Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-2551/2012

Urteil vom 1. April 2014

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

Politische Gemeinde Kloten,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Urs Jordi,
Lägernstrasse 2, 8302 Kloten,
Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1,

und

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

Gegenstand

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

Sachverhalt:

A.
Die Gemeinde Kloten ist Eigentümerin der Liegenschaft Grundregisterblatt 2333, Kataster-Nr. 3474, in Kloten. Die Parzelle umfasst einen Fussball-Rasenplatz mit Lichtanlage und Zaun (Fussballplatz "Feld"). Sie ist der "Erholungszone Sport" zugeordnet. Im Oktober 2001 wurden die sogenannten "Ostanflüge" auf die Piste 28 des Flughafens Zürich eingeführt. Die Liegenschaft befindet sich im Bereich dieser Ostanflüge. Wie eine Vielzahl von Grundeigentümern aus der betroffenen Region gelangte die Gemeinde Kloten daher an die Flughafen Zürich AG: Am 19. Mai 2005 ersuchte sie um Enteignung des Grundstücks gegen Vergütung des vollen Verkehrswerts per 1. Januar 2001, eventuell um eine Entschädigung für den eingetretenen Minderwert. Die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK) hatte bereits im August 2003 für sämtliche Begehren aus der Gemeinde Kloten ein Sammelverfahren eingeleitet.

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

C.
Vorliegend führte die Referentin am 15. Juni 2010 bei der betroffenen Liegenschaft einen Augenschein durch und nahm darauf eine Schätzung vor. Von der Flughafen Zürich AG wird ein direkter Überflug der betroffenen Liegenschaft grundsätzlich nicht bestritten.

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

Schliesslich wurden im November und Dezember 2011 kombinierte Einigungs- und Schätzungsverhandlungen durchgeführt. Der vorliegende Fall wurde am 14. November 2011 verhandelt. Zwischen den Parteien kam keine Einigung zustande. Im Rahmen der Schätzungsverhandlung machte die Gemeinde Kloten unter anderem geltend, bei der Bestimmung des Minderwerts sei auf die Belastungswerte gemäss dem unterdessen rechtskräftigen "vorläufigen Betriebsreglement" für den Flughafen Zürich (vBR) abzustellen, eventuell auf die Belastungswerte des Jahres 2007. Für den Fall, dass die ESchK die Entschädigung dennoch auf Basis der Fluglärmbelastung des Jahres 2002 festsetzt, machte die Gemeinde Kloten eine nachträgliche Entschädigungsforderung im Sinne von Art. 41 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711) geltend.

E.
Der Entscheid (…) der ESchK vom 14. November 2011 wurde den Parteien am 7. März 2012 zugestellt. Das Dispositiv lautet wie folgt:

> "1. Vom Rückzug der Begehren um Sicherheitsleistung und Abschlagszahlung wird Vormerk genommen und das Verfahren insoweit als erledigt abgeschrieben.
>
> 2. In teilweiser Gutheissung des Begehrens der Politischen Gemeinde Kloten (Enteignete) aus formeller Enteignung wird die Entschädigung für den Minderwert aus Direktüberflügen ausgehend vom Landesflughafen Zürich-Kloten am Grundstück Kat.-Nr. 3474, Kloten, (GR-Bl. 2333) auf Fr. 93.– festgesetzt. Die weiter gehenden Entschädigungsforderungen der Enteigneten werden abgewiesen. Ihr steht eine zusätzliche Entschädigung für übermässigen Fluglärm aus Nachbarrecht nicht zu.
>
> 3. Dem Ausdehnungsbegehren der Enteigneten wird nicht entsprochen.
>
> 4. Auf das Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung wird nicht eingetreten.

5. Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, den bei Dispositiv Ziffer 2 genannten Betrag von Fr. 93.– innert 20 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids der Politischen Gemeinde Kloten zu bezahlen.

6. Es wird angeordnet, dass das Grundbuchamt Bassersdorf die Entschädigungszahlung, sofern die Flughafen Zürich AG den Vollzug von Dispositiv Ziffer 5 nachweist, mit folgendem Wortlaut (…) anzumerken hat: 'erfolgte Entschädigung für direkte Überflüge ausgehend vom Flughafen Zürich'.

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

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

9. Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, der Politischen Gemeinde Kloten eine Parteientschädigung von Fr. 10'220.– für den vorliegenden Fall auszurichten."

Die Minderwertentschädigung setzt sich gemäss dem von der ESchK gewählten Vorgehen jeweils aus einer Komponente "lärmverursachter Minderwert" und einem Zuschlag, der die anderen Aspekte des Direktüberflugs abgilt, zusammen.

Vorliegend führt die ESchK aus, die Gemeinde Kloten mache im Rahmen der bisherigen Nutzung keine konkrete Ertragseinbusse geltend. Das Argument, die Liegenschaft könne mit einem Wohngebäude überbaut werden, sei nur dann stichhaltig, wenn mit einer derartigen besseren Verwendung am Stichtag in nächster Zukunft konkret gerechnet werden konnte. Ernsthafte Anstrengungen, eine Umzonung und Überbauung vorzunehmen, seien nicht dargetan worden. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung sei daher zu verneinen. Die geringfügige Beeinträchtigung der sportlichen Betätigung auf dem bestehenden Fussballplatz rechtfertige es nicht, die Flughafen Zürich AG zur Übernahme des Grundstücks zu verpflichten. Dem Ausdehnungsbegehren sei deshalb nicht zu entsprechen. Weiter würden nach dem Gesagten keine Anhaltspunkte für einen lärmbedingten Minderwert bestehen. Es könne demzufolge keine entsprechende Entschädigung zugesprochen werden. Dies bedeute aber nicht, dass im vorliegenden Fall kein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte zugesprochen werden könne.

Die ESchK legte diesen Zuschlag wie üblich gestützt auf eine Würdigung der Überflugsituation als Prozentsatz auf dem Landwert fest. Daraus resultierte der als Enteignungsentschädigung zugesprochene Betrag von Fr. 93.–.

F.
Am 23. April 2012 erhebt die Gemeinde Kloten (Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1; nachfolgend: Enteignete) beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid vom 14. November 2011 (Beschwerdeverfahren A-2199/2012).

Die Enteignete beantragt sinngemäss, Ziff. 3 des Dispositivs sei aufzuheben, das Ausdehnungsbegehren gutzuheissen und die Flughafen Zürich AG unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 3 EntG zur Übernahme des Grundstücks zu verpflichten; die Sache sei zur Festsetzung einer entsprechenden Entschädigung an die ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) zurückzuweisen. Was die Höhe der festgesetzten Minderwertentschädigung betreffe, sei der angefochtene Entscheid ebenfalls aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen; eventuell sei die von der Vorinstanz festgesetzte Minderwertentschädigung zu erhöhen.

Gemäss dem Standpunkt der Enteigneten wäre die Möglichkeit einer besseren Verwendung ohne die Ostanflüge durchaus gegeben. Zwar werde die Parzelle, die mitten in einem Wohnquartier liege, heute zwangsläufig als Fussballplatz genutzt, jedoch sei sie im Hinblick auf eine Umnutzung zu Bauland vollständig erschlossen worden. Infolge Überschreitens der Alarmwerte könne sie nicht mehr dieser möglichen besseren Verwendung entsprechend überbaut werden, weshalb das Ausdehnungsbegehren gutzuheissen sei. Die Entschädigung für das Grundstück habe dem Verkehrswert ohne Fluglärm zu entsprechen, der ausgehend von einem Baulandwert mit Fluglärm von Fr. 590.– pro Quadratmeter neu zu bestimmen sei. Betreffend die Minderwertentschädigung (die bei Abweisung des Ausdehnungsbegehrens oder bei nachträglichem Verzicht nach Art. 12 Abs. 3 EntG geschuldet ist) bringt die Enteignete sodann vor, diese habe der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Fluglärm und dem verbliebenen Restwert des Landes als Fussballfeld zu entsprechen. Sollte diese Art der Schadensermittlung indes verworfen und dem üblichen Vorgehen der Vorinstanz gefolgt werden, sind gemäss der Enteigneten zusammengefasst folgende Korrekturen vorzunehmen: Abstellen auf die Belastungswerte gemäss vBR (eventuell auf die Belastungswerte des

Jahres 2007), Anpassung des Modells ESchK an die besondere Abend- und Nachtlärmbelastung im Bereich der Ostanflüge, andere Berechnung des Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte, keine "Beschränkung auf den direkt überflogenen Bereich" (eventuell Neufestsetzung des Überflugkorridors).

G.
Am 7. Mai 2012 reichen die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (Beschwerdeführende 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend: Enteigner) eine Anschlussbeschwerde ein. Das Bundesverwaltungsgericht nimmt die Behandlung der Anschlussbeschwerde unter der Verfahrensnummer A-2551/2012 an Hand. Die Enteigner beantragen sinngemäss, die Ziffern 2 und 5 des Dispositivs des Entscheids vom 14. November 2011 seien aufzuheben und das Entschädigungsbegehren abzuweisen. Weiter sei Ziff. 9 des Dispositivs aufzuheben und die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren pauschal auf Fr. 4'000.–, eventuell Fr. 6'000.– festzusetzen.

Nach Ansicht der Enteigner stellt es einen Widerspruch dar, wenn die Vorinstanz, obwohl sie in einem ersten Schritt das Fehlen eines Minderwerts anerkenne, in einem zweiten Schritt dann doch einen überflugbedingten Schaden feststelle.

H.
Mit Verfügung vom 21. Juni 2012 vereinigt der Instruktionsrichter die beiden Beschwerdeverfahren unter der Nummer A-2551/2012.

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

J.
Die Enteigner beantragen in ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2012, die Beschwerde der Enteigneten sei abzuweisen.

K.
Die Enteignete beantragt in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012, soweit sich die Anschlussbeschwerde der Enteigner gegen die von der Vorinstanz zugesprochene Parteientschädigung richte, sei auf sie nicht einzutreten; im Übrigen sei die Anschlussbeschwerde abzuweisen. Weiter stellt die Enteignete ein Gesuch um Abschlagszahlung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 EntG können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das 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. hierzu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 1.2 mit Hinweis).

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

1.2.2 Beim Kanton Zürich handelt es sich nicht um eine der in Art. 78 Abs. 1 EntG erwähnten Parteien, weshalb sich seine Beschwerdelegitimation allein nach Massgabe von Art. 48 Abs. 1 VwVG bestimmt: Der Kanton Zürich wurde von der Vorinstanz auf entsprechendes Gesuch hin als Partei ins Verfahren einbezogen. Dies, weil er gestützt auf § 11 des kantonalen Gesetzes über den Flughafen Zürich vom 12. Juli 1999 (Flughafengesetz, Zürcher Loseblattsammlung [LS] 748.1) für jene Lärmverbindlichkeiten, die ihren Entstehungsgrund vor dem 1. Juni 2001 haben, auf die Flughafen Zürich AG Rückgriff nehmen kann, er sich aber vertraglich verpflichtet hat, diese "alten" Fluglärmverbindlichkeiten vorzufinanzieren, sollten die voraussichtlichen Fluglärmkosten den Betrag von 1.1 Milliarden Franken übersteigen. Damit spielt die Gesamtsumme aller Fluglärmverbindlichkeiten im Innenverhältnis zwischen der Flughafen Zürich AG und dem Kanton Zürich eine Rolle. Der angefochtene Entscheid hat Auswirkungen auf diese Gesamtkosten. Insofern ist der Kanton Zürich durch den Entscheid in seinen vermögensrechtlichen Interessen betroffen. Allerdings ist fraglich, ob damit bereits ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Entscheids im Sinne von Art. 48 Abs. 1 VwVG bejaht werden kann. Da die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich gemeinsam auftreten, braucht dies indessen nicht näher geprüft zu werden. Denn in einem solchen Fall genügt es für die Zulassung der Beschwerde, dass zumindest ein Beteiligter legitimiert ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.115/1998 vom 7. September 1998 E. 2, publiziert in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl], Band 101 [2000] S. 83 ff.; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3762/2010 vom 25. Januar 2012 E. 2.3 mit Hinweisen).

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

1.3 Damit ist auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Enteigneten vom 23. April 2012 einzutreten. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Anschlussbeschwerde der Enteigner vom 7. Mai 2012 ist grundsätzlich ebenfalls einzutreten (vgl. aber sogleich E. 2).

2.

Die Beschwerde der Enteigneten bezieht sich auf die Frage der Ausdehnung der Enteignung und auf die Enteignungsentschädigung; die Parteientschädigung wird nicht beanstandet. Hingegen richtet sich die An-

schlussbeschwerde der Enteigner auch gegen die Parteientschädigung. Es ist zu prüfen, ob die Anschlussbeschwerde auch insoweit zulässig ist.

2.1 Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. dazu HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 78 Rz. 6).

2.2 Die Enteignete macht geltend, eine Anschlussbeschwerde sei auf den Gegenstand der jeweiligen Hauptbeschwerde beschränkt. Da sie den vorinstanzlichen Entscheid bezüglich der Parteientschädigung nicht angefochten habe, könne auf die Anschlussbeschwerde der Enteigner in diesem Punkt nicht eingetreten werden.

2.3 Solange noch das Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (BS 3 531 mit div. Änderungen) in Kraft war, d.h. bis zum 31. Dezember 2006, waren Entscheide in Zivilsachen grundsätzlich mit "Berufung" beim Bundesgericht anzufechten, wobei der Berufungsbeklagte den Anschluss erklären konnte. Diese Anschlussberufung war nicht auf die vom Hauptberufungskläger angefochtenen Punkte beschränkt, sondern konnte sich gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten, soweit der Anschlussberufungskläger durch diesen beschwert war (vgl. JEAN-FRANÇOIS POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'oranisation judiciaire, Volume II, Bern 1990, Art. 59/61 Ziff. 2.3).

Was nun die enteignungsrechtliche Anschlussbeschwerde betrifft, weicht das Bundesgericht in einem Fall von dieser Betrachtungsweise ab, und zwar, wenn der Entscheid der Schätzungskommission mehrere Grundstücke des gleichen Enteigneten betrifft, die keine wirtschaftliche Einheit bilden: Bezieht sich hier die Hauptbeschwerde nur auf die für ein bestimmtes Grundstück zugesprochene Entschädigung, so kann der Beschwerdegegner mit der Anschlussbeschwerde nicht auch noch die Überprüfung der für die anderen Grundstücke zugesprochenen Entschädigung verlangen (vgl. BGE 97 I 766 E. 4). HESS und WEIBEL leiten aus

dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ab, die Anschlussbeschwerde beschränke sich "auf den Gegenstand der Hauptbeschwerde" (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 78 Rz. 9).

2.4 Soweit ersichtlich hat sich das Bundesgericht nie im Speziellen mit der Frage befasst, wie hinsichtlich der Anfechtung der Parteienschädigung zu verfahren ist, die ein Enteigner einem Enteigneten zu leisten hat.

Richtet sich die Hauptbeschwerde bloss gegen die Höhe der Parteientschädigung, ist es dem Beschwerdegegner nicht zuzugestehen, in seiner Anschlussbeschwerde auch noch die eigentliche Enteignungsentschädigung anzufechten. Es kann hier – genauso wie im Fall mehrerer, unter sich wirtschaftlich unabhängiger Grundstücke – nicht angehen, den Verfahrensgegenstand auf eine Enteignungsentschädigung zu erweitern, die vom Hauptbeschwerdeführer gar nicht beanstandet wurde (in diesem Sinne auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-8536/2010 vom 14. November 2013 E. 7.1.5).

Richtet sich die Hauptbeschwerde hingegen gegen die Enteignungsentschädigung, ist es dem Beschwerdegegner zuzugestehen, in seiner Anschlussbeschwerde auch noch die Höhe der Parteientschädigung anzufechten. Denn grundsätzlich soll sich die Anschlussbeschwerde ja gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten können. Die Höhe der Parteientschädigung – als Punkt, der in der Regel von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung ist – muss daher ebenfalls angefochten werden können.

2.5 Somit ist auf die Anschlussbeschwerde der Enteigner vom 7. Mai 2012 auch insoweit einzutreten, als die Höhe der Parteientschädigung beanstandet wird.

3.

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG). Es kann eine Beschwerde auch aus einem anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen (vgl. Art. 62 Abs. 4 VwVG) oder den angefochtenen Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (vgl. BVGE 2007/41 E. 2 mit Hinweisen). Jedoch ist es nicht Sache des Bundesverwaltungsgerichts, über die tatsächlichen

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

4.
Nachfolgend wird geprüft, auf welcher Grundlage die Enteignete eine Entschädigung geltend machen kann (Anspruchsgrundlage, E. 5 und 6), aus welchen Komponenten sich die Entschädigung zusammensetzt (Umfang der Entschädigung; E. 7; Entschädigungskomponenten, E. 8) und ob auch im vorliegenden Fall eine Entschädigung zuzusprechen ist (Minderwert eines Grundstücks in der "Erholungszone Sport", E. 9). Schliesslich ist auf die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren einzugehen (E. 10).

Anspruchsgrundlage

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

5.1 Im Zusammenhang mit den Immissionen, die durch den Betrieb der Landesflughäfen verursacht werden, unterscheidet das Bundesgericht zwischen Grundstücken, die in geringer Höhe von Flugzeugen überflogen werden (direkter Überflug, auch "Überflug stricto sensu" bzw. "eigentlicher Überflug"), und Grundstücken, die sich ebenfalls in der Nachbarschaft des Flughafens befinden, aber nicht direkt überflogen werden. Gestützt auf Art. 641 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) muss es ein Grundeigentümer – aus privatrechtlicher Sicht – nicht dulden, dass durch direkte Überflüge in den Luftraum seines Grundstücks eingegriffen wird. Weiter stehen den Grundeigentümern unabhängig von einem direkten Überflug an sich die nachbarlichen Abwehrrechte gegen übermässige Immissionen nach Art. 679 Abs. 1 i.V.m. Art. 684 ZGB zu. Die Abwehrrechte des Privatrechts sowohl gegen direkten Überflug als auch gegen übermässige Immissionen kommen indessen nicht mehr zum Tragen, wenn die Einwirkungen vom be-

stimmungsgemässen Gebrauch eines öffentlichen Flugplatzes herrühren. An die Stelle der privatrechtlichen Klagen tritt in diesem Fall der Anspruch auf Enteignungsentschädigung (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 72 [=Pra. 2003 Nr. 137] E. 2.2 bis 2.4 mit Hinweisen).

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

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

6.
Im vorliegenden Fall erwarb die Enteignete die Liegenschaft bereits vor dem 1. Januar 1961. Sie kann eine Entschädigung damit unter dem Titel "direkter Überflug" und (die Voraussetzungen der Schwere und der Spezialität vorbehalten) auch unter dem Titel "Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte" geltend machen.

Umfang der Entschädigung

7.
Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen (Art. 19 EntG). Die Entschädigung für eine Enteignung von

nachbarlichen Abwehrrechten unterliegt den Regeln, die bei einer Teilenteignung im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen. Sie berechnet sich nach der Differenzmethode, die darin besteht, vom Verkehrswert der Liegenschaft ohne Immissionen denjenigen der Liegenschaft mit den Immissionen abzuziehen (vgl. dazu BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c sowie HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 154 f., je mit Hinweisen). Der entsprechende Minderwert wird in der Regel in Prozenten des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks ausgedrückt (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 11). Die Entschädigung für direkten Überflug, welche in gewisser Hinsicht mit einer Entschädigung für die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit (Überflugsservitut) gleichgesetzt werden kann, wird ebenfalls nach den Regeln über die Teilenteignung, d.h. nach der Differenzmethode, bestimmt (vgl. dazu BGE 129 II 72 E. 2.8 sowie Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.2). Sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen direktem Überflug erfüllt, ist bereits aus diesem Grund eine Enteignungsentschädigung geschuldet, die den gesamten Schaden einschliesslich des lärmbedingten Schadens vollumfänglich deckt (vgl. BGE 129 II 72 E. 4 und BGE 131 II 137 E. 1.2).

Entschädigungskomponenten

8.

Die von der Vorinstanz zugesprochenen Minderwertentschädigungen setzen sich jeweils aus einer Komponente "lärmverursachter Minderwert" und einem Zuschlag, der die anderen Aspekte des Direktüberflugs abgelten soll, zusammen. Die lärmbedingten Minderwerte von selbst genutztem Wohneigentum und von Ertragsliegenschaften bestimmte die Vorinstanz in den vorliegenden Fällen anhand der hedonischen Modelle "MIFLU I" bzw. "ESchK". Bei den nicht lärmbezogenen Aspekten des Direktüberflugs geht es gemäss den Ausführungen der Vorinstanz zunächst um die erhöhte Gefahr des Herunterfallens einzelner Teile bzw. Eisbrocken vom Flugzeug "oder gar des ganzen Flugzeugs bei einem allfälligen Absturz". Damit einher gehe eine erhebliche Bedrohlichkeit der Überflugssituation. Weiter seien mit dem direkten Überflug besondere Unannehmlichkeiten verbunden, die bei Vorbeiflügen nicht oder nur marginal auftreten würden, wie Luftturbulenzen (Randwirbelschleppen), Kerosindämpfe und bei Dunkelheit die Lichtimmissionen der Landescheinwerfer. Diese Faktoren minderten ebenfalls die Wohnqualität, insbesondere was die Nutzung des Aussenraums betreffe.

8.1 Die Enteigner führen aus, die Zusprechung eines Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte sei von Vornherein nicht mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar.

8.2 Die Enteignungsentschädigung dient allein dem Ersatz von Vermögensschäden (vgl. dazu HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 6 und Art. 19 Rz. 195 f.). Daher können sich nicht lärmbezogene Faktoren nur insoweit auf die Höhe der Entschädigung auswirken, als sie – neben den Lärmimmissionen – zu einer Minderung des Verkehrswerts des betroffenen Grundstücks führen.

8.2.1 Das Bundesgericht hat in BGE 129 II 72 festgehalten, die direkt überflogenen Grundstücke und die nicht direkt überflogenen Grundstücke würden in unterschiedlicher Weise beeinträchtigt: In beiden Fällen sei die Liegenschaft dem Lärm des Luftverkehrs ausgesetzt, aber wenn sie zudem überflogen werde, unterliege sie noch weiteren Immissionen oder unerwünschten Wirkungen (BGE 129 II 72 E. 2.2). Dabei verwies es auf die früheren Entscheide "Jeanneret" und "Tranchet": Im Entscheid "Jeanneret" wurde ausgeführt, der durch den Lärm verursachte Schaden sei nicht merklich verschieden, ob die Quelle der Einwirkungen sich in der Senkrechte des betroffenen Grundstücks oder oberhalb der Nachbargrundstücke befinde. Es sei jedoch nicht ausgeschlossen, dass die zusätzlichen Risiken, die mit der Lage einer Liegenschaft unter der Anflug- oder Startsenkrechten verbunden sind, eine gewisse Wertminderung des Grundstücks zur Folge haben. Erwähnt wird die erhöhte Gefahr, durch Wirbel oder das Herabfallen von Eisblöcken einen Schaden zu erleiden (vgl. BGE 121 II 317 [=Pra. 1996 Nr. 165] E. 5b). Im Entscheid "Tranchet" wies das Bundesgericht zusätzlich darauf hin, der regelmässige Überflug in einer Höhe von ungefähr 100 Metern über ein Einfamilienhaus durch Maschinen, die deutlich grösser sind als das überflogene Gebäude, könne dessen Bewohner merklich stören oder beeinträchtigen (BGE 122 II 349 E. 4a/cc). Insgesamt zählte das Bundesgericht in BGE 129 II 72 "Luftwirbel, von den Motoren herrührender Gestank, Gefühl von Furcht oder Unbehagen wegen einer sich über einem bewegenden bedeutenden Masse etc." zu den Einwirkungen, die von den überfliegenden Flugzeugen verursacht werden (BGE 129 II 72 E. 4). Kurze Zeit darauf äusserte sich das Bundesgericht zu einem Fall, in dem die Schätzungskommission zu Unrecht bloss eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte zugesprochen hatte. Der aufgrund der Lärmimmissionen eingetretene Minderwert war von der Schätzungskommission auf 25% des Verkehrswerts ohne Immissionen beziffert worden. Das Bun-

desgericht hielt fest, die Schätzungskommission habe dem Überflug nicht Rechnung getragen. Es setzte den Minderwert unter Berücksichtigung "der Lärmimmissionen und des Überflugs stricto sensu" neu fest, und zwar auf 30% des Verkehrswerts ohne Immissionen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 8.1).

In Anbetracht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung durfte die Vorinstanz somit zum Schluss kommen, die mit den direkten Überflügen verbundenen, über den Lärm hinausgehenden Immissionen sowie die Bedrohlichkeit der Überflugssituation beeinflussten den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke.

8.2.2 Im Einzelnen zog die Vorinstanz in Erwägung, die mit den direkten Überflügen verbundenen Gefahrenmomente (bzw. die potentiellen Schäden) liessen sich an sich über die Haftpflicht- und Sozialversicherungen abdecken. Relevant seien aber die psychologischen Momente, d.h. die Bedrohlichkeit der Überflugssituation. Die mit den direkten Überflügen verbundenen besonderen Immissionen beeinträchtigten die Wohnqualität bei einem Aufenthalt im Aussenraum (Balkon, Garten etc.) sodann weiter. Die Ostanflüge fänden zudem zu Tagesrandzeiten statt. Gerade dann seien die Betroffenen in der Regel zu Hause. Zwar könne der Aussenraum an sich witterungsbedingt nur eingeschränkt zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ostanflüge wirkten sich aber gerade auch bei schönem Wetter auf eine solche Nutzung aus, wenn diese möglich und erwünscht sei. Ein Rückzug ins Wohnungsinnere während der Überflugszeiten mindere zudem in keiner Weise die bedrohliche Wirkung der Flugzeuge über dem eigenen Dach. Auch die Lichtimmissionen wirkten sich noch im Gebäudeinnern aus. Die nicht lärmbezogenen Aspekte des Direktüberflugs bildeten daher eine eigenständige Komponente, die sich nach der Lebenserfahrung in einem zusätzlichen Preisabschlag auswirke.

8.2.3 Diesen überzeugenden Überlegungen ist an sich nichts hinzuzufügen. Was die Enteigner dagegen vorbringen, verfängt nicht: Sie stellen sich auf den Standpunkt, die direkten Überflüge wirkten sich primär über die anfallenden Immissionen aus, wobei der Lärm klar im Vordergrund stehe; es sei nicht davon auszugehen, dass Faktoren wie Abgase, Turbulenzen, das Unbehagen vor herunterfallenden Eisbrocken usw. neben dem Lärm noch einen massgeblichen Einfluss auf den Minderwert ausübten. Zwar ist tatsächlich anzunehmen, dass der Lärm stärker ins Gewicht fällt als die nicht lärmbezogenen Aspekte. Dies bedeutet aber nicht, dass Letztere keinen wesentlichen Einfluss mehr auf den Verkehrswert aus-

üben. Zu diesem Ergebnis ist auch WIPFLI nicht gelangt, auf dessen Dissertation die Enteigner verweisen. Dieser hält lediglich fest, es sei soweit ersichtlich noch nie versucht worden, eine allfällige Wertminderung wegen direktem Überflug (bzw. wegen der damit verbundenen nicht lärmbezogenen Faktoren) aus immobilienökonomischer Sicht objektiv, transparent und nachvollziehbar zu quantifizieren (vgl. OTTO WIPFLI, Bemessung immissionsbedingter Minderwerte von Liegenschaften, Zürich/Basel/Genf 2007, S. 122).

8.2.4 Es ist somit davon auszugehen, dass neben dem Lärm zusätzlich auch die Bedrohlichkeit der Überflugssituation sowie die mit den direkten Überflügen verbundenen besonderen Immissionen den Verkehrswert eines von direkten Überflügen betroffenen Grundstücks grundsätzlich mindern.

8.3 Die Enteigner führen in den Parallelfällen indessen aus, die hedonischen Modelle dokumentierten eindrücklich, dass bereits der aufgrund der sehr tiefen Über- oder Vorbeiflüge gesteigerte Lärmeinfluss zu einer starken Wertminderung führe; mithin sei die "Zusatzbeeinträchtigung" aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte bereits mit der Zusprechung der Entschädigung für die Lärmimmissionen abgedeckt. Sie tönen damit an, die Auswirkungen der nicht lärmbezogenen Aspekte auf den Verkehrswert seien in der Komponente "lärmverursachter Minderwert" ohnehin bereits enthalten.

Von einer solchen Mitberücksichtigung der nicht lärmbezogenen Aspekte ist jedoch nicht auszugehen: Während hohe Lärmwerte sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Überflugkorridors auftreten, sind von den nicht lärmbezogenen Aspekten bloss Liegenschaften im Bereich des Korridors betroffen. Da der Überflugkorridor jeweils sehr schmal ist, dürften sich von den Transaktionsdaten, auf denen die hedonischen Modelle basieren, deutlich weniger auf fluglärmbelastete Liegenschaften innerhalb eines Überflugkorridors beziehen als auf solche ausserhalb. Daher ist nicht davon auszugehen, die hedonischen Modelle bildeten über die Fluglärm-Variablen de facto auch die Entwertung ab, die sich aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte ergibt (vgl. zu MIFLU I das heutige Urteil im Verfahren A-2161/2012 E. 11 und zum Modell ESchK das heutige Urteil A-2163/2012 E. 14).

8.4 Zu beurteilen bleibt das von der Vorinstanz für die Entschädigungsbemessung gewählte Vorgehen, wonach die Komponente "lärmverur-

sachter Minderwert" und der Zuschlag für die nicht lärmbezogenen Aspekte je separat beziffert werden.

8.4.1 Das Bundesgericht hat bei der Festsetzung der Entschädigung für direkten Überflug jeweils nicht separat einen "Lärmanteil" und einen zusätzlichen "Überfluganteil" ermittelt, sondern in einem Schritt eine Entschädigung für die Gesamtheit der Einwirkungen festgesetzt (vgl. BGE 122 II 349 E. 4b). Als die entsprechenden Entscheide ergangen sind, standen allerdings die hedonischen Modelle noch nicht zur Verfügung, wie sie nun in den Fällen betreffend den Landesflughafen Zürich-Kloten zur Ermittlung des lärmbedingten Minderwerts herangezogen werden. Das Bundesgericht hat sich zu diesen Modellen zwar bereits geäussert, allerdings nicht in Fällen mit direktem Überflug (vgl. aber immerhin BGE 134 II 49 E. 19, wo angemerkt wird, dass unter anderem in diesen Fällen "höhere Entschädigungen" zugesprochen worden sind).

8.4.2 Dass die hedonischen Modelle auch in Fällen mit direktem Überflug heranzuziehen sind, wird an sich von keiner der Parteien bestritten. Es drängt sich auf, den mit diesen Modellen ermittelten Minderwert, was die nicht lärmbezogenen Aspekte betrifft, um eine weitere, nach wie vor nach Schätzungsermessen zu bestimmende Komponente zu erhöhen. Solange über diese Bestandteile der Entschädigung im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung und gleichzeitig entschieden sowie im Schätzungsentscheid eine Gesamtentschädigung festgelegt wird, lässt sich dies mit dem Grundsatz der Einheit der Enteignungsentschädigung ohne Weiteres vereinbaren (vgl. in diesem Zusammenhang HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz 14 f.).

8.4.3 Den Enteignern hilft dabei auch der Hinweis auf die Ausführungen von SCHILLING nicht weiter, wonach "eine getrennte Entschädigungsbemessung für die Benutzung des zum Grundeigentum gehörenden Luftraums einerseits und für übermässige Immissionen aus der Nachbarschaft andererseits" nicht durchführbar sei (vgl. MARGRIT SCHILLING, Enteignungsrechtliche Folgen des zivilen Luftverkehrs, Zeitschrift für schweizerisches Recht [ZSR], Band 125 [2006] I, S. 26). Denn im Aufsatz von SCHILLING wird im Wesentlichen die bis 2006 ergangene Rechtsprechung zusammengefasst. Es wird nicht auf die hedonischen Modelle Bezug genommen, sondern noch davon ausgegangen, die Bestimmung der lärmbedingten Minderwerte liege weitgehend im Schätzungsermessen (vgl. SCHILLING, a.a.O., S. 25). Und es wird auch nicht näher ausgeführt, inwiefern eine getrennte Bemessung nicht möglich sein soll. Das Bundesge-

richt jedenfalls hat lediglich festgehalten, es sei nicht angebracht resp. es bestehe kein Anlass, die Entschädigung für direkten Überflug unabhängig von der Entschädigung für die Lärmimmissionen zu berechnen ("il n'y a pas lieu de calculer le montant de cette indemnité indépendamment de celle qui est due en raison des immissions de bruit": BGE 122 II 349 E. 4c). Zwar verweist das Bundesgericht in einem jüngeren Entscheid auf die Formulierung von SCHILLING (vgl. BGE 136 II 165 E. 1.1). Doch zeigt es in der entsprechenden Erwägung lediglich auf, dass das Verweigern einer Entschädigung für direkten Überflug unter Vorbehalt einer Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte keinen Teilentscheid darstellt, sondern damit eine von zwei materiellen Anspruchsgrundlagen ausgeschlossen wird. Wie bereits dargelegt, kommt eine "getrennte Entschädigungsbemessung" im Sinne einer isolierten Festlegung von Entschädigungsbestandteilen in verschiedenen Teilentscheiden denn auch prinzipiell nicht in Frage. Ob sich die (Gesamt-)Entschädigung für direkten Überflug aus verschiedenen, im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung bestimmten Komponenten zusammensetzen kann, war für das Bundesgericht hingegen nicht relevant. Es hat sich mit dieser Frage daher auch nicht auseinandergesetzt.

8.4.4 Immerhin ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Bemessung eines Zuschlags für nicht lärmbezogene Aspekte mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. So sieht WIPFLI kaum lösbare Probleme im Zusammenhang mit der Berücksichtigung entsprechender Faktoren und befürchtet intransparente und nicht nachvollziehbare Entscheide (vgl. WIPFLI, a.a.O., S. 121). Auch die Vorinstanz führt aus, es falle schwer, den aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte eingetretenen Minderwert nach Marktkriterien zu schätzen. Ein eigentlicher Markt für direkt überflogene Liegenschaften sei nicht auszumachen, weil der Kreis der betroffenen Objekte dafür zu klein sei. Sie hat den Zuschlag gemäss ihren Ausführungen daher in Analogie zur Regelung nach Art. 42 Abs. 2 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR, SR 220) festgesetzt, wonach der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden nach Ermessen des Richters mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge abzuschätzen ist.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Problematik seit jeher bestanden hat. Dennoch hat das Bundesgericht die nicht lärmbezogenen Faktoren bei der Entschädigungsbemessung ausdrücklich mitberücksichtigt. Wird die entsprechende Entschädigungskomponente weiterhin nach Schätzungsermessen bestimmt, stellt dies zumindest keinen Rückschritt

dar. Die Komponente muss aber gestützt auf einheitliche und nachvollziehbare Kriterien festgelegt werden.

8.4.5 Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz jeweils eine Komponente "lärmverursachter Minderwert" sowie einen Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte beziffert hat.

8.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass neben dem Lärm zusätzlich auch die nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge den Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften mindern, weshalb jeweils ein entsprechender Zuschlag zu bestimmen ist.

Minderwert eines Grundstücks in der "Erholungszone Sport"

9.
Die vorliegend betroffene Liegenschaft umfasst einen Fussball-Rasenplatz mit Lichtanlage und Zaun. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, weder sei die Nutzung des Fussballplatzes auf Gewinn ausgerichtet noch habe der Fluglärm auf diese Nutzung direkte Auswirkungen. Die Enteignete mache im Rahmen der bisherigen Nutzung denn auch keine konkrete Ertragseinbusse geltend. Was die von der Enteigneten geltend gemachte Möglichkeit einer besseren Verwendung betreffe, blieben deren Vorbringen vage. Ernsthafte Anstrengungen, eine Umzonung und Überbauung vorzunehmen, seien nicht dargetan worden. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung sei daher zu verneinen. Da somit keine Anhaltspunkte für einen lärmbedingten Minderwert bestehen würden, könne keine "Fluglärmentschädigung" zugesprochen werden. Dies bedeute aber nicht, dass im vorliegenden Fall kein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte zugesprochen werden könne.

9.1 Die Enteigner weisen in ihrer Anschlussbeschwerde vom 7. Mai 2012 darauf hin, es stelle einen Widerspruch dar, wenn die Vorinstanz in einem ersten Schritt vom Fehlen eines lärmbedingten Minderwerts ausgehe, in einem zweiten Schritt dann aber einen Schaden aufgrund der nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge feststelle.

9.1.1 Aus dem angefochtenen Entscheid und den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, trotz fehlender Anhaltspunkte für einen lärmbedingten Minderwert sei ein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte zuzusprechen. Dieses Ergebnis ist tatsächlich widersprüchlich: Zwar wird die Entschädigung in den vorliegenden Fällen festgelegt, indem eine Komponente "lärmverursachter Minderwert"

einerseits und ein Zuschlag für nicht lärmbezogene Aspekte andererseits beziffert wird. Dass aber in einem konkreten Fall die Lärmimmissionen keinen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben, die nicht lärmbezogenen Aspekte hingegen schon, ist nicht vorstellbar. Denn die direkten Überflüge führen aufgrund der Gesamtheit ihrer Einwirkungen zu einem Minderwert (vgl. zum Ganzen oben E. 8).

9.1.2 Geht man von der bisherigen Nutzung der Liegenschaft als Fussballplatz aus, bestehen auch dann keine Anhaltspunkte für einen Minderwert, wenn man der Gesamtheit der Einwirkungen des Flugverkehrs Rechnung trägt. Dies bestreitet auch die Enteignete nicht. Sie macht in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 aber geltend, es könne nicht sein, dass der Anspruch auf Freihaltung des Luftraums anerkannt werde, die zwangsweise Errichtung einer Über- bzw. Durchflugdienstbarkeit aber zum Nulltarif erfolgen solle. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Bestimmungen von Art. 16 ff. EntG weder einen "Unfreiwilligkeitszuschlag" noch den Ausgleich immaterieller Nachteile vorsehen (vgl. dazu das heutige Urteil im Verfahren A-2154/2012 E. 12.2). Ausgehend von der bestehenden Nutzung der Liegenschaft als Fussballplatz ist der Enteigneten somit keine Entschädigung zuzusprechen. Zu prüfen bleibt aber die Möglichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks.

9.2 Die Enteignete führt in ihrer Beschwerde vom 23. April 2012 aus, die Parzelle, die zwangsläufig immer noch als Fussballplatz genutzt werde, liege mitten in einem Wohnquartier. Es sei seit langem klar gewesen, dass der Betrieb eines Fussballplatzes inmitten von Wohnhäusern aus ortsplanerischer Sicht nicht sinnvoll sei. Entsprechend sei von der Errichtung von Infrastrukturen wie Kabinen und Duschen abgesehen worden. Stattdessen sei die Parzelle im Hinblick auf eine spätere Umnutzung zu Bauland vollständig erschlossen worden. Sie habe für die Enteignete ein erhebliches finanzielles Potenzial dargestellt. Zur Gewährleistung einer optimalen Nutzung sei 1995 zudem das angrenzende Bauland erworben worden. Nachdem die umliegenden Baulücken Ende der 1990er-Jahre zunehmend geschlossen worden seien, habe sich die Aufgabe bzw. Verlegung des Fussballplatzes aufgedrängt. Im Jahr 2004 sei daher an geeigneter Lage ausserhalb des Wohnquartiers die Fussballanlage Stighag eröffnet worden. Diese verfüge über eine zeitgemässe Infrastruktur und mehrere Fussballplätze. Ein weiterer Ausbau der Anlage Stighag sei problemlos möglich, da die Enteignete Eigentümerin des umliegenden Landes sei. Der Umnutzung der vorliegenden Parzelle habe damit faktisch nichts mehr im Weg gestanden. Nachdem zwischenzeitlich alle an-

grenzenden Parzellen überbaut gewesen seien, sei auch eine Umzonung in die WG2 (Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig) zur Schliessung der Baulücke grundsätzlich möglich gewesen. Eine solche hätte, so die Enteignete, bloss der Zustimmung des Gemeinderats (d.h. der Legislative) und der Baudirektion des Kantons Zürich bedurft, was vormals üblicherweise eine Formsache gewesen sei. Die gesamten Umstände würden somit für eine Umnutzung innert weniger Jahre nach dem Schätzungsstichtag (1. Januar 2002) sprechen. Die Liegenschaft sei daher unter dem Blickwinkel einer Baulandparzelle zu beurteilen.

9.2.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird auch von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes daher zu berücksichtigen, wenn sie am Stichtag bereits bestanden hat oder, ohne die Enteignung, in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen wäre; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine zukünftige günstigere Nutzung genügen demgegenüber nicht (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 56-58 und Art. 20 Rz. 1, BGE 134 II 49 E. 13.3, BGE 134 II 176 E. 11.4 sowie Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Art. 20 Abs. 1 EntG).

9.2.2 Die Enteignete macht zu Recht nicht geltend, im Rahmen der bestehenden Nutzungsordnung sei eine bessere Verwendung der Liegenschaft möglich: Diese befindet sich in der "Erholungszone Sport". Nach § 61 Abs 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) sind als Freihaltezonen oder Erholungszonen die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Tendenziell werden Erholungszonen für intensivere bauliche Nutzungen vorgesehen als Freihaltezonen, z.B. für Sportanlagen (ALAIN GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht, Zürich/St. Gallen 2012, S. 45). Nach Art. 37 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten vom 15. Juni 2013 dürfen in der "Erholungszone Sport" (nur) Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.

9.2.3 Zu prüfen bleibt demnach, ob ohne die Ostanflüge mit einer Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone zu rechnen gewesen wäre. Die Enteignete verweist in diesem Zusammenhang in erster Linie auf die äusseren Umstände. Allein gestützt darauf kann aber nicht davon ausgegangen werden, eine Umzonung wäre am Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit in nächster Zukunft zu erwarten gewesen. Hierzu wären

konkretere Anhaltspunkte notwendig: Etwa eine vor Einführung der Ostanflüge anhand genommene Nutzungsplanung oder dokumentierte anderweitige Planungen für die vorliegende Parzelle.

In der Stellungnahme vom 10. April 2013 führt der Rechtsvertreter der Enteigneten zwar aus, gemäss Auskunft des Leiters Finanzen und Logistik der Enteigneten sei die Erschliessung der Liegenschaft im Zuge des Quartierplanverfahrens Geissberg - Ewiges Wegli II bewusst im Hinblick auf eine Umzonung vorgenommen worden. Die Enteignete habe sich "die Möglichkeit offen halten" wollen, die Liegenschaft der Wohn- und Gewerbezone zuzuschlagen. Aus dieser Auskunft geht jedoch nicht hervor, dass vor oder nach dem Quartierplanverfahren, das ca. 1990 durchgeführt wurde, jemals konkretisierte Pläne existiert hätten, eine Umzonung vorzunehmen.

Weiter macht die Enteignete geltend, die benachbarte Baulandparzelle sei im Hinblick auf eine Umzonung zur Gewährleistung einer optimalen Nutzung erworben worden. Im Rahmen welcher konkretisierten Planung diese Überlegung angestellt worden sein soll, legt sie aber nicht dar.

Unter diesen Umständen ist nicht davon auszugehen, dass ohne die Ostanflüge mit einer Umzonung zu rechnen gewesen wäre.

9.2.4 Demnach ist die Möglichkeit einer besseren Verwendung zu verneinen. Die Frage, wie die Minderwertentschädigung ausgehend von dieser Möglichkeit zu berechnen wäre, stellt sich somit nicht, weshalb die diesbezüglichen Vorbringen der Enteigneten nicht zu prüfen sind. Auszugehen ist vielmehr von der bestehenden Nutzung der Liegenschaft als Fussballplatz. Wie bereits ausgeführt (oben E. 9.1.2), hat die Liegenschaft angesichts dessen keinen Minderwert erfahren.

9.3 Einzugehen bleibt noch auf das Ausdehnungsbegehren der Enteigneten: Da die Verwendung der Liegenschaft als Fussballplatz durch die direkten Überflüge nicht wesentlich erschwert wird, hat die Vorinstanz diesem Begehren zu Recht nicht entsprochen. Ob das Begehren gutzuheissen gewesen wäre, wenn die direkten Überflüge eine zu erwartende Umzonung verunmöglicht hätten, kann offen gelassen werden (vgl. zum Ausdehnungsbegehren im Allgemeinen und zur Frage, ob die Vorinstanz zu Recht darauf eingetreten ist, das heutige Urteil im Verfahren A-2151/2012 E. 7 und 8).

Höhe der Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren

10.
Nach Art. 115 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren grundsätzlich eine angemessene Entschädigung zu leisten. Vorliegend hat die Vorinstanz der Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 10'220.– zugesprochen.

Zunächst führt die Vorinstanz in prozessualer Hinsicht aus, die Rechtsvertreter der Enteigneten hätten beantragt, einzelne Beilagen ihrer Honorar- und Kostennote den Enteignern nicht zugänglich zu machen. Der Antrag werde damit begründet, dass die Unterlagen unter das Anwaltsgeheimnis fielen. Dem Antrag sei betreffend die Beilagen 1 und 3, in denen die einzelnen Tätigkeiten aufgelistet würden, entsprochen worden, nicht jedoch hinsichtlich der Beilagen 2 und 4, die lediglich zusammenfassende Übersichten enthielten. An sich sei höchst fraglich, ob ein Enteigneter die Leistungsabrechnung seines Rechtsvertreters unter Berufung auf das Anwaltsgeheimnis der Verfahrensöffentlichkeit entziehen dürfe. Vorliegend erwachse den Enteignern dadurch jedoch kein Nachteil, sei ihnen der wesentliche Inhalt doch bekannt gegeben worden und spielten die genauen Einzelleistungen der Rechtsvertreter ohnehin keine wesentliche Rolle.

In materieller Hinsicht führt die Vorinstanz aus, aus Gründen der Gleichbehandlung der verschiedenen Rechtsvertreter habe sie in den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten einen durchschnittlichen Stundenaufwand geschätzt, der für die Verfahrensführung von der Anmeldung der Entschädigungsforderung bis zur Schätzungsverhandlung nötig gewesen sei. Sie habe diesen Aufwand auf 30 Stunden festgelegt. Da aber nicht einfach ein "Normaufwand" zu entschädigen sei, sondern auch ein etwas grösserer Aufwand noch in guten Treuen angemessen sei, habe sie für die Entschädigungen eine Bandbreite von 20% bzw. 6 Stunden definiert. Die Rechtsvertreter der Enteigneten hätten insgesamt 22 Verfahren betreut, wofür sie einen Aufwand von insgesamt 975.4 Stunden glaubhaft machten. Es ergebe sich somit ein Aufwand pro Fall von 44.3 Stunden, was über die erwähnte Bandbreite hinausgehe. Immerhin aber erscheine es vertretbar, hier einen Aufwand von 36 Stunden pro Fall als entschädigungsberechtigt anzuerkennen. Was den Stundenansatz betreffe, habe das Bundesgericht Ansätze von Fr. 200.– und Fr. 210.– (zuzüglich Mehrwertsteuer [MWST]) geschützt. Für die zweite

Phase eines Fluglärm-Pilotfalls aus Opfikon habe das Bundesverwaltungsgericht sodann einen Stundenansatz von Fr. 280.– zzgl. MWST anerkannt, was vom Bundesgericht bestätigt worden sei. In den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten seien die anwaltlichen Leistungen im Zeitraum von 2001 bis 2011 erbracht worden. Tendenziell sei von einem Anstieg der Stundenansätze auszugehen. Insgesamt erscheine es vertretbar, den Parteientschädigungen einen Stundenansatz von Fr. 250.– zzgl. MWST bzw. von Fr. 270.– inkl. MWST zugrunde zu legen. Was die Spesen betreffe, sei in Anbetracht der doch recht umfangreichen Unterlagen, die einzureichen gewesen seien, eine Pauschale von Fr. 500.– pro Fall vertretbar. Zusammengefasst ergebe sich somit eine pauschale Parteientschädigung von 36 x Fr. 270.– + Fr. 500.– = Fr. 10'220.–.

10.1 Die Enteigner beantragen in ihrer Anschlussbeschwerde, die Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren sei pauschal auf Fr. 4'000.–, eventuell Fr. 6'000.– festzusetzen. Sie machen geltend, in den Opfiker Pilotfällen sei den jeweiligen Enteigneten eine Parteientschädigung von pauschal Fr 4'000.– zugesprochen worden. Obwohl das Bundesgericht diese Entschädigung als eher niedrig bezeichnet habe, habe es sie geschützt. Es sei mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar, wenn die Entschädigung im vorliegenden Verfahren, in dem sogar noch ein Augenschein weniger durchgeführt worden sei, um das zweieinhalbfache höher liege. Ebenfalls sei es mit dem Rechtsgleichheitsgebot nicht vereinbar, einer Partei ohne nähere Prüfung und Begründung einen Aufwand zuzugestehen, der 20% über dem geschätzten Durchschnittsaufwand liege, bloss weil diese einen exorbitanten Aufwand geltend mache. Dies umso weniger, als den Enteignern die Details der Aufwendungen nicht offen gelegt und deren Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs damit verletzt worden sei. Es könne nicht angehen, den Enteignern lediglich eine zusammengefasste Darstellung des Aufwands vorzulegen, gleichzeitig aber auf die nicht offengelegten Details abzustellen. Sodann nenne die Vorinstanz den vom Bundesgericht im Urteil 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 (E. 14.3.2) geschützten Stundenansatz von Fr. 280.–, als ob es sich dabei um einen üblichen Ansatz handeln würde. In jenem Verfahren seien jedoch die Modelle zur Bewertung von Werteinbussen bei Ertragsliegenschaften zu beurteilen gewesen. Allein aufgrund dieser Komplexität habe das Bundesgericht ausnahmsweise einen Stundenansatz von Fr. 280.– akzeptiert. Derselben Erwägung könne entnommen werden, dass in der Regel von einem Stundenansatz von Fr. 200.– auszugehen sei, welcher ausnahmsweise in komplexen

Fällen auf Fr. 250.– erhöht werden könne. Im vorliegenden Fall rechtfertige sich eine Erhöhung indes nicht, da die vorliegend zu beurteilenden Fragen aufgrund der bereits existierenden Präjudizien keine besondere Komplexität aufweisen würden. Weiter könne die Mehrwertsteuer nur zugesprochen werden, sofern sie im Rechtsbegehren explizit gefordert worden sei, was vorliegend nicht der Fall sei. Auch wenn ein entsprechendes Begehren vorliege, dürfe die Mehrwertsteuer zudem nicht unbesehen zugesprochen werden bzw. sei deren Höhe wenigstens separat auszuweisen. Denn ein Zuschlag für die Mehrwertsteuer sei zum Vornherein bei allen Parteien unbegründet, die vorsteuerabzugsberechtigt seien. Hier führe die Mehrwertsteuer zu einer Überentschädigung. Schliesslich habe die Vorinstanz unzulässigerweise auch noch eine Pauschale für Spesen zugesprochen. Aus diesen Gründen seien die Parteientschädigungen in den Fällen betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten jeweils auf Fr. 4'000.– festzusetzen; eventuell seien sie ausgehend von einem Durchschnittsaufwand von 30 Stunden pro Fall und einem Stundenansatz von Fr. 200.– auf Fr. 6'000.– festzusetzen.

10.2 Die Enteignete stellt in ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 2012 den Prozessantrag, die Flughafen Zürich AG sei zur Offenlegung ihrer sämtlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwehr der Entschädigungsforderung der Enteigneten zu verpflichten, samt Angaben über Leistungen und Honoraransätze der Rechtsvertreter. Nach Ansicht der Enteigneten gebietet es der Grundsatz der Waffengleichheit, bei der Beurteilung der Angemessenheit ihrer Parteientschädigung zu Vergleichszwecken die Verteidigungskosten der Flughafen Zürich AG heranzuziehen. Diese Kosten sind für den vorliegenden Entscheid jedoch unerheblich, weshalb der Antrag abzuweisen ist (vgl. im Einzelnen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 3).

10.3 Die Enteigner führen im Rahmen ihrer materiellen Vorbringen aus, weil ihnen die Details der Aufwendungen der Enteigneten nicht offen gelegt worden seien, sei ihr Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs verletzt worden. Jedoch haben sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren kein Gesuch um Einsicht in die fraglichen Tätigkeitsberichte gestellt. Diese sind, da nicht hinreichend detailliert, ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung (vgl. unten E. 10.6). Es besteht damit keine Veranlassung, auf die Frage einzugehen, ob die Vorinstanz die Akteneinsicht zu Unrecht verweigert hat (vgl. zum rechtlichen Gehör und zur Akteneinsicht im Allgemeinen: Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2876/2010 vom 20. Juni 2013 E. 4.2).

10.4 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 vorliegendem Urteil wird 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 Schätzungskommission festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesverwaltungsgericht Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission 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 Bundesgerichts 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 4 mit weiteren Hinweisen).

10.5 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. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 5.3; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 27.3).

10.6 Der Schätzungskommission steht bei der Festlegung der Parteientschädigung ein weiter Ermessenspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 27.3; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 6). 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. soeben E. 10.5) hat deshalb die Partei, die An-

spruch 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. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.2; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts 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 Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.3.1 mit Hinweisen; vgl. auch MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.85).

10.6.1 Die Rechtsvertreter der Enteigneten haben der Vorinstanz mit Schreiben vom 7. November 2011 (allgemeine Vorakten 2, act. 71) ihre Kostennoten für die Verfahren betreffend anerkannte Direktüberflüge in Kloten eingereicht. Die erbrachten Leistungen werden in mehreren separaten Dokumenten aufgeführt (auffindbar in den allgemeinen Vorakten 2 sowie im weissen Separatordner). Dabei handelt es sich zunächst um einen Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 11. Juli 2001 bis zum 31. März 2008 (Teil von Beilage 1) und einen Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. Oktober 2011 (Beilage 3). Diese Tätigkeitsberichte listen zwar für jeden beteiligten Rechtsanwalt oder anderen Juristen auf, an welchem Tag welche Arbeiten erledigt wurden. Der angefallene Zeitaufwand wird jedoch nicht für jeden einzelnen Arbeitsschritt ausgewiesen, sondern nur als Gesamttotal pro Person. Auch aus den weiteren Dokumenten – einer "Zusammenfassung 11.07.2001 - 31.03.2008" (Beilage 2) und einer "Zusammenfassung 11.07.2001 - 16.12.2011" (Beilage 4) geht hierzu nichts weiteres hervor. Damit liegt keine hinreichend detaillierte Leistungsabrechnung vor. Die Vorinstanz hat die Parteientschädigung daher zu Recht nach Ermessen festgesetzt.

10.6.2 Bei der Festsetzung der Entschädigungen ist die Vorinstanz von einem durchschnittlichen Aufwand von 30 Stunden pro Verfahren ausgegangen. Im Fall der Rechtsvertreter der Enteigneten anerkannte sie einen Aufwand von 36 Stunden pro Verfahren. Dies ist nicht zu beanstanden: Zwar waren die Vertreter der Enteigneten an insgesamt 22 Verfahren beteiligt. Dadurch ergaben sich bei der Ausarbeitung der Rechtsschriften

beträchtliche Synergien; in einem gewissen Mass trifft dies auch für die Betreuung der Klienten zu (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.2.1 mit diversen Hinweisen). Jedoch war der Aufwand für Schriftenwechsel, Augenscheine und Einigungs- und Schätzungsverhandlung insgesamt gross, waren doch mehrere neue Rechtsfragen im Zusammenhang mit den direkten Überflügen sowie – trotz vorhandener Präjudizien – verschiedene technische Aspekte der Verkehrs- und Minderwertberechnung zu behandeln. Entsprechend erweist sich ein Aufwand von 36 Stunden pro Fall nicht als unverhältnismässig hoch.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass eine zweite an den vorliegenden Verfahren beteiligte Anwaltskanzlei lediglich 29 Stunden pro Fall verrechnet hat, obschon sie nur fünf Fälle betreute. Denn der Aufwand verschiedener Rechtsvertreter kann auch bei gleich gelagerten Fällen in einem gewissen Rahmen durchaus schwanken. Die Vorinstanz durfte den Aufwand daher für jede Kanzlei individuell beurteilen. Die definierte Bandbreite von 20% ist nicht zu beanstanden. Weiter ist im Grundsatz tatsächlich davon auszugehen, dass mit zunehmender Anzahl Verfahren der Zeitaufwand pro Verfahren abnimmt. Vorliegend sind sich die von der zweiten Anwaltskanzlei bearbeiteten fünf Fälle jedoch sehr ähnlich, betreffen sie doch fünf Stockwerkeinheiten an derselben Adresse. Die von den Rechtsvertretern der Enteigneten behandelten Fälle weisen keine solch grossen Gemeinsamkeiten auf (das gilt wenigstens für die 16 Verfahren, die ans Bundesverwaltungsgericht weitergezogen worden sind). Abgesehen von den Grundsatzfragen, die sich in einem Grossteil der Fälle stellen, unterscheiden sie sich zum Teil sogar erheblich. Daher muss der Synergieeffekt in diesen Fällen nicht grösser gewesen sein. Was schliesslich die von einer dritten Kanzlei für ein einzelnes (nicht ans Bundesverwaltungsgericht weitergezogenes) Verfahren verrechneten 30.35 Stunden betrifft, so sind diese allein im Zeitraum ab dem 21. März 2011 angefallen (vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme der Enteigner vom 10. April 2013).

10.6.3 Weiter ist der Stundenansatz von Fr. 250.– zzgl. MWST zu prüfen, den die Vorinstanz der Entschädigung zugrunde gelegt hat. In dieser Hinsicht ist insbesondere auf das Urteil des Bundesgerichts vom 9. Dezember 2011 einzugehen. Das Bundesgericht hatte in diesem Urteil über die erstinstanzliche Parteientschädigung für jenes Verfahren zu befinden, in dem die Modelle zur schematischen Ermittlung der lärmbedingten Minderwerte von Ertragsliegenschaften zu beurteilen waren. Das Bundesge-

richt zog Folgendes in Erwägung: Es habe in einem immerhin schon acht Jahre zurückliegenden Fall einen Stundenansatz von Fr. 210.– (zzgl. MWST) für nicht unverhältnismässig hoch erachtet. In einem Urteil aus dem Jahr 1997 sei es von einem Normalansatz von Fr. 200.– ausgegangen, der in tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Fällen auf Fr. 250.– erhöht werden könne. Beim zu beurteilenden Fall handle es sich um einen tatsächlich und rechtlich äusserst komplexen Fall, dem als Pilotfall grosse präjudizielle Bedeutung zukomme. Ein Stundenansatz von Fr. 280.– könne hierfür nicht als offensichtlich überrissen und damit ermessensfehlerhaft betrachtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2 samt Hinweisen).

Bei den vorliegenden Fällen handelt es sich, entgegen den Vorbringen der Enteigner, um tatsächlich und rechtlich sehr komplexe Fälle. So waren verschiedene Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rechtsfigur des direkten Überflugs erstmals zu prüfen. Auch war erneut eine Auseinandersetzung mit dem Modell ESchK geboten. Gestützt auf die soeben zitierte bundesgerichtliche Erwägung erweist sich ein Stundenansatz von Fr. 250.– zzgl. MWST ohne Weiteres als angemessen.

10.6.4 Was ferner die Mehrwertsteuer betrifft, so ist diese nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE zum Ersatz des Anwaltshonorars hinzuzurechnen, soweit eine Steuerpflicht besteht und die Mehrwertsteuer nicht bereits berücksichtigt wurde. Weshalb die Mehrwertsteuer nur zugesprochen werden dürfte, sofern sie im Rechtsbegehren explizit gefordert worden ist, ist nicht ersichtlich. Hingegen weisen die Enteigner mit einem gewissen Recht auf allfällige Vorsteuerabzüge seitens der Parteien hin: Ist nämlich eine Partei selber mehrwertsteuerpflichtig, kann sie in der Regel die ihrem Anwalt auf dessen Honorar bezahlte Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer in Abzug bringen. In diesem Fall erleidet die Partei durch die Mehrwertsteuer keinen zusätzlichen Schaden (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.82). Jedoch werden in der Praxis bezüglich der Mehrwertsteuerpflicht der Partei keine Abklärungen getroffen. Dass auch die Vorinstanz die Mehrwertsteuer jeweils berücksichtigt hat, ist damit nicht zu beanstanden.

10.6.5 Schliesslich spricht nichts dagegen, den Spesen gesondert Rechnung zu tragen (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 10). Der entsprechende Betrag von Fr. 500.– ist nicht unverhältnismässig hoch.

10.6.6 Die Festsetzung der Parteientschädigung ist damit nicht zu beanstanden.

10.7 Im Übrigen trifft es zu, dass die Schätzungskommission den Enteigneten in den Opfiker Pilotfällen, in denen es um die Südstarts ab Piste 16 ging, Parteientschädigungen von jeweils Fr. 4'000.– zugesprochen hat. Das Bundesgericht, das diese Fälle noch als erste und einzige Rechtsmittelinstanz zu beurteilen hatte, wies in seinen Entscheiden auf seine Zurückhaltung bei der Überprüfung der Parteientschädigungen hin (vgl. oben E. 10.4) und hielt jeweils fest, der Betrag erscheine angesichts der Besonderheit der Pilotverfahren zwar als eher niedrig, aber nicht als offensichtlich ungenügend (vgl. statt vieler Urteil des Bundesgerichts 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23).

Bei der Festlegung des notwendigen Zeitaufwands sind Quervergleiche mit anderen Verfahren indes nur dann vorzunehmen, wenn gleich gelagerte Fälle gegeben sind und ein Abstellen auf den in den anderen Verfahren angenommenen Aufwand im Lichte des Grundsatzes der Rechtsgleichheit als geboten erscheint (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 8.4.3). Die Vorinstanz führt aus, während es sich bei den Opfiker Fällen um Pilotfälle gehandelt habe, gehe es vorliegend um unterschiedliche Anwendungsfälle. Dem halten die Enteigner zu Recht entgegen, auch damals habe es sich um einzelne Anwendungsfälle gehandelt, denn es sei jede Liegenschaft konkret geschätzt und (zumeist) auch eine Entschädigung zugesprochen worden. Allerdings stellten sich in den vorliegenden Fällen ganz andere Fragen als in den Opfiker Pilotfällen. So waren verschiedene Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rechtsfigur des direkten Überflugs erstmals zu prüfen. Inhaltlich handelt es sich somit nicht um gleich gelagerte Fälle. Entsprechend kann der in den Opfiker Fällen notwendige Zeitaufwand nicht auf die vorliegenden Fälle übertragen werden. Ein Abstellen auf den damals als Parteientschädigung zugesprochenen Betrag fällt daher ausser Betracht.

10.8 Bei der Parteientschädigung sind demnach keine Korrekturen vorzunehmen.

Ausgang des Beschwerdeverfahrens

11.
Zusammenfassend hat die Vorinstanz das Ausdehnungsbegehren der Enteigneten zu Recht abgewiesen (E. 9.3). Jedoch hätte sie der Enteigneten auch keine Minderwertentschädigung zusprechen dürfen (E. 9.1 und 9.2). Die Parteientschädigung, welche die Vorinstanz der Enteigneten zugesprochen hat, ist nicht zu beanstanden (E. 10). Es ergibt sich somit, dass die Anschlussbeschwerde der Enteigner teilweise gutzuheissen ist. Die Ziffern 2 und 5 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids sind aufzuheben und das Entschädigungsbegehren abzuweisen. Im Übrigen ist die Anschlussbeschwerde abzuweisen. Die Beschwerde der Enteigneten ist abzuweisen.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

12.
Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, hat der Enteigner zu tragen (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 und 3 EntG).

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

13.
Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorne E. 1.1). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4

VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1; vgl. auch Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 12.1 und A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 8.1).

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

Demnach sind der Flughafen Zürich AG Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– aufzuerlegen. Sie sind im Umfang von Fr. 2'000.– mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der von der Enteigneten geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– ist dieser nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückzuerstatten.

14.
Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE).

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

14.2 Zunächst ist der geltend gemachte Stundenaufwand zu beurteilen.

14.2.1 Die Parteienschädigung hat nicht jeden erdenklichen, sondern nur den notwendigen Aufwand zu ersetzen (vgl. Art. 116 Abs. 1 Satz 3 EntG sowie Art. 8 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 1 VGKE). Parteikosten sind dann als

notwendig zu betrachten, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung unerlässlich erscheinen; ob dies zutrifft, bestimmt sich nach der Prozesslage, wie sie sich dem Betroffenen im Zeitpunkt der Kostenaufwendung darbot (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Entsprechend werden im Rahmen des richterlichen Ermessens gewisse Umstände regelmässig als Reduktionsgründe anerkannt. Eine Reduktion wird namentlich dann vorgenommen, wenn die Partei schuldhaft unnötige Kosten verursacht hat. Zu einer Reduktion führen etwa Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben, in denen gegenüber den vorher eingereichten Rechtsschriften materiell nichts Neues vorgebracht wird. Zu einer Kürzung der Parteientschädigung kann gemäss Rechtsprechung auch der vermeidbare Koordinationsaufwand, der durch den Beizug mehrerer Anwälte entstanden ist, führen. Kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.5 mit diversen Hinweisen).

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

14.3 Es ist weiter auf die geltend gemachten Stundenansätze einzugehen.

14.3.1 Nach Art. 10 Abs. 2 VGKE beträgt der Stundenansatz für Anwälte mindestens Fr. 200.– und maximal Fr. 400.– exklusive Mehrwertsteuer und für nichtanwaltliche berufsmässige Vertreter mindestens Fr. 100.– und höchstens Fr. 300.– exklusive Mehrwertsteuer. Der vom Parteivertreter gegenüber der Partei innerhalb dieses Rahmens in Rechnung gestellte Honoraransatz ist vom Bundesverwaltungsgericht in der Regel zu akzeptieren, denn es kann nicht seine Aufgabe sein, über einen "Einheitsansatz" unterschiedliche Marktpreise einzuebnen (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.86).

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

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

14.4 Zu entschädigen sind im vorliegenden Verfahren 44.79 Stunden zu Fr. 300.– und 3.02 Stunden zu Fr 180.–, insgesamt also Fr. 13'980.60. Zum Anwaltshonorar hinzuzurechnen sind sodann die Auslagen der Vertretung (vgl. Art. 9 Abs 1 Bst. b und Art. 11 Abs. 4 VGKE). Da die Auslagen in der Kostennote nicht ausgewiesen werden, sind sie aufgrund der Akten festzusetzen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 2 VGKE). Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 200.–. Weiter ist nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE die Mehrwertsteuer zu berücksichtigen. Es ergibt sich demnach

eine Parteientschädigung von Fr. 13'980.60 (Honorar) + Fr. 200.– (Auslagen) + Fr. 1'134.45 (Mehrwertsteuer 8.0%) = Fr. 15'315.05. Die Flughafen Zürich AG ist zu verpflichten, der Enteigneten eine Parteientschädigung in dieser Höhe auszurichten.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Anschlussbeschwerde der Beschwerdeführenden 1 und Beschwerdegegner 2 vom 7. Mai 2012 wird teilweise gutgeheissen. Die Ziffern 2 und 5 des Dispositivs des Schätzungsentscheids (…) vom 14. November 2011 werden aufgehoben und das Entschädigungsbegehren abgewiesen. Im Übrigen wird die Anschlussbeschwerde abgewiesen.

2.
Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 vom 23. April 2012 wird abgewiesen.

3.
Der Flughafen Zürich AG werden Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– auferlegt. Sie werden im Umfang von Fr. 2'000.– mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 3'000.– ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

4.
Der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückerstattet. Hierzu hat sie dem Bundesverwaltungsgericht ihre Post- oder Bankverbindung anzugeben.

5.
Die Flughafen Zürich AG wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin 2 und Beschwerdegegnerin 1 nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 15'315.05 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: Der Gerichtsschreiber:

Christoph Bandli Andreas Meier

Rechtsmittelbelehrung:

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

Versand: