Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Entscheid bestätigt durch BGer mit Urteil vom 19.04.2018 (1C_62/2017)

Abteilung I
A-957/2016

Urteil vom 14. Dezember 2016

Besetzung

Richter Christoph Bandli (Vorsitz),
Richter Jérôme Candrian, Richter Maurizio Greppi,
Gerichtsschreiber Matthias Stoffel.

Parteien

Baugenossenschaft A._____,
vertreten durch
Dr. iur. Peter Ettler und Dr. iur. Adrian Strütt,
ettlersuter Rechtsanwälte, Grüngasse 31,
Postfach 1323, 8021 Zürich 1,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Kanton Zürich,**
2. **Flughafen Zürich AG,**
beide vertreten durch
Dr. iur. Roland Gfeller, Rechtsanwalt,
Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Florastrasse 44,
Postfach 1709, 8032 Zürich,
Beschwerdegegner,

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 Baugenossenschaft A._____ (nachfolgend: Baugenossenschaft) mit Sitz in (…) wurde im Jahr 1959 auf unbeschränkte Dauer und im Sinne von Art. 828 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR, SR 220) gegründet. Gemäss ihren Statuten bezweckt sie in gemeinsamer Selbsthilfe, ihren Mitgliedern preisgünstige Wohnungen zu vermitteln und diese dauernd der Spekulation zu entziehen. Hierfür ist vorgesehen, dass sie unter anderem geeignetes Bauland zu Eigentum oder im Baurecht erwirbt. Am (…) 1960 räumte die Politische Gemeinde Opfikon der Baugenossenschaft ein selbständiges und bis Ende 2026 dauerndes, jedoch beschränkt übertragbares Baurecht an der Liegenschaft Grundbuchblatt (…), Kataster-Nr. (…), in Opfikon ein. Das Baurecht wurde als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen (Grundbuchblatt […]). Noch im Jahr 1960 erstellte die Baugenossenschaft auf der baurechtsbelasteten Parzelle vereinbarungsgemäss zwei Wohnhäuser mit 18 Wohnungen ([…]). Mit Vertrag vom (…) 1993 wurde die Baurechtsdienstbarkeit bis Ende 2048 verlängert.

B.
Mit Einführung der sogenannten "4. Welle" im Herbst 1996 kam es zu einer erheblichen Zunahme der Südabflüge von der Piste 16. Davon ist auch das vorliegend interessierende, sich im Bereich der Abflugschneise der Piste 16 befindliche Grundstück betroffen. Am 5. Mai 1999 stellte die Baugenossenschaft 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 bestätigte wurde (BGE 130 II 394). Zur Beurteilung der materiell-rechtlichen Fragestellungen wurden in der Folge Pilotverfahren aus Opfikon definiert und rechtskräftig erledigt.

C.
Anfangs 2013 nahm die ESchK das zunächst zurückgestellte vorliegende

Verfahren wieder an die Hand. Es gehört zu einem neuen Kreis von Pilotverfahren mit der Thematik Fluglärmentschädigungen. Die zuständigen Fachmitglieder führten am 21. Oktober 2013 bei der betroffenen Liegenschaft 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 Liegenschaft ermittelt. Mit Zwischenrechnung vom 11. Juni 2014 wurde der Flughafen Zürich AG der bis dahin aufgelaufene Verfahrensaufwand überbunden. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesverwaltungsgericht ab (Urteil des BVGer A-3885/2014 vom 19. Februar 2015).

D.
Im Rahmen des Schriftenwechsels (Stellungnahme vom 10. Juli 2014) schränkte die Baugenossenschaft ihr ursprüngliches Begehren ein. Während sie an einer angemessenen Entschädigung für den eingetretenen Minderwert an ihrer Liegenschaft wegen übermässigem Fluglärm festhielt, liess sie den weiteren Antrag betreffend Entschädigung für direkte Überflüge fallen. Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich sprachen sich ihrerseits integral gegen eine Entschädigungszahlung aus. Am 26. Oktober 2015 wurde eine kombinierte Einigungs- und Schätzungsverhandlung abgehalten. Eine Einigung kam dabei nicht zustande.

E.
Mit Entscheid vom 26. Oktober 2015, den Parteien am 13. Januar 2016 zugestellt, beurteilte die ESchK das enteignungsrechtliche Entschädigungsbegehren der Baugenossenschaft für den geltend gemachten Minderwert an ihrer Baurechtsdienstbarkeit abschlägig. Ferner wurden der Kanton Zürich und die Flughafen Zürich AG unter solidarischer Haftung verpflichtet, die Verfahrenskosten zu tragen und der Baugenossenschaft eine Parteientschädigung auszurichten.

Die ESchK zog in Erwägung, die im Baurechtsvertrag enthaltene Nutzungsbeschränkung garantiere der Baugenossenschaft lediglich die Möglichkeit, ihr Baurecht an eine Trägerschaft des gemeinnützigen beziehungsweise sozialen Wohnungsbaus zu verkaufen. Die Handelbarkeit auf dem freien Markt sei dagegen nicht gewährleistet, weshalb auch kein "handelsüblicher" Marktpreis beziehungsweise Verkehrswert dafür erzielt werden könne. Die potenziellen Käufer würden höchstens einen Kaufpreis leisten, der auf der Fortführung der Kostenmieten basiere (sogenannter Fortführungswert). Aufgrund dieser Annahmen ging die ESchK von Verhältnissen aus, wie sie dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2154/2012

vom 1. April 2014 zugrunde lagen und erklärte das dort gewählte Vorgehen zur Bestimmung eines allfälligen Minderwerts für anwendbar. Der erzielbare Erlös beim Kauf durch einen anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Fortführungswert) sei per 1. Januar 1997 als Stichtag zu bestimmen und belaufe sich je nach Bruttokapitalisierungssatz (7.11 % oder 6.18 %) auf 2.437 respektive 2.81 Mio. Franken (Ertragswertberechnung anhand der effektiven Mietzinse). Der hypothetische Verkehrswert mit Fluglärm liege mit 2.907 Mio. Franken (Ertragswertberechnung anhand der um 20 % erhöhten effektiven Mietzinse) deutlich höher. Nur eine immobilienökonomisch nicht begründbare Herabsetzung des Basiszinssatzes würde an diesem Verhältnis etwas ändern, weshalb grundsätzlich offen bleiben könne, welche Berechnungsweise für den Fortführungswert zu wählen sei. Allerdings überzeuge die Herleitung anhand des tieferen Bruttokapitalisierungssatzes nicht. Indem der hypothetische Verkehrswert auch unter Berücksichtigung des Fluglärms deutlich höher liege als der Fortführungswert, habe das Baurecht aufgrund des Fluglärms keinen nachweislichen Minderwert erfahren beziehungsweise liege ein schwerer finanzieller Schaden nicht auf der Hand. Eine Entschädigungspflicht sei daher zu verneinen.

F.

Mit Eingabe vom 15. Februar 2016 erhebt die Baugenossenschaft (Beschwerdeführerin; nachfolgend: Enteignete) beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid der ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) und ersucht um dessen Aufhebung. Für den fluglärmbedingten Minderwert an ihrem Grundstück sei ihr eine angemessene Entschädigung zuzusprechen. Eventualiter sei die Streitsache zur Neuberechnung an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei von einem Basiszinssatz von 4 % (1997) beziehungsweise 3.7 % (2004) auszugehen sei. Des Weiteren sei die zugesprochene Parteientschädigung angemessen zu erhöhen; eventuell sei die Angelegenheit auch diesbezüglich zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Enteignete legt dar, dass sich die Entwertung des Baurechtsgrundstücks nach dem hedonischen Modell ESchK (nachfolgend: Modell ESchK) auf 21.08 % belaufe. Bei einem hypothetischen Verkehrswerts mit Fluglärm von 2.907 Mio. Franken entspreche dies Fr. 776'346.–. Damit sei ohne weiteres von einem besonders schweren Schaden auszugehen. Durch die Verweigerung einer Entschädigung werde unter persönlichkeitsverletzender Ausklammerung des gesetzesimmanenten Gesellschaftszwecks ihr Vermögen geschädigt und damit ihre Finanzautonomie eingeschränkt.

Nicht die Verkaufssituation, sondern die Entwertung der Wohnliegenschaft und das unmittelbar betroffene wirtschaftliche Interesse der Genossenschafter seien erheblich. Dieses beruhe insbesondere auf dem günstigen Verhältnis von Leistung (Miete und Genossenschaftsbeiträge) und Gegenleistung (Wohnraum und Wohnlichkeit) und werde durch die unentschädigten Lärmimmissionen beeinträchtigt. Sie selber sei für (neue) Mitglieder weniger attraktiv und büsse auf dem Hypothekenmarkt an Kreditwürdigkeit ein. Werde dieser Schaden bei einer Teilenteignung nicht kompensiert, würden anstelle der gesetzlich und statutarisch Begünstigten die Enteigner bevorteilt. Das von der Vorinstanz verwendete und auf der Schätzerlehre basierende System sei verfassungswidrig, da es eine unzulässige Ungleichbehandlung bewirke, einen Angriff auf die Wirtschaftsfreiheit darstelle, die Eigentumsgarantie verletze und dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbegenossen zuwiderlaufe. Die Enteignete macht eigene Vorschläge zur Ermittlung des Minderwerts, die unter anderem den Realwert und das Modell ESchK berücksichtigen. Für den Fall, dass dennoch auf die Vorgehensweise der Vorinstanz abgestellt wird, macht die Enteignete geltend, zur Berechnung sei der Basiszinssatz zu überprüfen.

G.
Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (Beschwerdegegner; nachfolgend: Enteigner) reichen am 15. April 2016 eine Beschwerdeantwort ein. Ihr Begehren lautet auf Abweisung der Beschwerde.

Das Enteignungsrecht bezwecke alleine den Ersatz eines mess- und ermittelbaren Vermögensschadens. Führe der Entzug oder die Einschränkung eines Rechts nicht zu einer entsprechenden Wertverminderung, sei auch keine Entschädigung geschuldet. Angesichts der konkreten tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten habe die Vorinstanz richtigerweise das Vorliegen eines schweren Schadens verneint. Die Ausführungen der Enteigneten zum Genossenschafts- und Verfassungsrecht gingen am Thema vorbei. Genossenschaften würden nicht grundsätzlich anders behandelt als sonstige juristische Personen. Die von der Enteigneten vorgeschlagene Schadensermittlung vermöge nicht zu überzeugen. Sodann habe die Vorinstanz den Baurechtszins korrekt ermittelt.

H.
Die Vorinstanz reicht mit Schreiben vom 20. April 2016 die Vorakten ein und erklärt, auf eine Vernehmlassung zu verzichten.

I.

In den Schlussbemerkungen vom 9. Juni 2016 hält die Enteignete an ihren Vorbringen und Rechtsbegehren fest. Insbesondere betont sie, dass für die spezielle Situation eine neue Lösung gefunden werden müsse, die dem Enteignungs-, Genossenschafts- und Verfassungsrecht entspreche. Es gelte einen hier und heute entstandenen Schaden zu begleichen. Im Sinne einer Eventualüberlegung macht die Enteignete neu geltend, die Kostenmiete profitiere hauptsächlich vom tiefen Landwert beziehungsweise Baurechtszins, der nicht der Preisentwicklung angepasst werde, und nicht vom Verzicht auf Gewinn. Gleichzeitig gelte es zu bedenken, dass Genossenschaften bezüglich der Gebäudesubstanz wie kommerzielle Eigentümer mit einem angemessenen Ertrag rechnen müssten, um die periodischen grosszyklischen Erneuerungen zu finanzieren. Wolle man nun Genossenschaften für den Verzicht auf den hypothetischen Ertragswert abstrafen, sei folglich höchstens der rund 30 % des Gesamtanlagewerts ausmachende relative Landwert von der Entschädigung auszunehmen, nicht aber der Wert der Bausubstanz. Da bei der vorliegenden Baurechtsliegenschaft ausschliesslich die Gebäudesubstanz zu entschädigen sei, erübrige sich ein Abzug von der Entschädigung. Der tiefe Baurechtszins habe alsdann bereits zur Entschädigungslosigkeit der Landeigentümer geführt, weshalb er nicht auch noch der Enteigneten angelastet werden könne, um ihr ebenfalls einen finanziellen Ausgleich zu verwehren.

J.

Mit Eingabe vom 22. Juni 2016 bekräftigen die Enteigner ihren Standpunkt. Die von der Enteigneten in der Replik vorgetragene Argumentation sei sowohl in tatsächlicher als auch rechtlicher Hinsicht neu und verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Die Darlegungen würden überdies in inhaltlicher Hinsicht nicht überzeugen.

K.

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [EntG, SR 711]). Dieses ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich zuständig. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf das Verwaltungsverfahrensgesetz vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.2 Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Dieser Bestimmung zufolge sind zunächst die Hauptparteien, das heisst die Inhaber der enteigneten Rechte zur Beschwerdeführung befugt. 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-4873/2014 vom 21. Oktober 2015 E. 1.2 m.w.H.).

Die Enteignete ist Inhaberin eines Baurechts, das durch übermässigen Fluglärm beeinträchtigt wird. Sie ist damit als Hauptpartei im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG zu qualifizieren. Sodann ist sie Adressatin des angefochtenen Entscheides, mit dem ihr eine Entschädigung abgesprochen wird. Folglich ist sie formell wie materiell beschwert und damit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

1.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Enteigneten vom 15. Februar 2015 ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

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).

Anspruchsgrundlage

3.
Zunächst ist zu prüfen, auf welcher Grundlage eine Entschädigung geltend gemacht werden kann.

3.1 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 m.H.).

3.2 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 m.w.H.). Geht es hingegen um direkte Überflüge, so spielen die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Spezialität und der Schwere

keine Rolle (vgl. BGE 134 II 49 E. 5 [vor E. 5.1] sowie BGE 129 II 72 E. 2.5 m.H.).

3.3 Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt. Hat der Eigentümer – beziehungsweise bei Erbgang oder Erbvorbezug der Erblasser – das Grundstück nicht vor diesem Datum erworben, besteht mangels Unvorhersehbarkeit kein Anspruch auf eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte (vgl. BGE 136 II 263 E. 7.1 und BGE 131 II 137 [=Pra. 2006 Nr. 3] E. 2.1 je m.H.). Ebenso wenig ist eine Entschädigung für ein Gebäude zu leisten, das erst nach diesem Datum erstellt worden ist (vgl. BGE 134 II 145 E. 6 m.H.). Dieser Stichtag gilt gemäss Bundesgericht auch für die vom Abflugverkehr der Piste 16 betroffenen Grundeigentümer in Opfikon (vgl. BGE 134 II 49 E. 7 m.H.).

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

3.5 Im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens hat sich gezeigt, dass die betroffene Parzelle nicht regelmässig direkt überflogen wird und daher eine Überflugentschädigung ausser Betracht fällt. Die Enteignete liess entsprechend ihr diesbezügliches Begehren fallen (vgl. Sachverhalt D). Der Verfahrensgegenstand beschränkt sich demzufolge auf die Entschädigungsforderung betreffend die Unterdrückung der nachbarlichen Abwehrrechte gegen die Fluglärmimmissionen. Die Baurechtsliegenschaften wurden vor dem 1. Januar 1961 errichtet, weshalb die Fluglärmbelastung für die Enteignete nicht voraussehbar war. Ebenso ist unstreitig, dass beim betroffenen Grundstück die massgeblichen Immissionsgrenzwerte seit 1997 überschritten werden und damit die Voraussetzung der Spezialität der Immissionen gegeben ist. Im Streit liegt das Erfordernis der besonderen Schwere des immissionsbedingten Schadens.

Minderwertentschädigung bei selbständigem und dauerndem Baurecht

4.
Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Art. 19 EntG knüpft einleitend an den Grundsatz der vollen Entschädigung an und führt alsdann die einzelnen in Betracht fallenden Entschädigungselemente auf: Verkehrswert (Bst. a), Minderwert (Bst. b) und weitere Nachteile (Bst. c; zum Ganzen: HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 19 N. 1). Die Entschädigung für eine Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten unterliegt den Regeln, die bei einer Teilenteignung im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen. Sie berechnet sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der Liegenschaft ohne Immissionen denjenigen der Liegenschaft mit den Immissionen abzuziehen (vgl. dazu BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c sowie HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 154 f., je m.H.). Der entsprechende Minderwert wird in der Regel in Prozenten des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks ausgedrückt (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 11).

Dass es sich bei der Enteigneten vorliegend um die Inhaberin eines selbständigen und dauernden Baurechts handelt, ändert am soeben Gesagten nichts: Als selbständig und dauernd kann gestützt auf Art. 655 Abs. 3 ZGB nur ein Baurecht gelten, das als übertragbare und vererbliche Personaldienstbarkeit ausgestaltet ist. Die Aufnahme als eigenes Grundstück ins Grundbuch (vgl. Art. 779 Abs. 3 und Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) ermöglicht die Belastung mit Grundpfandrechten und damit die Mitfinanzierung der Baurechtsbauten durch Banken (vgl. ISLER/COSTANTINI, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage 2011, Art. 779 N. 27 f.). Grundsätzlich weist ein selbständiges und dauerndes Baurecht damit einen Verkehrswert auf und kann die Entschädigung im Fall einer Teilenteignung nach der Differenzmethode ermittelt werden (vgl. zum Ganzen Urteil A-2154/2012 E. 7).

Schadensbegriff

5.
Bevor auf die konkrete Ermittlung des Minderwerts einzugehen ist, gilt es den enteignungsrechtlichen Schadensbegriff darzulegen. Insbesondere ist

von Interesse, welche Qualität ein Schaden aufweisen muss, damit er entschädigt werden kann.

5.1 Art. 16 EntG und Art. 19 EntG liegt der Grundsatz der "vollen Entschädigung" zu Grunde (vgl. auch Art. 26 Abs. 2 BV). Die Enteignungsentschädigung dient dem Ausgleich zwischen den vom Enteigner verfolgten öffentlichen Interessen und den partikulären Interessen des Enteigneten. Aus dem Interessenkonflikt zwischen Bürger und Öffentlichkeit darf jener nicht als ungerecht Geschädigter, aber auch nicht als Bereicherter hervorgehen. Die Entschädigung muss so bemessen werden, dass der Betroffene wirtschaftlich gleichgestellt wird, wie wenn die Enteignung beziehungsweise der Eigentumseingriff nicht stattgefunden hätte. (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art.16 N. 1 ff.; BERNHARD WALDMANN, in: Waldmann/Belser/Epiney (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2015, Art. 26 N. 101).

5.2 In historischer Hinsicht fällt auf, dass der bundesrätliche Gesetzesentwurf dem Enteigneten nur den "vollen Ersatz aller aus der Enteignung entstehenden Vermögensnachteile" zubilligen wollte. Im Parlament hat sich dann jedoch die heutige Fassung von Art. 16 EntG durchgesetzt, wonach eine "volle Entschädigung" geschuldet ist. Eine eigentliche Abkehr vom Grundgedanken der bundesrätlichen Fassung, die den Enteignungsschaden als Vermögensschaden gesehen habe, sei mit der Neuformulierung aber nicht verbunden gewesen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O. Art. 16 N. 6 m.H.). So bleibe auch für die Entschädigung der "weitern dem Enteigneten verursachten Nachteile" nach Art. 19 Bst. c EntG nur Raum, wenn der Anspruch auf volle Entschädigung nicht schon durch die Entschädigung des Verkehrs- beziehungsweise Minderwerts erschöpfend befriedigt sei; erfasst werde der dem Enteigneten als Folge der Enteignung in seinem übrigen Vermögen entstandene Schaden, wie zum Beispiel Umzugskosten, Aufwendungen für Anpassungsarbeiten oder Auslagen für unnütz gewordene Planungen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 195 f; BERNHARD WALDMANN, a.a.O., Art. 26 N. 101; vgl. zur Inkonvenienzentschädigung nach Art. 19 Bst. c EntG auch Urteil A-4751/2011 E. 9 m.w.H.). Entsprechend ist auch EGGS in seiner Doktorarbeit zum Schluss gekommen, es sei ausgeschlossen, auf Basis von Art. 19 Bst. c EntG einen immateriellen Nachteil auszugleichen. Ein solches Vorgehen widerspreche dem Entschädigungssystem des Enteignungsgesetzes. Die Bestimmung von Art. 19 EntG bezwecke in ihrer Gesamtheit allein den Ersatz eines Vermögensschadens. Wolle man auch immateriellen Nachteilen Rechnung tragen, müsse hierzu eine spezifische gesetzliche Grundlage geschaffen werden

(vgl. RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, Doktorarbeit an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg, Herausgegeben von Peter Gauch, 2013, Rz. 307, vgl. auch Rz. 285 ff.). Demzufolge sind beispielsweise Affektionswerte von der Ersatzpflicht des Enteigners ausgeschlossen. Sie beruhen auf Vorteilen, die der Enteignete wohl speziell schätzt, sind aber nicht geeignet, den Verkehrswert zu beeinflussen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 68 m.w.H.), was aber erst einen ausgleichspflichtigen Vermögensschaden implizieren würde (vgl. zum Ganzen BVGE 2014/16 E. 12.2).

5.3 In der Rechtsprechung wurde dieser Schadensbegriff verschiedentlich bestätigt. Im Zusammenhang mit Liegenschaften in An- und Abflugschneisen hat das Bundesgericht zu bedenken gegeben, dass im Enteignungsverfahren – sei es im Rahmen einer formellen oder einer materiellen Enteignung – nur der durch den Eingriff tatsächlich entstehende Schaden zu vergüten sei. Führe der Entzug oder die Einschränkung eines Rechts zu keiner Vermögensverminderung, so sei auch keine Entschädigung geschuldet (vgl. das Zitat in BGE 123 II 481 E. 8). Unter Berufung auf die gesetzliche Ordnung und das Fehlen eines Vermögensschadens sah das Bundesverwaltungsgericht im Urteil A-6819/2013 vom 30. Juli 2014 E. 6.5 davon ab, eine Unfreiwilligkeitsentschädigung zuzusprechen. Mit Blick auf die fluglärmbedingte Einbusse an Wohnqualität schloss das Bundesverwaltungsgericht bei einer betroffenen Genossenschaft eine Entschädigung aus. Billigkeitsüberlegungen könnten eine solche nicht rechtfertigen (BVGE 2014/16 E. 12.5).

5.4 Aus dem Gesagten folgt, dass der Begriff des Schadens im Enteignungsrecht jede Erscheinungsform der Vermögensverminderung umfasst, gleichgültig ob diese durch den enteignenden Eingriff direkt oder indirekt bewirkt wird. Analog zur privatrechtlichen Definition gilt als Schaden die Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen des Enteigneten ohne den enteignenden Eingriff hätte. Zum Vermögen gehören die wirtschaftlich messbaren Güter, an denen eine Person berechtigt ist (vgl. MARTIN A. KESSLER, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Auflage 2015, Art. 41 N 3). Das Enteignungsrecht hat keine spezifischen eigenen Methoden zur Berechnung des Schadens entwickelt, Gesetzgebung und Engeignungspraxis haben jedoch eine Reihe von Präzisierungen des Schadensbegriffs festgelegt, wie etwa die Aufzählung der Schadenselemente (Art. 19 EntG) oder die Definition des massgeblichen Beurteilungszeitpunkts (Art. 19bis Abs. 1 EntG). Zeitigt die Enteignung zwar eine negative Wirkung, ohne

dass sich diese jedoch im erwähnten Sinne materialisiert beziehungsweise das Vermögen der wirtschaftlich tätigen Persönlichkeit mitbetrifft, liegt ein immaterieller Nachteil vor, der entschädigungslos hinzunehmen ist. Die Differenzmethode entfaltet damit eine haftungsbegrenzende Wirkung.

Minderwertermittlung bei sozialem Wohnungsbau

6.

6.1 Bei der Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte bestimmt sich die Minderwertsentschädigung nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abzuziehen (vgl. E. 4). 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. m.H.). 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 m.H.).

Vorliegend ist streitig, ob das Baurecht frei veräussert werden kann. Die Vorinstanz geht ausschliesslich von einer Übertragbarkeit an eine Trägerschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus und meint, eine solche Institution würde bloss einen Betrag auf der Fortführung der Kostenmieten bezahlen und nicht den "handelsüblichen" Marktpreis beziehungsweise Verkehrswert. Die Enteignete bestreitet eine relevante Verkaufsbeschränkung und macht geltend, bei wirtschaftlicher Notwendigkeit würde die Baurechtsgeberin der Veräusserung auf dem freien Markt zustimmen. Es ist nun zu prüfen, welcher Betrachtungsweise zu folgen ist und was dies für die Ermittlung des Minderwerts bedeutet.

6.2 Gemäss Abschnitt I lit. b des Baurechtsvertrags vom (…) 1960 wird der Enteigneten gestattet, auf dem belasteten Grundstück zwei Wohnhäuser mit 18 Wohnungen zu erstellen und fortbestehen zu lassen. In den weiteren Bestimmungen ist festgelegt, dass das Baurecht nur mit Zustimmung des Gemeinderats Opfikon übertragen werden darf. Diese müsse erteilt werden für Übertragungen an Rechtsnachfolger schweizerischer Nationalität oder an Institutionen, welche aus Schweizerbürgern bestehen und Gewähr für die Zweckbestimmung des Baurechtes im Sinne der Statuten der Baugenossenschaft A._____ leisten. Andernfalls könne die Bewilligung für Handänderungen verweigert werden. Im Übrigen sei das Baurecht übertragbar und vererblich (Abschnitt I lit. b Ziff. 5.). Als Gegenleistung für ein von der Baurechtsgeberin gewährtes grundpfandgesichertes Darlehen ist sodann in Abschnitt III vorgesehen, dass die Enteignete einfache Wohnungen erstellt und Familien mit kleinem Einkommen zu tiefen Mietzinsen vergibt. Den an der Beschaffung billiger Wohnungen interessierten Gemeindebehörden steht überdies ein Vertretungsrecht von drei Mitgliedern in der Verwaltung der Genossenschaft zu. Letztere hat dem Gemeinderat ferner die Statuten sowie allfällige Änderungen derselben zur Genehmigung vorzulegen. Sämtliche Verpflichtungen gemäss Abschnitt III sind bei einer Handänderung des Baurechts auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Mit Nachtrag vom (…) 1993 wurde die Baurechtsdienstbarkeit bis Ende 2048 verlängert. Auf weitere Anpassungen beziehungsweise Änderungen des Baurechtsvertrags wurde verzichtet.

Gemäss den im Jahr 2010 vom Stadtrat Opfikon genehmigten Statuten verfolgt die Enteignete den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für Familien mit kleinem Einkommen und Vermögen anzubieten und fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Ihre Tätigkeit ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig (Art. 3). Für die Besetzung von frei werdenden Wohnungen hat das Sozialamt Opfikon ein Vorschlagsrecht (Art. 4). Im Falle einer Liquidation sind die Liegenschaften zunächst der Stadt Opfikon oder einer gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft anzubieten (Art. 35).

6.3 Aus der vertraglichen Regelung folgt, dass die Baurechtsgeberin mit der Einräumung der Baurechtsdienstbarkeit den sozialen Wohnungsbau fördern wollte und der Enteigneten hierfür Sonderkonditionen zugestand (vgl. auch BGE 134 II 182 E. 11.2). Im Gegenzug trifft diese die Verpflichtung, ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete sowie unter

Anwendung sozialer Kriterien zu vergeben. Dieselben Auflagen sind einem Rechtsnachfolger zu überbinden. Der Schluss liegt deshalb nahe, alles andere als eine Übertragung des Baurechts an eine Institution des sozialen Wohnungsbaus komme nicht in Frage. Nur zu einem solchen Verkauf muss die Baurechtsgeberin ihre Einwilligung geben. Dass sie auch einem Verkauf zu Marktpreisen zustimmen könnte, ist zwar nicht per se ausgeschlossen, liefe aber diametral dem Grundgedanke beziehungsweise der Interessenlage der Vereinbarung zuwider und entspricht daher einer sehr theoretischen und spekulativen Vorstellung, die nicht im Sinne einer preisrelevanten besseren Verwendung berücksichtigt werden kann (vgl. E. 6.1). Es ist lediglich von einer Übertragbarkeit an eine Trägerschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus auszugehen.

Unter diesen Umständen ist es nicht möglich, den Minderwert mittels der auf dem Verkehrswert basierenden Differenzmethode zu bestimmen. Indem das Baurecht jedoch auf dem Teilmarkt des sozialen Wohnungsbaus veräusserlich ist, kann insofern am gesetzlichen Entschädigungsmodell von Art. 19 EntG festgehalten werden, als dieses zur Ermittlung eines allfälligen Minderwerts auf die Verkaufssituation abstellt. Bedeutsam ist mithin, ob sich der erzielbare Verkaufspreis lärmbedingt reduziert. Diese Wirkung würde einen entschädigungspflichtigen Vermögensschaden indizieren. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist allerdings davon auszugehen, dass der Übertragungswert (also der Kaufpreis, der für eine andere Institution des sozialen Wohnungsbaus wirtschaftlich tragbar wäre) durch die Fluglärmimmissionen grundsätzlich nicht beeinflusst wird, da dieser nicht wie der Verkehrswert von den lärmsensiblen Marktmieten abhängt, sondern auf den Kosten basiert. Auch eine Institution des sozialen Wohnungsbaus wird jedoch nicht bereit sein, mehr als ein gewinnorientierter Käufer zu bezahlen. Sinkt der hypothetische Verkehrswert mithin aufgrund der Lärmbelastung unter den Übertragungswert, entsteht auch der Enteigneten einen Schaden. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen, den hypothetischen Verkehrswert dem Übertragungswert gegenüberzustellen, erweist sich damit als sachgerecht. Es kam bereits in einem ähnlich gelagerten Verfahren zur Anwendung. Damals ging es um einen überflugbedingten Minderwert einer genossenschaftlichen Baurechtsliegenschaft, wobei dem Entscheid für das methodische Vorgehen eine vergleichbare vertragliche Verkaufsbeschränkung zugrunde lag. Das Bundesverwaltungsgericht hat das entsprechend Vorgehen bestätigt (Urteil A-2154/2012 E. 8.5).

6.4 Nachdem die Methode zur Ermittlung eines allfälligen Minderwerts feststeht, gilt es auf die ihr zugrunde liegenden Vergleichsgrössen einzugehen.

Die Vorinstanz bestimmte die erforderlichen Werte für den 1. Januar 1997 und den 1. Januar 2004. Sie trug damit sowohl der Fluglärmbelastung aus der sogenannten 4. Welle wie auch der Einführung der Südanflüge ab Herbst 2003 Rechnung. Sie erwog dazu, die Lärmbelastung habe im Jahr 2004 gegenüber jener im Jahr 1997 abgenommen. Damit gehe auch ein tieferer Minderwert-Prozentsatz nach Modell ESchK einher. Die konkret ermittelten Werte verdeutlichen alsdann, dass sich das Verhältnis von Übertragungswert zu hypothetischem Verkehrswert an den beiden Stichtagen nicht erheblich voneinander unterscheidet. Aus diesen Gründen ist im Folgenden lediglich auf den 1. Januar 1997 als Stichtag abzustellen.

Übertragungswert und Hypothetischer Verkehrswert des Baurechts

7.

7.1 Eine Methode zur Bestimmung des Verkehrswerts ist die Ertragswertmethode: Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag abgezinste Summe unendlich vieler konstanter jährlicher Erträge; er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Der Ertragswert kann mittels Division des Bruttojahresertrags durch den Bruttokapitalisierungssatz (Bruttozinssatz) ermittelt werden. Der Bruttokapitalisierungssatz setzt sich dabei aus dem Nettokapitalisierungssatz (Nettozinssatz), der die Kapitalkosten und die Kapitalrisiken wiederspiegelt, sowie Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten zusammen. Der Verkehrswert wird mit dem so errechneten Ertragswert abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen (technische Entwertung) gleichgesetzt (vgl. zum Ganzen FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, Schätzerwissen im Überblick, 1. Auflage 2009, herausgegeben vom Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband, S. 71 ff., 85 f., 132 f., 181 ff. und 261 ff. sowie Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Das umfassende und praxisorientierte Lehrbuch über die wichtigsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz, 4. Auflage 2012, herausgegeben von Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SEK/SVIT [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 82 ff.).

Als Bruttomietertrag gilt gemäss der Literatur grundsätzlich der Mietwert, das heisst der am Markt nachhaltig erzielbare Mietzins ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten. In der Praxis seien die tatsächlichen Mietzinse und die Mietwerte häufig deckungsgleich. Wichen die Mietzinse hingegen von den Marktgegebenheiten ab, so seien sie durch Mietwerte

zu ersetzen. Die Mietwerte seien dabei auf ihre mietrechtliche Durchsetzbarkeit zu überprüfen, das heisst es sei zu berücksichtigen, in welchem Umfang und auf welchen Zeitpunkt eine Anpassung möglich sei (vgl. Schätzerhandbuch, S. 82 f. sowie CANONICA, a.a.O., S. 186). Die Mietwerte ergeben sich aus dem örtlichen Mietpreisniveau; sie müssen den aktuellen Mietzinsen vergleichbarer Objekte entsprechen (vgl. dazu Schätzerhandbuch, S. 83 f. sowie CANONICA, a.a.O., S. 187 ff.). Prinzipiell ist also nicht der Mietertrag relevant, den der aktuelle Eigentümer konkret erzielt, sondern jener Ertrag, den ein potenzieller Käufer in seine Investitionsrechnung einbeziehen würde; dieser potenzielle Käufer wird grundsätzlich auf der Basis von Marktmieten kalkulieren (vgl. zum Ganzen Urteil A-2154/2012 E. 8.2).

7.2 Die Vorinstanz hat den Übertragungswert mit der Ertragswertmethode ermittelt. Sie geht davon aus, dass eine Institution des sozialen Wohnungsbaus bloss einen Betrag auf Fortführung der Kostenmieten bezahlen würde. Demzufolge entspricht der Übertragungswert dem Fortführungswert. Die Vorinstanz berechnete den Bruttojahresertrag anhand der effektiv per 1. Januar 1997 erzielten Mietzinseinnahmen. Sie kam so auf einen Betrag von Fr. 186'948.–. Der Nettokapitalisierungssatz setzt sich nach dem Vorgehen der Vorinstanz aus einem standardisierten Basiszinssatz von 4.75 % (für Kapitalkosten) sowie einem Risikozuschlag von 0.29 % (für die Kapitalrisiken) zusammen. Zum Bruttokapitalisierungszinssatz von 7.11 % gelangte die Vorinstanz durch die Addition verschiedener Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten. Diese betreffen die Betriebskosten, die Kosten für Instandhaltung und Unterhalt, die Verwaltungskosten und die jährlichen Rückstellungsbeträge für periodische Erneuerungen. Zu berücksichtigen war vorliegend auch der Baurechtszins. Von einem Zuschlag für das "Mietzinsrisiko" wurde abgesehen. Die Berechnung ergab einen Ertragswert von rund 2.63 Mio. Franken; abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen für periodische Erneuerungen resultierte ein Wert von aufgerundet 2.437 Mio. Franken.

Zur Berücksichtigung der speziellen Kapitalverhältnisse bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften stellte die Vorinstanz eine alternative Berechnung an. Gemäss ihrer eigenen Erfahrung sei bei Wohnbaugenossenschaften im Grossraum Zürich von 70 % Fremd- und 30 % Eigenkapital auszugehen. Damit gestalte sich die Kapitalstruktur nicht grundlegend anders als bei Ertragsliegenschaften. Da die Kapitalgeber bei Institutionen des sozialen Wohnungsbaus von tieferen Risiken ausgingen, sei bezüglich der Fremdkapitalkosten von einem um 0.5 % reduzierten Zinssatz von 4.5

% auszugehen. Infolge der tiefen Renditeerwartungen von Genossenschaftern dürfe für das Eigenkapital alsdann ein Zins von 3 % veranschlagt werden. Durch diese differenzierte Betrachtungsweise resultierte ein Basiszinssatz von gerundet 4 %. Die weiteren Bestandteile des Bruttokapitalisierungssatzes wurden ebenfalls geringfügig und verhältnismässig herabgesetzt. Dies führte zu einem Bruttokapitalisierungszinssatz von 6.18 %. Abzüglich der technischen Entwertung ergab sich so ein Übertragungswert von abgerundet 2.81 Mio. Franken. Die Vorinstanz hielt dazu fest, die detaillierte Herleitung des Basiszinssatzes sei zwar sachlich begründbar, entspreche aber nicht einer realistischen Verkaufssituation, da weder dargelegt noch ersichtlich sei, dass eine Institution des sozialen Wohnungsbaus beim fraglichen Kaufobjekt einen erhöhten Preis bezahlen könnte, um beispielsweise tiefere Eigenkapitalkosten zu entgelten. Demzufolge spricht sich die Vorinstanz im Ergebnis für den Fortführungswert von 2.437 Mio. Franken aus.

7.3 Die Enteignete bemängelt in ihrer Beschwerde vom 15. Februar 2016, dass die Vorinstanz die Berechnung anhand des tieferen Basiszinssatzes verworfen hat und beantragt die Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben gemäss Urteil A-2154/2012 E. 9.7.

Das Bundesverwaltungsgericht weist im erwähnten Urteil darauf hin, dass zur Ermittlung des Bruttoertrags nicht unbesehen auf die effektiven Mietzinse abgestellt werden könne (Urteil A-2154/2012 E. 9.4 und E. 9.4.2). Zentral ist hierbei der Zusammenhang zwischen Kosten und Kostenmieten. Werden nämlich gleichzeitig bei der Bemessung des Bruttozinssatzes beispielsweise anstelle der spezifisch genossenschaftlichen Kapitalkosten (genossenschafts- oder einzelfallbedingt günstig) höhere Standardwerte verwendet, muss auf der Ertragsseite dem Umstand Rechnung getragen werden, dass am Stichtag ohne die Vergünstigungen möglicherweise höhere Mietzinse hätten verlangt werden können. Wegen gewährter Starthilfen beim Hypothekarzins und beim Baurechtszins kam das Bundesverwaltungsgericht damals zum Ergebnis, dass das Abstellen auf die effektiv verlangten Mietzinse nicht sachgerecht sei. Stattdessen gelte es die erzielbaren Mieten gestützt auf Annahmen, die auf der Kostenseite zu treffen seien, abstrakt zu bestimmen (Urteil A-2154/2012 E. 9.6). Mit Blick auf die Kapitalkosten für Institutionen des sozialen Wohnungsbaus wurde sodann verlangt, es sei methodisch zu prüfen, ob diese detailliert herzuleiten seien, indem ein Zinssatzanteil für die jährlichen Fremdkapitalkosten und ein solcher für die Verzinsung des Eigenkapitals auszuweisen sei (Urteil A-2154/2012 E. 9.7).

Die Vorinstanz hat den Basiszinssatz in diesem Sinne auch detailliert hergeleitet und aufgezeigt (E. 7.2), dass sich die spezifischen Kapitalverhältnisse bei Genossenschaften günstig auf die Kosten und entsprechend auf den Ertragswert auswirken. Wenn sie diese Berechnungsweise nun mit dem Argument ablehnt, eine potenzielle Käuferin würde diesen Umstand nicht als preisbestimmenden Faktor in ihre Überlegungen mit einbeziehen, überzeugt dies im Rahmen der Ertragswertmethode nicht. Letztere basiert gerade auf der in Abrede gestellten Sensibilität der Käuferschaft. Eine differenzierte Berücksichtigung der Kapitalkosten drängt sich darüber hinaus auch mit Blick auf die dargelegte Wechselwirkung zwischen Kosten und Kostenmiete auf. Die Vorinstanz berechnete die erzielbaren Mieten nicht abstrakt, sondern stellte auf die effektiv erzielten Erträge ab. Sie weicht damit von der Empfehlung im Urteil A-2154/2012 E. 9.6 ab. Wenn sie schon dieses Vorgehen wählt, gilt es im Gegenzug auch auf der Kostenseite möglichst anhand der konkreten Gegebenheiten zu kalkulieren, da sonst Kosten und Kostenmiete nicht im richtigen Verhältnis zueinander stehen. Im Ergebnis erscheint die detaillierte Berücksichtigung der Kapitalkosten daher als unabdingbar. Die Berechnungsvariante anhand des tieferen Bruttokapitalisierungszinssatzes und der daraus resultierende Übertragungswert von 2.81 Mio. Franken sind folglich als massgeblich zu betrachten.

8.

Dem Übertragungswert ist der hypothetische Verkehrswert gegenüberzustellen, das heisst der Erlös, der ohne Einschränkungen hinsichtlich der Vermietung, aber unter Berücksichtigung des Fluglärms am Markt erzielt werden könnte (vgl. E. 6.3).

Die Vorinstanz hat den hypothetischen Verkehrswert ebenfalls über den Ertragswert ermittelt. Hierfür hat sie zunächst das Mietzinspotenzial bei der betroffenen Liegenschaft im Jahr 1997 gestützt auf eine aktuelle lärmbeeinflusste Immobilienpreisstatistik für die Gemeinde Opfikon (Stand 2013) ermittelt und dieses mit den tatsächlichen Mietzinsen verglichen. Der Mietertrag bei einer Renditeliegenschaft in Opfikon soll sich demnach rund 20 % über den Kostenmieten der Enteigneten bewegen. Beim effektiven Mietertrag von Fr. 186'948.– beläuft sich der mögliche Bruttojahresertrag somit auf Fr. 224'340.–. Die Diskontierung führt zu einem Ertragswert von circa 3.101 Mio. Franken; abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen für periodische Erneuerungen ergibt sich ein Wert von rund 2.907 Mio. Franken. Gemäss Vorinstanz handelt es sich hierbei um den Verkehrswert "mit Fluglärm", weshalb sie davon keinen lärmbedingten Minderwert in Abzug bringt.

Diese Herleitung des hypothetischen Verkehrswerts ist plausibel und wird von der Enteigneten nicht beanstandet.

9.
Zusammenfassend stehen sich per 1. Januar 1997 ein Übertragungswert von 2.81 Mio. Franken und ein hypothetischer Verkehrswert von 2.907 Mio. Franken gegenüber. Indem der Übertragungswert damit den tieferen Wert darstellt, ist davon auszugehen, dass er von der Fluglärmbelastung nicht beeinflusst wird beziehungsweise auf dem Teilmarkt des sozialen Wohnungsmarkts einbringlich ist und damit ein Schaden ausgeschlossen werden kann (vgl. E. 6.3). Die Enteignete deutet an, dass bei einer Differenz von lediglich rund Fr. 97'000.– bereits eine geringe Herabsetzung des Basiszinssatzes zu einem Schaden führen würde. Dies trifft in rechnerischer Hinsicht zu, allerdings ist nicht ersichtlich, weshalb vom differenziert hergeleiteten Basiszinssatz von 4 %, welcher der Berechnung des Übertragungswerts zugrunde liegt, abgewichen werden sollte. Die Enteignete übt ihrerseits keine konkrete Kritik daran. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei Vorliegen eines immissionsbedingten Schadens dieser zusätzlich noch eine gewisse Schwere aufweisen müsste, damit eine Ersatzpflicht entstehen würde (vgl. vorstehend E. 3.2 und BGE 134 II 49 E. 11). Dieses Ausmass ist bei weitem nicht erreicht.

Grundsatzkritik

10.
Die Enteignete spricht sich in methodischer Hinsicht gegen die Gegenüberstellung von Übertragungswert und hypothetischem Verkehrswert aus. Sie macht unter anderem geltend, das vorinstanzliche System verstosse gegen Genossenschafts- und Verfassungsrecht. Ferner macht sie eigene Vorschläge zur Ermittlung eines allfälligen Minderwerts. Auf diese Vorbringen ist im Folgenden einzugehen.

11.
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 zwingenden Legaldefinition werden Gesellschaftszweck und das Mittel zu seiner Verfolgung verbindlich festgelegt. Die Statuten haben den Genossenschaftszweck zu konkretisieren (Art. 832 Ziff. 2 OR). Die wirtschaftliche Zielsetzung der Enteigneten liegt

darin, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie handelt nicht gewinnorientiert. Die Mitglieder profitieren dadurch von einem gegenüber Marktverhältnissen besonders guten Verhältnis zwischen Mietzins und Wohnleistung. Der fragliche Fluglärm beeinträchtigt die Wohnsituation und mindert damit den in gemeinsamer Selbsthilfe erzielten materiellen Vorteil auf Seiten der Genossenschafter (Selbsthilfefunktion). Die Enteignete als an der betroffenen Baurechtsdienstbarkeit Berechtigte büsst ihrerseits an Attraktivität ein. An dieser Stelle ist immerhin zu erwähnen, dass die Flughafen Zürich AG für Schallschutzmassnahmen gegen den Fluglärm aufgekommen ist. Dennoch sind die genannten Beeinträchtigungen nicht von der Hand zu weisen. Entscheidend ist jedoch, dass sie gemäss den vorstehenden Erwägungen nicht zu einer Verminderung des Gesellschaftsvermögens (E. 9) im Sinne des enteignungsrechtlichen Schadenbegriffs (vgl. E. 5) geführt haben. Gerade eine solche Wirkung ist aber unabdingbare Voraussetzung für die Leistung einer Entschädigung. Dass die Enteignete die fluglärmbedingten Nachteile in der Konsequenz entschädigungslos hinzunehmen hat, entspricht der gesetzlichen Konzeption. Die Enteignete wird dadurch weder in ihrer Finanzautonomie beeinträchtigt noch (unzulässig) in ihrer Persönlichkeit verletzt.

12.

12.1 In verfassungsrechtlicher Hinsicht rügt die Enteignete, der vorinstanzliche Entscheid verletze die Eigentumsgarantie als Wertgarantie und Ordnungsprinzip.

12.1.1 Art. 26 Abs. 1 BV gewährleistet das Eigentum (Eigentumsgarantie). Sofern Enteignungen oder Eigentumsbeschränkungen, welche solchen gleichkommen, im überwiegenden öffentlichen Interesse, auf genügender gesetzlicher Grundlage und unter Beachtung der Verhältnismässigkeit vorgenommen werden, ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 i.V.m. Art. 36 BV). Die Unterdrückung der nachbarlichen Abwehrrechte und die damit einhergehende Beschränkung der Eigentumsgarantie erfolgen vorliegend unter Wahrung der Anforderungen nach Art. 36 BV. In dieser Situation kommt die Eigentumsgarantie als Wertgarantie zum Tragen. Demnach besteht bei bestimmten gravierenden Grundrechtseingriffen ein direkt aus der Verfassung fliessender Anspruch auf volle Entschädigung. Diese bemisst sich am Schaden, den der Betroffene durch die Enteignung beziehungsweise den enteignungsähnlichen Eingriff in seinem Vermögen erlitten hat. Zu entschädigen sind somit ausnahmslos vermögenswerte Inte-

ressen (BERNHARD WALDMANN, a.a.O., Art. 26 N. 101). Diese verfassungsrechtliche Ersatzpflicht korrespondiert mit dem dargelegten enteignungsrechtlichen Schadensbegriff (vgl. 5.4). Indem bei der Enteigneten kein entsprechender Schaden eingetreten ist (vgl. E. 10), verstösst der vorinstanzliche Entscheid auch nicht gegen die verfassungsmässige Wertgarantie nach Art. 26 Abs. 2 BV.

12.1.2 Eine weitere Ausprägung der Eigentumsgarantie betrifft die Institutsgarantie. Diese richtet sich vor allem an den Gesetzgeber. Er wird durch die Verfassung verpflichtet, Privateigentum als Institut der Rechtsordnung zu gewährleisten und in seiner wesentlichen Substanz zu erhalten. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts gilt die Institutsgarantie als verletzt, wenn der Gesetzgeber Normen aufstellt, welche das Privateigentum als fundamentale Einrichtung der schweizerischen Rechtsordnung beseitigen oder aushöhlen, seiner Substanz berauben, seinen Wesenskern antasten. Der Gesetzgeber muss die wesentlichen, sich aus dem Eigentum ergebenden Verfügungs- und Nutzungsrechte wahren (vgl. BGE 106 Ia 342 E. 6a, 105 Ia 134 E. 3a und 99 Ia 35 E. 3). Der abschlägige Entscheid gründet massgeblich auf dem enteignungsrechtlichen Schadensbegriff. Dieser ergibt sich bereits aus der Verfassung und steht in Einklang mit der Wertgarantie. Der Gesetzgeber orientierte sich an diesen Vorgaben, weshalb ihm keine Verletzung der Institutsgarantie vorzuhalten ist. Die Beschränkung der Ersatzpflicht auf Vermögensschäden zeitigt eine haftungsbegrenzende Wirkung und führt dazu, dass nicht jede Beeinträchtigung des Eigentums ausgeglichen wird. Vorliegend ist beachtlich, dass der Enteigneten nicht per se keine fluglärmbedingte Entschädigung zugesprochen werden könnte. Vielmehr liegt es an den spezifischen Verhältnissen, dass kein entschädigungspflichtiger Schaden eingetreten ist (vgl. E. 7.3 und E. 10). Das Eigentum wird hierdurch weder seiner Substanz beraubt noch in seinem Wesenskern angetastet. Die Institutsgarantie als Teilgehalt der Eigentumsgarantie ist folglich auch in materieller Hinsicht gewahrt.

12.2 Die Enteignete sieht sich gegenüber anderen Gesellschaften, die Grundstücke mit Lärmbelastung besitzen, aber nicht nach Kosten-, sondern nach Marktmieten wirtschaften, in verfassungswidriger Weise schlechter gestellt.

12.2.1 Gemäss dem in Art. 8 Abs. 1 BV verankerten Anspruch auf Gleichbehandlung ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, umgekehrt aber auch bestehenden Ungleichheiten durch rechtlich differenzierte

Behandlung Rechnung zu tragen. Der Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung wird namentlich verletzt, wenn hinsichtlich einer entscheidwesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen werden, die aufgrund der Verhältnisse hätten getroffen werden müssen (BGE 141 I 153 E. 5, 140 I 77 E.5.1; Urteile des BVGer A-6603/2015 vom 15. Juni 2016 E. 7.1, A-5034/2015 vom 11. April 2016 E. 4.2, A-7150/2014 vom 29. Juli 2015 E. 3.3.3.1).

12.2.2 Die Enteignete spricht die Situation an, dass eine andere Grundstückeigentümerin, die derselben Lärmeinwirkung unterliegt, einen Anspruch auf Entschädigung haben könnte. Dies trifft grundsätzlich zu und ist auf den enteignungsrechtlichen Schadensbegriff zurückzuführen. Demnach können lediglich Vermögensschäden eine Ersatzpflicht begründen (vgl. E. 5.4). Bedingt durch die beschränkte Übertragbarkeit (E. 7.3) und das konkrete Verhältnis von Übertragungswert zu hypothetischem Verkehrswert kann ein solcher bei der fraglichen Baurechtsdienstbarkeit nicht nachgewiesen werden (vgl. E. 10). Je nachdem, wie sich die "inneren Verhältnisse" bei einer Enteigneten präsentieren, kann bei identischer Lärmbelastung ein entschädigungswürdiger Schaden resultieren oder eben nicht. Mit dem Abstellen auf das Vermögen der Betroffenen wird an ein objektives und messbares Merkmal angeknüpft. Für den Ausgleich andersartiger Nachteile fehlen nicht nur eine gesetzliche Grundlage, sondern auch verlässliche Kriterien zu deren Bestimmung und Bemessung. Wollte man solche dennoch berücksichtigen, würde dies neue Ungerechtigkeiten provozieren. Das auf dem Vermögensschaden basierende Entschädigungssystem und die damit einhergehende haftungsbegrenzende Wirkung erscheinen daher als sachlich begründet. Schliesslich betrifft die geltend gemachte Benachteiligung nicht ausschliesslich Genossenschaften. Sie kann auch bei anderen Grundeigentümern auftreten, so wenn das fragliche Verkaufsobjekt nicht auf dem freien Markt handelbar ist (vgl. Urteil A-2154/2012 E. 8.4). Der angefochtene Entscheid wahrt die Rechtsgleichheit.

12.3 Die Enteignete ist des Weiteren der Auffassung, ihre finanzielle Abstrafung als Genossenschaft im Verhältnis zu anderen Rechtssubjekten des Privatrechts stelle einen Angriff auf ihre Wirtschaftsfreiheit dar und verletze den Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbegenossen.

12.3.1 Art. 94 BV statuiert das System einer Wirtschaftsordnung des freien Wettbewerbs. Dieser institutionelle Grundsatz wird in Art. 27 BV im Rahmen seiner individualrechtlichen Funktion konkretisiert. Demnach schützt die Wirtschaftsfreiheit vor allem das Recht des Einzelnen, uneingeschränkt von staatlichen Massnahmen jede privatwirtschaftliche Erwerbstätigkeit frei auszuüben. Dazu gehören insbesondere die Handlungen des wirtschaftlichen Austauschs, also etwa der Verkauf eines Gegenstands gegen Entgelt, wie auch alle Tätigkeiten, die damit in Zusammenhang stehen, also der Vorbereitung, Erleichterung, Unterstützung, Sicherung etc. dieses Austausches dienen. Rechtsträger sind natürliche und juristische Personen des Privatrechts (HÄFELIN/HALLER/KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Auflage 2012, Rz. 624 ff.). Die Wirtschaftsfreiheit gilt nicht absolut, sondern sie kann, sofern es sich um Massnahmen handelt, die sich nicht gegen den Wettbewerb richten (Art. 94 Abs. 4 BV), gestützt auf Art. 36 BV eingeschränkt werden. Andernfalls wäre zusätzlich eine Bundesverfassungsnorm oder ein kantonales Regalrecht notwendig (BGE 136 I 1 E. 5.1, 128 I 3 E. 3a). Zu beachten ist zudem der Anspruch der direkten Konkurrenten auf Gleichbehandlung. Er kommt zwischen Angehörigen der gleichen Branche, die sich mit dem gleichen Angebot an dasselbe Publikum richten, um das gleiche Bedürfnis zu befriedigen, zum Tragen (BGE 125 I 431 E. 4b). Massnahmen, die den Wettbewerb unter direkten Konkurrenten verzerren beziehungsweise nicht wettbewerbsneutral sind, namentlich wenn sie bezwecken, in den Wettbewerb einzugreifen, um einzelne Konkurrenten oder Konkurrentengruppen gegenüber anderen zu bevorzugen oder zu benachteiligen, sind verboten. Darin liegt ein grundsatzwidriges und damit unzulässiges Regelungsmotiv. Eine absolute Gleichbehandlung der Konkurrenten ist nicht möglich (BGE 136 I 1 E. 5.5.2, 130 I 26 E. 6.3.3, 125 I 431 E. 4b/aa; HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., Rz. 693; FELIX UHLMANN, in: Waldmann/Belser/Epiney (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2015, Art. 27 N. 63). Dieser spezifische Gleichbehandlungsgrundsatz schützt folglich vor staatlichen Ungleichbehandlungen, die zwar auf ernsthaften sachlichen Gründen beruhen mögen und damit nach Art. 8 Abs. 1 BV möglicherweise zulässig wären, gleichzeitig aber einzelne Konkurrenten namentlich durch unterschiedliche Belastungen oder staatlich geregelten Marktzugang bzw. -ausschluss begünstigen oder benachteiligen (BGE 121 I 129 E. 3d; KLAUS A. VALLENDER, Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Auflage 2014, Art. 27 N. 28 m.H.).

12.3.2 Als juristische Person des Privatrechts kann sich die Enteignete grundsätzlich auf die Wirtschaftsfreiheit berufen. Gemäss Bundesgericht

ist sodann bereits bei angestrebter Deckung der Selbstkosten von einer privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit auszugehen, die vom sachlichen Schutzbereich der Wirtschaftsfreiheit umfasst ist (BGE 128 I 19 E. 4c/aa; FELIX UHLMANN, a.a.O., Art. 27 N. 17). Vorliegend hatte die Grundrechtsträgerin die Enteignung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte hinzunehmen. Primär liegt damit ein Eingriff in die Eigentumsgarantie vor, der aber auch die Wirtschaftsfreiheit tangiert. Der Enteignungstatbestand an sich ist allerdings nicht Gegenstand des Verfahrens und wahrt im Übrigen die Voraussetzungen von Art. 36 BV. Streitgegenstand ist vielmehr der eventuelle finanzielle Ausgleich für diese Beeinträchtigung. Dass dieser vom Schutzbereich der Wirtschaftsfreiheit abgedeckt sein könnte, ist nicht ersichtlich. Abgesehen von einem bedingten Anspruch auf gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grunds verschafft Letztere keinen Anspruch auf staatliche Leistung. Dies gilt auch für Eingriffsentschädigungen (BGE 118 Ib 241 E. 5c; FELIX UHLMANN, a.a.O., Art. 27 N. 69). Zum Tragen kommt stattdessen die Wertgarantie als Teilgehalt der Eigentumsgarantie. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung konnte bereits ausgeschlossen werden (E. 12.1.1).

12.3.3 Da die Enteignete in einem direkten Konkurrenzverhältnis zu anderen Anbietern von Mietwohnungen steht, gilt es des Weiteren zu prüfen, ob der Grundsatz der Gleichbehandlung der Konkurrenten gewahrt ist. Der Gleichbehandlungsanspruch hat eine eigenständige Bedeutung und erstreckt sich auf jedes staatliche Handeln. Wie dargelegt, ist es sachlich begründet beziehungsweise mit dem Gleichbehandlungsgebot nach Art. 8 Abs. 1 BV vereinbar, dass die Gewährung einer Entschädigung vom Vorliegen eines lärmbedingten Vermögensschadens abhängig gemacht wird (E. 12.2.2). Der Enteigneten wurde in diesem Sinne eine Entschädigungszahlung verweigert. Dies mag dazu geführt haben, dass sie gegenüber anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt einen Wettbewerbsnachteil hat, was aber nicht dem Regelungsziel, sondern vielmehr einer unbeabsichtigten sekundären Auswirkung entspricht. Eine absolut wettbewerbsneutrale Ausgestaltung des enteignungsrechtlichen Entschädigungssystems scheint überdies nicht realisierbar (vgl. E. 11.3.2). Die unerwünschten Effekte für den Wettbewerb sind deshalb hinzunehmen, ohne dass damit bereits von einem Verstoss gegen das Prinzip der Wettbewerbsneutralität auszugehen ist. Selbst wenn dies aber der Fall wäre, so bestünde hierfür eine genügende Grundlage, da die infrage stehende Ungleichbehandlung auf den enteignungsrechtlichen Schadensbegriff zurückgeht und dieser in der Bundesverfassung angelegt ist (Art. 26 Abs. 2 BV; vgl. hierzu auch VALLENDER, a.a.O., Art. 27 N 35). Die Wirtschaftsfreiheit ist damit auch unter

dem Blickwinkel der Wettbewerbsneutralität nicht (unzulässig) beeinträchtigt.

12.4 Der Entscheid der Vorinstanz, der Enteigneten keine Entschädigung auszurichten, verletzt weder verfassungsmässige noch genossenschaftliche Rechte.

13.

13.1 Die Enteignete macht alternative Vorschläge zur Bestimmung des Minderwerts und meint damit einen Schaden nachweisen zu können. In diesem Zusammenhang spricht sie sich für die Ermittlung des Verkehrswerts anhand der Ertragswertmethode aus. Da dieser aber gestützt auf die Kostenmieten zu tief ausfalle, sei er an den Ersatzbeschaffungs- oder Realwert anzunähern. Von diesem Wert ohne Fluglärm sei dann nach Modell ESchK die prozentuale Werteinbusse zu errechnen. Eine weitere Variante zur Schadensermittlung sieht die Enteignete in der Differenz zwischen dem Fortführungswert mit und ohne Fluglärm. Auch hierfür stützt sie sich auf das Modell ESchK ab. Ausgehend von einem Fortführungswert von 2.81 Mio. Franken kommt sie so auf einen Fortführungswert ohne Fluglärm von 3.56 Mio. Franken beziehungsweise einen Minderwert von circa 0.75 Mio. Franken. Diesen Fortführungswert ohne Fluglärm stellt die Enteignete überdies dem hypothetischen Verkehrswert von 2.907 Mio. Franken gegenüber. Daraus lasse sich ein Schaden in der Höhe von circa 0.65 Mio. Franken ableiten.

13.2 Die Vorinstanz hat den statistischen Minderwert nach Modell ESchK ausgewiesen, ohne dass sie ihn jedoch der Ermittlung des Minderwerts zugrunde gelegt hätte. Bei einem massgeblichen Leq 16h-Wert von 71.3 dB soll er 21.1 % betragen. Das hierzu verwendete Modell ESchK basiert auf einer Transaktionsdatenbank von Renditeliegenschaften in der Schweiz und ermöglicht die Berechnung des Einflusses der Fluglärmbelastung auf den Marktwert von Ertragsliegenschaften (vgl. BGE 138 II 77 E. 7.1). Es geht somit von der Annahme aus, dass der Kaufpreis auf dem freien Markt zustande kommt und die Lärmbelastung ein preisbildender Faktor darstellt. Diese Grundannahme trifft vorliegend für das beschränkt übertragbare Baurecht nicht zu. Die Enteignete verkennt, dass der Übertragungswert auf einem kostenbasierten Mietertrag beruht und diese Mietzinsgestaltung nicht in erkennbarer Weise vom Angebots- und Nachfragemechanismus des Marktes in Bezug auf den Parameter Fluglärm abhängt.

Entsprechend ist dem Modell ESchK die Anwendbarkeit zu versagen beziehungsweise die Bildung von Fortführungswerten mit und ohne Fluglärm nicht zielführend.

13.3 Die Enteignete beantragt im Rahmen einer ihrer Berechnungsvorschläge, der auf den Kostenmieten basierende Ertragswert sei um einen Zuschlag zu erhöhen, damit dem Real- oder Ersatzbeschaffungswert Rechnung getragen werde. An anderer Stelle merkt sie an, dass die Instandsetzung der Gebäulichkeiten einen Aufwand erheische, wie er auch bei jeder anderen privaten Bauherrschaft anfalle. In dieser Hinsicht sei eine Genossenschaft denselben Zwängen des Marktes ausgeliefert. Dies gelte es bei der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen.

Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen, den Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten und in der Regel dem Landwert zusammen. Indem er Kosten summiert und nicht die mit der Liegenschaft verbundenen Nutzungsmöglichkeiten einbezieht, führt er nicht zum Verkehrswert (Schätzerhandbuch, S. 70, 79; CANONICA, a.a.O., S. 309). Die Vorinstanz hat den Realwert für die Baurechtsdienstbarkeit dennoch berechnet. Die so ermittelten circa 2.89 Mio. Franken für das Jahr 1997 liegen wie der entsprechende Ertragswert unter dem hypothetischen Verkehrswert von 2.907 Mio. Franken. Vor diesem Hintergrund ist in methodischer Hinsicht nicht von Belang, ob und wie der Realwert bei der Herleitung des Übertragungswerts allenfalls zu beachten ist. Selbst bei einer maximalen Annäherung des auf den Kostenmieten basierenden Ertragswerts an den Realwert wird der hypothetische Verkehrswert nicht überschritten. Es fehlt somit auch unter diesem Blickwinkel an Anhaltspunkten für einen lärmbedingten Schaden der Enteigneten. Soweit sie sich bezüglich der Instandhaltungsarbeiten auf Marktbedingungen beruft, ist ihr beizupflichten. Entgegen ihrer Annahme sind diese Kosten jedoch in den vorinstanzlichen Berechnungen auch tatsächlich berücksichtigt worden. Gemäss den vorliegenden Schätzungsprotokollen geschah dies bei der Ertragswertmethode beziehungsweise dem Bruttokapitalisierungssatz mittels einer spezifischen Kostenstelle ("Instandsetzung/Rückstellung"). Damit ist dem Anliegen der Enteigneten genüge getan.

13.4 In ihren Schlussbemerkungen erklärt die Enteignete, ihre 20 % unter den Marktmieten liegenden Kostenmieten seien primär auf den tiefen Landwert und nicht ihr fehlendes Gewinnstreben zurückzuführen. Daraus leitet sie ab, dass höchstens der Land-, nicht aber der Gebäudewert von einer Entschädigung ausgenommen werden könne. Der Enteigneten ist

entgegenzuhalten, dass vorliegend nicht die Gebäudesubstanz, sondern die Baurechtsliegenschaft potenziell zu entschädigen ist. Deren Bewertung erfolgt im Rahmen des Übertragungswerts anhand der anfallenden Kosten, wozu auch jene für die Inanspruchnahme des Landes gehört. Der entsprechende Baurechtszins stellt damit bei der Schadensermittlung ein massgeblicher Faktor dar beziehungsweise beeinflusst direkt das Verhältnis von Übertragungswert zu hypothetischem Ertragswert. Die von der Enteigneten angedachte separate Betrachtung von Land- und Gebäudewert erweist sich dagegen als nicht zielführend. Die Enteignete bezieht sich schliesslich auf das Entschädigungsbegehren der Baurechtsgeberin, welches letztinstanzlich vom Bundesgericht abgewiesen wurde (BGE 134 II 182). Dies ist ebenfalls unbehelflich, da der Minderwert für das baurechtsbelastete Grundstück und jener der Baurechtsdienstbarkeit unabhängig voneinander zu beurteilen sind (vgl. Urteil A-2154/2012 E. 10.4.3).

13.5 Die von der Enteigneten alternativ vorgeschlagenen Vorgehensweisen zur Ermittlung eines Minderwerts erweisen sich nach dem Gesagten als untauglich.

Ausgang des Verfahrens

14.
Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen zur Ermittlung eines möglichen Minderwerts und der darauf basierende Entscheid, der Enteigneten für die Enteignung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte keine Entschädigung auszurichten, sind insgesamt als rechtmässig zu beurteilen. Die Beschwerde der Enteigneten erweist sich in dieser Hinsicht als unbegründet und ist abzuweisen.

Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren

15.

15.1 Die Enteignete beantragte im vorinstanzlichen Verfahren eine Parteientschädigung für den bei ihr seit dem Jahr 1998 angefallenen anwaltlichen Stundenaufwand von 104.83 Stunden zu Fr. 280.–. Die Spesen bezifferte sie mit Fr. 1'295.75. Dies ergibt eine Summe von Fr. 30'648.15 (zzgl. MwSt.).

15.2 Die Vorinstanz kürzte den Stundenansatz von Fr. 280.– auf Fr. 250.–. Dies sei insbesondere gerechtfertigt, da sie auch beim Parallelfall aus Kloten (Urteil A-2154/2012) einen Mittelwert von Fr. 250.– pro

Stunde als Ansatz anerkannt habe. Die Vorinstanz zog ferner in Zweifel, dass der geltend gemachte Stundenaufwand stets fallbezogen war. 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. 1'200.–. Aus diesem Grund entschied sie, die Parteienschädigung als Pauschale festzulegen. Die Rechtsvertreter hätten zwei Genossenschaftsfälle aus Opfikon parallel bearbeitet. Zudem seien grundlegende Fragen bereits im Urteil 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. So hätte es genügt, wenn ein Rechtsvertreter mit der Vorbereitung und Teilnahme an der Schätzungsverhandlung betraut worden wäre. In den Direktüberflugsfällen in Kloten sei jeweils ein Durchschnittsaufwand von 30 Stunden veranschlagt worden, der bei grösserem Aufwand um 20 % beziehungsweise 6 Stunden erhöht worden sei. Beim vorerwähnten Parallelfall (Urteil A-2154/2012) habe dies zu einem entschädigungsberechtigten Aufwand von 36 Stunden geführt. Berücksichtige man vorliegend die tatsächliche und rechtliche Komplexität sowie die Verfahrensgeschichte, könne von einem doppelt so hohen Standardaufwand, mithin 60 Stunden, ausgegangen werden, wobei darauf ein Zuschlag von 10 % zu gewähren sei. Dies führe zu einem anrechenbaren Stundentotal von pauschal 66 Stunden. Die Spesen seien pauschal mit Fr. 100.– abzugelten. Zusammenfassend kommt die Vorinstanz so zu Lasten der Enteigner auf eine Parteientschädigung von Fr. 16'600.– (zzgl. MwSt.).

15.3 Die Enteignete wehrt sich gegen diese Kürzung und beantragt eine angemessene Erhöhung der zugesprochenen Entschädigung. Aufgrund der nach wie vor sehr 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 eine Sitzung mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz klar ein fallbezogener Aufwand dar. Mangels Präjudizen und einschlägiger Lehrmeinungen sei es mehr als angebracht gewesen, etwas 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 der Parallelfall in Kloten habe die Komplexität der Angelegenheit deutlich erhöht. Die lange Mandatsführung habe alsdann selbstredend zu einem erhöhten Koordinationsaufwand und Wechsel bei den betreuenden Anwälten geführt.

15.4

15.4.1 Nach Art. 115 Abs. 2 EntG kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung abgesehen werden, wenn die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen werden. Mit dem vorinstanzlichen Entscheid wurde das Entschädigungsbegehren der Enteigneten abgewiesen. Es besteht jedoch kein Anlass, von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abzusehen.

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 und Urteil des BGer 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23; vgl. auch Urteile des BVGer A-2153/2014 vom 1. April 2014 E. 10.4, A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 9.4 und A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 4).

15.4.2 Aus Art. 115 Abs. 1 EntG geht hinsichtlich der Bemessung der Parteientschädigung lediglich hervor, dass für die "notwendigen aussergerichtlichen Kosten" eine "angemessene Entschädigung" geschuldet ist. Weiter kann indes Art. 8 der Verordnung vom 10. September 1969 über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0; nachfolgend: VKEV) analog herangezogen werden. Dieser Artikel wiederum sieht in seinem Absatz 2 vor, dass sinngemäss auf Art. 8 bis 13 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2) abgestellt wird. Ein Heranziehen dieser Bestimmungen ist jedoch nur insoweit möglich, als dies mit Art. 115 EntG vereinbar ist (vgl. Urteile des BVGer A-330/2013 E. 5.3 und A-2684/2010 E. 27.3).

15.4.3 Der Vorinstanz steht bei der Festlegung der Parteientschädigung ein weiter Ermessenspielraum zu (vgl. Urteile des BVGer A-330/2013 E. 6 und A-2684/2010 E. 27.3). Parteikosten sind dann als notwendig zu betrachten, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung unerlässlich erscheinen; ob dies zutrifft, bestimmt sich nach der Prozesslage, wie sie sich dem Betroffenen im Zeitpunkt der Kostenaufwendung darbot (Urteil des BVGer A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 m.H.). Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Schätzungskommissionen aus Fachleuten zusammengesetzt und nicht an die Parteibegehren gebunden sind, was zwar die Anwälte der Enteigneten nicht ihrer Sorgfaltspflichten enthebt (vgl. BGE 111 IB 97 E. 3), jedoch grundsätzlich die Anlegung eines strengen Beurteilungsmassstabs bei der Prüfung der Notwendigkeit der getroffenen Vorkehren rechtfertigt. Ob eine Parteientschädigung im Sinne der zweiten Voraussetzung von Art. 115 EntG "angemessen" ist, beurteilt sich in erster Linie nach den konkreten Umständen des einzelnen Verfahrens, das heisst anhand der tatbeständlichen und rechtlichen Schwierigkeiten, des Umfangs der auf dem Spiel stehenden Vermögenswerte etc.. Zusätzlich soll die Parteientschädigung aber auch die örtlichen Gegebenheiten, welche die Höhe der Aufwendungen des Enteigneten beeinflussen können, wie beispielsweise die allgemeinen Lebenskosten, örtliche Preise für Dienstleistungen, Mieten etc. berücksichtigen (BGE 129 II 106 E. 3.4).

Es liegt im Rahmen des vorinstanzlichen Ermessens, gewisse Umstände als Reduktionsgründe zu anerkennen. Eine Reduktion ist namentlich angezeigt, wenn die Partei schuldhaft unnötige Kosten verursacht hat. Zu einer Reduktion führen etwa Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben, in denen gegenüber den vorher eingereichten Rechtsschriften materiell nichts Neues vorgebracht wird. Zu einer Kürzung der Parteientschädigung kann gemäss Rechtsprechung auch der vermeidbare Koordinationsaufwand, der durch den Beizug mehrerer Anwälte entstanden ist, führen. Eine allfällige Kürzung ist in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung vorzunehmen (vgl. Urteile des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.2.1 und A-4556/2011 E. 2.5 mit Rechtsprechungshinweisen).

15.4.4 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 VKEV (vgl. vorangehende E. 15.4.2) 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 (vgl. Urteile des BVGer A-330/2013 E. 7.2 und A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 10.1). 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. Urteil des BVGer A-330/2013 E. 7.3.1 m.H.; vgl. auch MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.85).

15.5

15.5.1 Die Rechtsvertreter der Enteigneten haben der Vorinstanz mit ihrer Stellungnahme vom 12. Oktober 2015 (Vorakten, act. 31) zwei Kostennoten eingereicht. In Ersterer (Vorakten, act. 31.1) ist der allgemein betriebene Aufwand für die zwei bearbeiteten Genossenschaftsfälle ausgewiesen. Davon entfalle die Hälfte auf den vorliegenden Fall (56.2 Stunden und Fr. 9.– Spesen). Die zweite Honorarnote listet lediglich die im Kontext der hier zu beurteilenden Baurechtsliegenschaft erbrachten Leistungen auf (30.63 Stunden und Fr. 1'286.75 Spesen). Der im Zusammenhang mit der Einigungs- und Schätzungsverhandlung angefallene Aufwand wurde zusätzlich mit 18 Stunden beziffert (Vorakten, act. 37). Der Stundenansatz wurde mit Fr. 280.– angegeben. Daraus resultiert die von der Enteigneten geforderte Parteientschädigung von total Fr. 30'648.15 (zzgl. MwSt.).

15.5.2 Die erbrachten Leistungen sind 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. 241.25 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 Not-

wendigkeit 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 beziehungsweise einen erhöhten Koordinationsaufwand tendenziell in umfangreicheren oder bei mehreren parallel geführten Verfahren als zulässig (vgl. Urteile des BVGer A-2154/2012 E. 17.2.2, A-330/2013 E. 8.4.2.2). Solche Verhältnisse sind vorliegend nicht auszumachen, weshalb insbesondere mit Blick auf die Schätzungsverhandlung mit der Vorinstanz von einem vermeidbaren Mehraufwand auszugehen ist. 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.

15.5.3 Für die Festsetzung der Entschädigung bezog sich die Vorinstanz zunächst auf den in den ähnlich gelagerten Überflugsfällen in Kloten angenommenen Durchschnittsaufwand von 30 Stunden (vgl. Urteil A-2153/2012 E. 10.6.2). Dieser Quervergleich ist im Lichte des Grundsatzes der Rechtsgleichheit sinnvoll (vgl. Urteil A-4836/2012 E. 9.7.2). 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 entsprechend auf 66 Stunden erhöht. Dieser Wert erweist sich nicht als offensichtlich ungenügend. Darauf basierend durfte die Vorinstanz die Parteientschädigung ermitteln.

15.5.4 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 Vergleichsfällen 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 (vgl. Urteil A-2153/2012 E. 10.6.3). Vorliegend ist nicht von Verhältnissen auszugehen, die einen höheren Ansatz rechtfertigen könnten, weshalb der von der Vorinstanz auf Fr. 250.– festgesetzte Stundenansatz nicht zu beanstanden ist.

15.6 Demnach sind weder beim Aufwand noch beim Stundenansatz Korrekturen vorzunehmen. Die Vorinstanz hat den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Die zugesprochene Parteientschädigung ist damit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

16.
Es bleibt über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

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

Auch wenn die Enteignete mit ihrer Beschwerde nicht durchgedrungen ist, besteht kein Anlass vom Grundsatz abzuweichen, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt. Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich haben als Enteigner sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Enteignete zu leisten.

16.2 Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4bis VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 VGKE, zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorne E. 1.1). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. Urteil des BVGer A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1; vgl. auch Urteile des BVGer A-330/2013 E. 12.1 und A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 8.1).

Vorliegend rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten auf Fr. 5'000.– festzusetzen und in dieser Höhe den Enteignern aufzuerlegen.

16.3 Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei. Das Anwaltshonorar wird nach dem notwendigen Zeitaufwand des Vertreters bemessen (vgl. E. 15.4.3). Der Stundenansatz beträgt für Anwälte mindestens Fr. 200.– und höchstens Fr.400.– exklusive MwSt. (vgl. Art.8 bis 10 VGKE).

Die Enteignete hat eine detaillierte Kostennote ins Recht gelegt. Diese weist für das Beschwerdeverfahren einen Aufwand von 49.47 Stunden aus. Bei einem Stundenansatz von Fr. 280.– ergibt sich ein Honorar von Fr. 15'039.15.– (inkl. Auslagen und MwSt.). Der geltend gemachte Zeitbedarf ist eher hoch, aber noch als notwendig anzuerkennen. Der geforderte Stundenansatz von Fr. 280.– erscheint vorliegend angesichts der Spezialisierung der Rechtsvertreter gerechtfertigt (vgl. Urteil A-2154/2012 E. 17.3). Hinzu kommen die Auslagen der Vertretung, die in der Kostennote ebenfalls ausgewiesen werden und nicht zu beanstanden sind. Weiter ist nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE die MwSt. zu berücksichtigen. Die Parteientschädigung für die Enteignete ist somit gestützt auf die eingereichte Kostennote auf Fr. 15'039.15 (inkl. Auslagen und MwSt.) festzusetzen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– werden den Beschwerdegegnern 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.

3.
Die Beschwerdegegner werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 15'039.15 auszurichten.

4.
Dieses Urteil geht an:

– die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
– die Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. […]; Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:	Der Gerichtsschreiber:
Christoph Bandli	Matthias Stoffel

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: