



Abteilung I
A-1366/2021

Urteil vom 14. Februar 2022

Besetzung

Richter Alexander Misic (Vorsitz),
Richter Jürg Marcel Tiefenthal,
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiber Joel Günthardt.

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,
alle vertreten durch
lic. iur. Urs Hofstetter-Arnet, Rechtsanwalt,
Hofstetter Advokatur & Notariat AG,
Pilatusstrasse 26, Postfach 2930, 6002 Luzern,
Beschwerdeführende,
gegen

Bundesamt für Strassen ASTRA,
3003 Bern,
Beschwerdegegner,

Eidg. Schätzungskommission Kreis 9,
c/o Dr. iur. Thomas Willi, Rechtsanwalt & Notar,
Sonnenplatz 6, Postfach 96, 6020 Emmenbrücke 2,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignungs-/Parteien-Entschädigung.

Sachverhalt:**A.**

Mit Gesuch vom 29. Februar 2016 ersuchte das Bundesamt für Strassen (ASTRA) beim Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) um Genehmigung des Ausführungsprojekts "N02, Sentibrücken Erweiterung Lärmschutz" (Projekt Nr. 622.2-00188). Das Projekt umfasste die lärmrechtliche Sanierung eines Nationalstrassenabschnitts der N2 im Bereich der Sentibrücken auf dem Gemeindegebiet der Stadt Luzern (UH-km 93.700 – 94.100). Dabei sollten hauptsächlich die bestehenden Lärmschutzwände durch rund 2 m höhere Elemente ersetzt und seitliche Öffnungen in den Tunnel- und Galeriebereichen sowie beim Rasterbauwerk Sonnenberg Nord geschlossen werden. Weiter war vorgesehen, die bestehende Lärmschutzwand auf dem Portal des Reussporttunnels zu ersetzen. Trotz dieser Lärmschutzmassnahmen verblieben für etliche Liegenschaften Lärmbelastungen über dem Immissionsgrenzwert, weshalb das ASTRA Erleichterungen beantragte.

B.

Mit Verfügung vom 5. April 2017 genehmigte das UVEK das Plangenehmigungsgesuch des ASTRA. Die Einsprache der Erbegemeinschaft X._____ wurde abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Die Entschädigungsforderung wurde zur Behandlung an die Eidgenössische Schätzungskommission weitergeleitet. Die Plangenehmigungsverfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

C.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 15. Januar 2018 eröffnete der Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission (ESchK) Kreis 9 das Schätzungsverfahren für die unerledigte Entschädigungsforderung und gab der Erbegemeinschaft X._____ (nachfolgend: die Enteigneten) Gelegenheit, ihre Entschädigungsforderung zu begründen und zu spezifizieren, gegebenenfalls einen mit dem ASTRA abgeschlossenen Vergleich einzureichen.

D.

Mit begründeter Forderungseingabe vom 30. Mai 2018 beantragten die Enteigneten die Zusprechung einer Entschädigung für die Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche in Bezug auf das Grundstück Nr. (...) sowie weiterer Inkonvenienzen nach Ermessen der Schätzungskommission bzw. nach gutachterlicher Festlegung. In prozessualer Hinsicht wurde die Durchführung von aktuellen Lärmmessungen beantragt.

E.

Am 24. Januar 2019 fand in Emmenbrücke eine Einigungsverhandlung vor der ESchK Kreis 9 mit einer Vertretung des ASTRA und dem Rechtsvertreter der Enteigneten statt. Eine Einigung kam dabei nicht zustande. In Folge kam es bezüglich des streitgegenständlichen Grundstücks zu einer Partialerbteilung und zu einem Anwaltswechsel.

F.

Am 12. Februar 2020 fand in Luzern die Schätzungsverhandlung mit den Parteien vor der ESchK Kreis 9 statt. Bestandteil der Verhandlung war auch ein Augenschein auf dem Grundstück bzw. in der Liegenschaft der Enteigneten. Es wurden zwei Wohnungen auf dem Grundstück Nr. (...) be-
sichtigt.

G.

Mit Eingabe vom 24. Juni 2020 stellten die Enteigneten bei der ESchK Kreis 9 den Antrag, die Schweizerische Eidgenossenschaft habe den Enteigneten als Minderwert für "die Liegenschaft" Nr. (...) den Betrag von Fr. 1'095'000.– nebst 5% Zins seit 10. Mai 2017 zu bezahlen und die Verfahrenskosten zu übernehmen. Mit der Eingabe wurde ein Immobiliengutachten der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern vom 2. August 2016 eingereicht. Laut diesem Gutachten wurde der Wert der Gesamtliegenschaft auf insgesamt Fr. (...) beziffert. Die Enteigneten begründeten die geltend gemachte Minderwertentschädigung mit (...) % des Verkehrswerts, wobei sie den aktuellen Verkehrswert basierend auf dem Immobiliengutachten und einem seitherigen Wertzuwachs mit aktuell Fr. (...) bezifferten. Mit Eingabe vom 25. August 2020 nahm das ASTRA Stellung zu den Forderungen der Enteigneten und beantragte die Abweisung aller Forderungen. Die Enteigneten reichten am 21. September 2020 eine weitere Stellungnahme ein.

H.

Mit Entscheid vom 12. Februar 2021 wies die ESchK Kreis 9 das Entschädigungsbegehren der Enteigneten ab, soweit darauf einzutreten war. Ferner wurde das ASTRA verpflichtet, die Verfahrenskosten zu tragen und den Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 7'310.35 zu bezahlen.

Ihren Entscheid begründet die ESchK Kreis 9 im Wesentlichen damit, dass mindestens eines der drei vom Bundesgericht als Voraussetzung für die

Entschädigung der Enteignung eines nachbarrechtlichen Abwehranspruchs definierten Kriterien, nämlich das Kriterium des schweren Schadens, klar nicht erfüllt sei.

I.

Mit Eingabe vom 25. März 2021 erheben die Enteigneten (nachfolgend: Beschwerdeführende) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragen, die Beschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid der ESchK Kreis 9 (nachfolgend: Vorinstanz) sei aufzuheben. Weiter stellen sie den Antrag, die Schweizerische Eidgenossenschaft habe ihnen als Minderwert für "die Liegenschaft" Nr. (...) den Betrag von Fr. 1'095'000.– nebst 5% Zins seit 10. Mai 2017 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft habe ihnen für die Kosten des Enteignungsverfahrens vor der Vorinstanz Fr. 10'473.90 zu bezahlen.

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden, es sei ein Augenschein unter Beizug eines Schätzungsexperten durchzuführen sowie der Minderwert des Grundstücks Nr. (...) sei durch ein Schätzungsgutachten zu ermitteln. Soweit erforderlich sei für die lärmrechtliche Beurteilung (der Grundrisse, der Gestaltung der Fassaden und der Fenster an den beiden Gebäuden) eine Expertise bei einem diplomierten Akustiker SGA einzuholen. In der Sache selbst bringen die Beschwerdeführenden u.a. vor, die Vorinstanz habe die Berechnung des Minderwerts bundesrechtswidrig vorgenommen. Weiter rügen sie eine falsche Sachverhaltserstellung.

J.

In der Beschwerdeantwort vom 20. April 2021 beantragt das ASTRA (nachfolgend: Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner entgegnet, dass die verwendete Bewertungsmethode Berechnung Minderwert Strassenlärm ("MiStra") durchaus geeignet sei, um festzustellen, ob im Einzelfall ein enteignungsrechtlich relevanter Schaden vorliege oder nicht. Die Vorinstanz sei mit ihrem Fachwissen auch in der Lage zu beurteilen, ob der so ermittelte Schaden plausibel sei. Vorliegend sei der mit "MiStra" ermittelte lärmbedingte Minderwert der Gesamtliegenschaft mit 2.4% weit weg von den vom Bundesgericht geforderten 10%. Im Übrigen habe die Vorinstanz die Schwere des Schadens nicht einzig gestützt auf "MiStra" verneint.

K.

Die Vorinstanz reicht am 1. Mai 2021 ihre Vernehmlassung ein.

L.

Mit Replik vom 2. August 2021 halten die Beschwerdeführenden im Wesentlichen an ihren Ausführungen fest.

M.

Der Beschwerdegegner sowie die Vorinstanz verzichten in ihren Schlussbemerkungen vom 10. August 2021 bzw. vom 27. August 2021 auf weitere Bemerkungen.

N.

Auf die weiteren Vorbringen und die sich in den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit für den Entscheid relevant, 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 [Enteignungsgesetz, EntG, SR 711]). Dieses ist demnach sachlich zur Beurteilung der Beschwerde 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 die Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.2 Nach Art. 78 Abs. 1 EntG sind insbesondere die Hauptparteien des Enteignungsverfahrens zur Beschwerde befugt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführenden nahmen als Teil der damaligen Erbengemeinschaft als Hauptpartei am vorinstanzlichen Verfahren teil, drangen jedoch mit ihrer Forderung nicht durch. Sie verlangen eine Entschädigung für die Gesamtliegenschaft, nicht nur für die lärmbelasteten Wohnungen. Sie sind somit sowohl formell als auch materiell beschwert und ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Damit erübrigt es sich, auf die Rechtsnachfolge der Beschwerdeführenden infolge der partiellen Erbteilung einzugehen.

1.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

2.

2.1 Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger und unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehlern bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit (Art. 49 VwVG). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von deren Auffassung ab (statt vieler Urteil des BVGer A-196/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 2 m.H.).

2.2 Den Sachverhalt stellt das Bundesverwaltungsgericht von Amtes wegen fest (Art. 12 VwVG) und bedient sich nötigenfalls verschiedener Beweismittel. Es nimmt die ihm angebotenen Beweise ab, wenn diese zur Abklärung des Sachverhaltes tauglich erscheinen (Art. 33 Abs. 1 VwVG) und kann von einem beantragten Beweismittel dann absehen, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll, wenn von vornherein gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine wesentlichen Erkenntnisse zu vermitteln vermag oder wenn es den Sachverhalt auf Grund eigener Sachkunde ausreichend würdigen kann (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3 und 131 I 153 E. 3; Urteil des BVGer A-637/2020 vom 5. Februar 2021 E. 1.4 m.H.).

2.3 Für das Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 40 des Bundesgesetzes vom 4. Dezember 1947 über den Bundeszivilprozess [BZP, SR 273]).

3.

Auf den vorliegenden Fall ist unbestrittenermassen das EntG in seiner bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Fassung anwendbar. Auf die neuen Bestimmungen, die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, kommt es nicht an (vgl. Abs. 1 der Übergangsbestimmungen des Enteignungsgesetzes zur Änderung vom 19. Juni 2020; AS 2020 4085; Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.1). Diese Teilrevision des EntG vom 19. Juni 2020 hat auf das Beschwerdeverfahren keinen Einfluss.

4.

Zunächst ist auf die von den Beschwerdeführenden gerügte falsche Sachverhaltserstellung und die Verletzung der Begründungspflicht einzugehen (E. 5). Danach sind die Voraussetzungen für den Entschädigungsanspruch aus Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche zu erläutern (E. 6). Anschliessend sind die einzelnen Rügen zur Bewertungsmethode "MiStra" sowie zur Schwere des Schadens zu behandeln (E. 7). Ein weiterer umstrittener Punkt betrifft die Parteientschädigung vor der Vorinstanz (E. 8). Abschliessend gilt es die prozessualen Anträge zu behandeln (E. 9).

5.

5.1 In sachverhaltlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden, dass die Vorinstanz die Feststellungen, die sie anlässlich der auf der Liegenschaft durchgeführten Schätzungsverhandlung gemacht habe, entweder gänzlich unberücksichtigt gelassen (deutlich wahrnehmbarer Lärm auf der Ebene der Zufahrtsstrasse, auf den Terrassen und in den Räumen bei offenem Fenster, ebenso wie die bundesrechtswidrig angewandte sog. "Lüftungsfensterproblematik"), oder offensichtlich falsch gewürdigt habe, wie die angeblich tauglichen baulichen Vorkehren eines passiven Lärmschutzes wie die vorgelagerten Terrassen.

Weiter sind die Beschwerdeführenden der Ansicht, dass die Plangenehmigung vom 5. April 2017 bundesrechtswidrig ergangen sei. Aufgrund des massgebenden Umweltrechts und der Rechtsprechung des Bundesgerichts sei der Gesamtschaden der betroffenen Liegenschaft zu berücksichtigen.

5.2 Die Vorinstanz führt demgegenüber aus, dass die Kritik an der Lärmsituation, am Projekt und am Plangenehmigungsverfahren im Schätzungsverfahren fehl am Platz sei. Der Plangenehmigungsentscheid sei rechts-

kräftig und massgebend. Die Lüftungsfensterpraxis habe bei der Beurteilung der Voraussetzungen für eine Minderwertentschädigung keine Relevanz. Das Protokoll der Schätzungsverhandlung werde von den Beschwerdeführenden (bezüglich der Wahrnehmung des Lärms) falsch zitiert. Die Vorinstanz habe die Bedeutung der Betonbrüstungen nicht verkannt. Diese seien kein wesentliches Element innerhalb der Gesamtwürdigung gewesen.

5.3 Der Beschwerdegegner verweist auf seine vorinstanzlichen Ausführungen.

5.4 In ihrer Replik machen die Beschwerdeführenden eine Verletzung der Begründungspflicht geltend, da nicht ersichtlich sei, inwiefern die Vorinstanz die Betonbrüstung innerhalb der Gesamtwürdigung beurteilt und (stattdessen) pauschal auf die "MiStra"-Werte des Beschwerdegegners abgestellt habe.

5.5 Vorab ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die für die Berechnung massgebenden stockwerkgenauen Beurteilungspegel aus dem vom UVEK genehmigten Lärmschutzprojekt Sentibrücken stammen (vgl. Planerbericht vom 15. Januar 2016 "Erleichterungen gemäss Lärmschutzverordnung", [...]). Gemäss diesen Objektblättern ergeben sich für das streitgegenständliche Grundstück Nr. (...) die Lärmbelastungen für den Planungshorizont 2030. Die dazugehörige Plangenehmigungsverfügung des UVEK vom 5. April 2017 blieb unbestrittenermassen unangefochten und erwuchs in Rechtskraft. Unbehilflich ist deshalb der Einwand, dass die Plangenehmigungsverfügung bzw. die darin festgestellten Immissionsgrenzwerte bundesrechtswidrig sei bzw. seien.

5.6 Insofern als die Beschwerdeführenden eine fehlerhafte Sachverhalts-erstellung rügen, gehen sie fehl. Es kann im Wesentlichen auf den vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden (vgl. E. 8.5). In der angefochtenen Verfügung wurde nebst der Mindestschwelle des immissionsbedingten Schadens von 10% auch eine Gesamtwürdigung zur Lärmbelastung vorgenommen. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden zur angeblich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung haben indessen einen engen Bezug zur materiellen Frage der Schwere des Schadens. Ob die rechtliche Würdigung der Vorinstanz zur Schwere des Schadens zutreffend ist, wird bei der materiellen Prüfung zu entscheiden sein (vgl. E. 6 f. hiernach). Hier ist einzig festzuhalten, dass die vorgenommene Erhebung des Sachverhalts als genügend zu erachten ist.

5.7 Soweit die Beschwerdeführenden in ihrer Replik eine Verletzung der Begründungspflicht rügen, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz die Betonbrüstung innerhalb der Gesamtwürdigung beurteilt habe und pauschal auf die "MiStra"-Werte abgestellt habe, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich im Rahmen der Gesamtwürdigung bezüglich der Lärmbelastung zu Recht auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt (vgl. E. 8.5 des angefochtenen Entscheids) und hatte nicht jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen (vgl. statt vieler BGE 142 III 433 E. 4.3.2; vgl. zur Gesamtwürdigung ausführlich E. 7.11 hiernach).

5.8 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden mit ihren Vorbringen zur rechtskräftigen Plangenehmigungsverfügung des UVEK vom 5. April 2017 nicht zu hören sind. Mit ihren Rügen der falschen Sachverhaltsfeststellung sowie der Verletzung der Begründungspflicht vermögen sie nicht durchzudringen.

6.

Als nächstes ist auf die Voraussetzungen für den Entschädigungsanspruch aus Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche (Art. 5 EntG; Art. 679 und Art. 684 ZGB) sowie auf die diesbezüglichen Berechnungen des Beschwerdegegners zum Minderwert einzugehen.

6.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung setzt ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sein müssen (vgl. statt vieler BGE 136 II 263 E. 7 m.H.).

6.2 Die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens ist so zu verstehen, dass der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen muss, damit eine Ersatzpflicht entsteht (vgl. BGE 134 II 145 E. 6, 130 II 394 E. 12, 123 II 481 E. 7d, 110 Ib 340 E. 2 und 94 I 286 E. 9c). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis ausgeschlossen worden. In BGE 101 Ib 405 E. 3b und BGE 102 Ib 271 E. 4 wurde immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10% einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann. Dabei sind neben der Lärmbelastung auch die Lage, die Art und die Umgebung der

Grundstücke zu berücksichtigen sowie unter Umständen weitere Gegebenheiten, welche die Immobilienwerte zu beeinflussen vermögen (Urteil des BGer 1C_78/2019 vom 22. November 2019 E. 3.2).

6.3 Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid zur Schwere des Schadens fest, dass sie anhand der vom Beschwerdegegner entwickelten Methode einen von der Nationalstrasse verursachten lärmbedingten Schaden von 2% für den Zeitpunkt 2030 ermittelt habe. Nachdem sie den Beschwerdegegner darauf aufmerksam gemacht habe, dass er nur einen der beiden Hausteile betrachtet habe, habe er den Minderwert neu berechnet. Er führe aus, der prozentuale Schaden betrage sowohl für die einzelnen Liegenschaftsteile wie auch für die gesamte Liegenschaft 2.4%.

6.4 Nach dem Gesagten stützt sich die Vorinstanz im angefochtenen Schätzungsentscheid auf die Bewertungsmethode "(MiStra)" des Beschwerdegegners. Diese Berechnung lautet wie folgt (vgl. Vorakte 11, Beilage 2):

"Berechnung Minderwert Strassenlärm (MiStra)

Alle bekannten Studien und Methoden zur Berechnung des lärmbedingten Minderwerts von Liegenschaften gehen davon aus, dass unterhalb eines gewissen Schwellenwerts kein wirtschaftlicher Schaden entsteht. Die Schwere des Schadens berechnet sich in der Folge prozentual pro dB Lärm über diesem Schwellenwert. In den verschiedenen Studien werden sowohl die Schwellenwerte als auch die prozentualen Schadenansätze unterschiedlich angenommen. Es lässt sich feststellen, dass tiefe Schwellenwerte auch tiefere Schadenansätze nach sich ziehen. Die Methodik MiStra richtet sich nach den neusten Erkenntnissen (sic) und Studien und setzt die Kriterien so konservativ an, dass aufgrund des Ergebnisses (sic) eine Entscheidung vorgenommen werden kann, ob ein schwerer Schaden gemäss Bundesgerichtspraxis (mind. 10% - 15%) vorliegt oder nicht. Die Methodik äussert sich nicht zum Wert der Liegenschaft und zur effektiven Höhe des Schadens.

- Kriterien:
- Berücksichtigung der Empfindlichkeitsstufen ES
 - Schwellenwert für Schadenseintritt: IGW – 10
 - Berücksichtigung massgebender Beurteilungspegel Tag und Nacht
 - Berücksichtigung massgebender Beurteilungspegel pro Stockwerk (lautester Punkt)
 - Schaden pro dB über Schwellenwert (S/dB): -0.6%
(Ansatz nach ARE/BAFU (externe Kosten 2005)¹, Lärmausgleichsnorm LAN und ZKB-Studie²)
 - Anzahl dB über Schwellenwert (Δ)
 - Schaden = $\Delta \cdot -0.6\%$

Ermittlung Minderwert Liegenschaft (...) Objekt-ID (...)

IGW ES II: T: 60dB N: 50 dB
 Schwellenwert für Schadeneintritt: T: 50 dB N: 40dB

Liegenschaft: max. Pegel pro Stockwerk
 (gemäss vom UVEK am 5. April 2017 genehmigtem Projekt)

0. Stock: T: 46 dB N: 41 dB
 1. Stock: T: 48 dB N: 43 dB
 2. Stock: T: 51 dB N: 46 dB
 3. Stock: T: 53 dB N: 48 dB
 4. Stock: T: 56 dB N: 51 dB

Schadensbemessung:

(...)

	Tag			Nacht		
Stockwerk	Δ	S/dB	Schaden	Δ	S/dB	Schaden
0. Stock	-4 dB	-0.6%	2.4%	1 dB	-0.6%	-0.6%
1. Stock	-2 dB	-0.6%	1.2%	3 dB	-0.6%	-1.8%
2. Stock	1 dB	-0.6%	-0.6%	6 dB	-0.6%	-3.6%
3. Stock	3 dB	-0.6%	-1.8%	8 dB	-0.6%	-4.8%
4. Stock	6 dB	-0.6%	-3.6%	11 dB	-0.6%	-6.6%
Schaden Tag/Nacht	-0.5%			-3.5%		
tot. Schaden Liegenschaft	-2.0%					

Fazit:

In vorliegendem Fall führt die Nationalstrasse zu einem lärmbedingten Schaden von 2 %. Diese Wertverminderung berücksichtigt die mit der Plangenehmigung UVEK vom 5. April 2017 verfügte Lärmbelastung für den Zeitpunkt 2030. Gemäss bisheriger Rechtsprechung erfüllt ein solcher Schaden das Kriterium der Schwere nicht.

Lärmausgleichsnorm: Zusammenstellung vorhandener Untersuchungen zu Minderwertberechnungen

Lärmeinfluss aus Hedonic-Pricing-Studien für die Schweiz (...)"

6.5 Nachdem die Vorinstanz den Beschwerdegegner darauf aufmerksam gemacht hatte, dass er nur einen der beiden Hausteile betrachtet habe und dass in den Projektakten auch beim Hausteil West (...) eine analoge Überschreitung festgehalten worden sei, hat er den Minderwert neu berechnet (vgl. Vorakte 43, Beilage 1). Diese korrigierte Berechnung anhand von "MiStra" lautet wie folgt:

"Schadensbemessung:

$\Delta(T\text{-Schadensgrenze}) \cdot \text{Schaden pro dB} = \text{"Reduktion"} \Rightarrow \text{Gemittelte Werte für Schadensbemessung}$

Südfassade						
	ES II Tag			ES II Nacht		
Stockwerk	Δ	S./dB	Red.	Δ	S./dB	Red.
0. Stock	0 dB	-0.6%	0.0%	0 dB	-0.6%	0.0%
1. Stock	0 dB	-0.6%	0.0%	2 dB	-0.6%	-1.2%
2. Stock	1 dB	-0.6%	-0.6%	6 dB	-0.6%	-3.6%
3. Stock	4 dB	-0.6%	-2.4%	9 dB	-0.6%	-5.4%
4. Stock	6 dB	-0.6%	-3.6%	11 dB	-0.6%	-6.6%
Durchschn. pro Stock	-1.3%			-3.4%		
Durchschnitt Fassade	-2.4%					

Fazit:

In vorliegendem Fall liegt also aus unserer Sicht eine Wertverminderung von max. 2–3% vor. Diese Wertverminderung berücksichtigt bereits die Lärmbelastung in der Zukunft."

6.6 Zusammenfassend ergibt sich anhand des Bewertungsmodells "MiStra" ein Minderwert von 2.4% bzw. gemäss den Ausführungen des Beschwerdegegners zwischen 2 und 3%. Der anhand des Bewertungsmodells "MiStra" berechnete Minderwert wird von den Beschwerdeführenden bestritten. Sie machen stattdessen eine Entschädigung von mindestens 1,95 Mio. Fr. zzgl. Zins von 5% und damit einen Minderwert von 15% geltend.

7.

Im Folgenden ist auf die einzelnen Rügen zur Bewertungsmethode "MiStra" sowie zur Schwere des Schadens einzugehen.

7.1 Die Beschwerdeführenden rügen als erstes, dass die Vorinstanz sich nicht auf das Bewertungsmodell des Beschwerdegegners hätte abstützen dürfen. Neben der zu beachtenden Feststellung, dass es sich bei der Berechnung der Beschwerdegegner um eine Parteibehauptung handelt, sei die Berechnung des Wertverlusts überdies bundesrechtswidrig vorgenommen worden. Der Minderwert bzw. die Entschädigung sei nicht als prozentualer Anteil des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks bzw. des belasteten Grundstücks zu bestimmen, sondern als Differenzbetrag zu ermitteln, der sich bei Gegenüberstellung der Verkehrswerte vor und nach der Lärmbelastung ergebe.

7.2 Die Vorinstanz hält den Vorbringen im Wesentlichen entgegen, dass die vom ASTRA entwickelte Methode zur Ermittlung von Minderwerten wegen Strassenlärms keine verbindliche Vorgabe darstelle. Sie sei jedoch ein relevantes Element in der Gesamtwürdigung. Aufgrund einer Gesamtwürdigung sei sie zum Schluss gekommen, der allfällige Minderwert komme deutlich unter 10% zu liegen. Sie habe daher auf eine detaillierte Differenzberechnung verzichten können.

7.3 Der Beschwerdegegner schliesst sich in seinen Ausführungen der Vorinstanz an, wonach die Bewertungsmethode "MiStra" durchaus geeignet sei, um festzustellen, ob im Einzelfall ein enteignungsrechtlich relevanter Schaden vorliege oder nicht.

7.4 Replicando halten die Beschwerdeführenden daran fest, dass die Vorinstanz ihr Ermessen falsch ausgeübt habe. Weiter bestreiten sie, dass die Vorinstanz auf eine detaillierte Differenzrechnung habe verzichten können. Gemäss Bundesgericht hätte die Vorinstanz gemäss wissenschaftlich anerkannter Methode die Werteinbusse ermitteln müssen. Indem sich diese ohne sachlich haltbare Gründe auf die Berechnungsmethode und die Berechnungen des Beschwerdegegners abgestützt habe, sei sie in Willkür verfallen.

7.5 Als erstes ist auf die Bewertungsmethode einzugehen.

7.5.1 Bei der Wahl der Bewertungsmethode steht den Eidgenössischen Schätzungskommissionen bei voller Kognition grundsätzlich ein grosses Ermessen zu. Immerhin ist festzuhalten, dass die Anwendung einer bestimmten Bewertungsmethode geeignet sein muss, um das betreffende Objekt plausibel zu bewerten, dass die Schätzungskommission ihr Ergebnis nachvollziehbar begründen muss und dass dieses insgesamt sachlich haltbar ist (Urteil des BVGer A-2375/2018 vom 11. April 2019 E. 5.2 m.H.).

7.5.2 Die Ermittlung der Minderwerte für die Schadensbemessung von "MiStra" beruht auf bestehenden Untersuchungen (insbesondere der Zürcher Kantonalbank [ZKB] zu Minderwerten ["Hedonic Pricing Studien"]). Solche sog. hedonischen Bewertungsmodelle sind allgemein üblich (vgl. *mutatis mutandis* zum Fluglärm etwa die hedonischen Bewertungsmodelle in BGE 138 II 77 E. 7 und 134 II 49 E. 18.5 f.; vgl. ferner das Urteil des BVGer A-2375/2018 vom 11. April 2019 E. 5.3) und werden von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten. Dabei verfängt auch das Argument nicht, dass es sich um eine Parteibehauptung handelt. Es gilt im

Verwaltungsverfahren wie auch im Beschwerdeverfahren der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (vgl. E. 2.3 hiervor). Vielmehr liegt das Vorgehen im Rahmen des vorinstanzlichen Schätzungsermessens und dient einer einheitlichen Praxis. Die Vorinstanz hatte daher nicht ein eigenes wissenschaftliches Modell zu entwickeln. Demnach ist es nicht zu beanstanden bzw. auch nicht willkürlich, dass sie den lärmbedingten Minderwert der Liegenschaft gestützt auf "MiStra" ermittelt hat.

7.5.3 Den Beschwerdeführenden ist dahingehend zuzustimmen, dass die Entschädigung nach den Regeln über die Teilenteignung zu bemessen ist. Der Grundeigentümer hat Anspruch auf Ersatz des Minderwertes, den sein Grundstück durch die dingliche Belastung erleidet, d.h. auf die Vergütung der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und jenem des belasteten Grundstücks ergibt (BGE 134 II 49 E. 11). Üblicherweise wird der Minderwert aus Praktikabilitätsgründen in Prozenten des Verkehrswerts des lärmunbelasteten Grundstücks angegeben (vgl. BGE 134 II 49 E. 11). Unter der Prämisse, dass der Minderwert deutlich unter 10% liegt, war es daher ohne weiteres vertretbar, auf eine detaillierte Differenzberechnung zu verzichten. Auf die Rügen zur Minderwertberechnung ist noch einzugehen (vgl. E. 7.10 hiernach).

7.5.4 Als Zwischenergebnis ist die Bewertungsmethode der Vorinstanz – unter der Prämisse, dass der Minderwert deutlich unter 10% liegt – nicht zu beanstanden.

7.6 Weiter sind die Beschwerdeführenden der Ansicht, dass der Beschwerdegegner seine Berechnung auf Werte stütze, welche im Planungshorizont 2030 erreicht werden sollten und ignoriere damit einerseits die heutige, höhere Lärmbelastung, die auch mit der aktuellen Nachbesserung wiederum nicht eliminiert werden könne. Andererseits sei höchst fraglich, ob die errechneten Lärmwerte bis 2030 auch tatsächlich erreicht werden, da Lärmschutzmassnahmen in der Praxis in den seltensten Fällen vollumfänglich halten würden, was sie versprochen. Ausserdem stütze der Beschwerdegegner seine Berechnung auf die maximalen Pegel an der Südfassade der Liegenschaft und lasse dabei ausser Acht, dass die Lärmpegel an der Ostfassade im EG sowie im 2. und 3. Obergeschoss höher lägen als an der Südfassade. Dabei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass ihre Liegenschaft die einzige sei, die vom Lärmschutzprojekt Sentibrücke nicht profitiert habe.

Zusätzlich erheben die Beschwerdeführenden sachverhaltliche Rügen, welche einen engen Bezug zur materiellen Frage der Schwere des Schadens haben (vgl. E. 5.6 hiervor). Sie rügen u.a., die Vorinstanz habe die Feststellungen, die sie anlässlich der auf der Liegenschaft durchgeführten Schätzungsverhandlung gemacht habe, gänzlich unberücksichtigt gelassen (deutlich wahrnehmbarer Lärm auf der Ebene der Zufahrtsstrasse, auf den Terrassen und in den Räumen bei offenem Fenster, ebenso wie die bundesrechtswidrig angewandte sog. "Lüftungsfensterproblematik").

7.7 Die Vorinstanz entgegnet den Ausführungen der Beschwerdeführenden, insofern als sich diese zu den Grundlagen äussern würden, die in der Projektgenehmigung erhoben worden seien, seien sie nicht zu hören. Die Lüftungsfensterpraxis habe bei der Beurteilung der Voraussetzungen für eine Minderwertentschädigung keine Relevanz.

7.8 In seiner Beschwerdeantwort führt der Beschwerdegegner aus, dass auf die mit der Plangenehmigungsverfügung bestätigten Lärmwerte abzustellen sei, bei deren Ermittlung entsprechend der umweltrechtlichen Vorgaben künftige Zu- oder Abnahmen der Lärmimmissionen berücksichtigt worden seien. Für die vorliegende Fragestellung sei nicht relevant, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführenden angeblich die einzige sei, die vom Lärmschutzprojekt Sentibrücke nicht profitieren könne. Damit würden die Beschwerdeführenden viel mehr bestätigen, dass es heute nicht lauter sein könne als im massgebenden Beurteilungshorizont 2030. Hinzu komme, dass sie das Projekt so akzeptiert und die Plangenehmigungsverfügung entsprechend nicht angefochten hätten.

7.9 Die Beschwerdeführenden entgegnen in ihrer Replik im Wesentlichen, dass die heutigen Eigentümer keine Kenntnis von der Plangenehmigungsverfügung erhalten hätten.

7.10 Als nächstes ist die Minderwertsberechnung des Beschwerdegegners – auf die sich die Vorinstanz abstützt – zu prüfen.

7.10.1 Vorab ist festzuhalten, dass die Berechnungen des Beschwerdegegners zu den Immissionen aus dem Plangenehmigungsverfahren stammen. Die entsprechende Plangenehmigungsverfügung vom 5. April 2017 ist unbestrittenermassen in Rechtskraft erwachsen, woran auch der Einwand der Beschwerdeführenden nichts ändert, dass die heutigen Eigentümer über die Plangenehmigungsverfügung keine Kenntnis gehabt hätten.

Sie machen jedenfalls nicht geltend, dass die Plangenehmigungsverfügung nicht eröffnet worden wäre bzw. nichtig wäre. Dazu passt, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren mit Stellungnahme vom 24. Juni 2020 ausgeführt haben, dass der Plangenehmigungsentscheid wegen unsorgfältiger Prozessführung nicht angefochten worden sei.

Die Berechnungen des Beschwerdegegners berücksichtigen die zukünftige Lärmentwicklung bis 2030 (vgl. Planerbericht vom 15. Januar 2016 "Erleichterungen gemäss Lärmschutzverordnung", Erleichterungsantrag [...]). Die Vorinstanz durfte deshalb ohne weiteres darauf abstellen. Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, dass sie vom (weitgehend ausgeführten) Lärmschutzprojekt Sentibrücke nicht hätten profitieren können, ist deshalb darauf nicht einzugehen. Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern die Lärmwerte bis 2030 nicht erreicht werden sollten und wird auch nicht substantiiert vorgebracht. Die lärmrechtlichen Vorbringen bezüglich des deutlich wahrnehmbaren Lärms auf der Ebene der Zufahrtsstrasse sowie auf den Terrassen und in den Räumen bei offenem Fenster beschlagen ebenfalls die rechtskräftige Plangenehmigungsverfügung und sind damit nicht zu hören. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz eine Gesamtwürdigung der lärmrechtlichen Situation vorgenommen und die Feststellungen am Augenschein miteinbezogen hat (vgl. E. 7.11 hiernach). Auf den prozessualen Antrag zur Einholung einer Expertise bei einem diplomierten Akustiker SGA ist noch einzugehen (vgl. E. 9 hiernach). Im Übrigen ist der Vorinstanz dahingehend beizupflichten, dass die sog. "Lüftungsfensterpraxis" im Zusammenhang mit dem Streitgegenstand nicht einschlägig ist, sondern sie beschlägt Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude (vgl. Urteile des BGer 1C_139/2015, 1C_140/2015 und 1C_141/2015 vom 16. März 2016 E. 3 ff.).

7.10.2 Der Beschwerdegegner hat den Schaden – gestützt auf die soeben erwähnten Untersuchungen zu Minderwerten der ZKB (vgl. E. 7.5.1 hier vor) – pro dB über Schwellenwert (S/dB) mit -0.6% veranschlagt. Die Beschwerdeführenden verlangen die Gesamtbetrachtung der Liegenschaft, was in dieser Berechnung erfolgt ist. Er hatte ursprünglich die Berechnungen mit "MiStra" nur für den Hausteil Ost getätigt (vgl. Vorakte 11, Beilage 2). Mit der Korrektur der Berechnung der Vorinstanz gemäss E-Mail-Anhang vom 29. Januar 2021 nach "MiStra" ist die Schadensberechnung für den Hausteil Ost und den Hausteil West abgebildet (Vorakte 43). Darauf hat die Vorinstanz abgestellt, was nach dem zuvor unter E. 7.5.2 Gesagten nicht zu beanstanden ist. Die neue Berechnung nach "MiStra" zeigt anschaulich, dass der Schaden in Rahmen einer Gesamtbetrachtung des

Grundstücks ungefähr zwischen 2 und 3% und damit deutlich unter 10% ausfällt. Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, dass die Lärmpegel an der Ostfassade im EG sowie im 2. und 3. Obergeschoss höher lägen als an der Südfassade, kann dies letztlich offen bleiben. Selbst wenn diesem Vorbringen gefolgt würde, wird aus der Berechnung von -0.6% pro dB über Schwellenwert (S/dB) klar, dass der Minderwert von 10% auch bei Berücksichtigung der leicht höheren Lärmpegel an der Ostfassade bei weitem nicht erreicht würde.

7.10.3 Zusammenfassend liegt der Minderwert deutlich unter 10%. Damit ist auch der Verzicht auf eine detaillierte Differenzberechnung nicht zu beanstanden (vgl. E. 7.5.3 hiavor).

7.11 Abschliessend ist auf die Gesamtwürdigung der Vorinstanz einzugehen.

7.11.1 Die Beschwerdeführenden bringen zur Schwere des Schadens konkret vor, dass die bundesgerichtlichen Grundsätze missachtet worden seien. Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung sei in der Praxis ausgeschlossen worden. Das Bundesgericht habe bereits wiederholt anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10% einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen könne. Verschiedentlich seien denn auch in bundesgerichtlichen Verfahren, die Nationalstrassenlärm betroffen hätten und durch Vergleich erledigt hätten werden können, Minderwertsentschädigungen von klar weniger als einem Drittel des Verkehrswertes des (nicht lärmbelasteten) Grundstücks zugestanden worden. Neben der Lärmbelastung seien auch die Lage, die Art und die Umgebung des Grundstücks zu berücksichtigen sowie weitere Gegebenheiten, welche die Immobilienwerte zu beeinflussen vermögen. Indem sich die Vorinstanz bei der Festlegung, ob ein schwerer Schaden bestehe, vollumfänglich und ohne sachliche Gründe auf die Berechnung der Beschwerdegegner abgestützt habe, ohne selbst die Wertverminderung zu ermitteln und bei der Bemessung pauschal auf den ihr zustehenden Ermessensspielraum verwiesen habe, sei das bestehende Recht falsch ausgeübt bzw. es seien offensichtlich Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens begangen worden.

Wie bereits erwähnt, erheben die Beschwerdeführenden ausserdem sachverhaltliche Rügen, welche einen engen Bezug zur materiellen Frage der Schwere des Schadens haben (vgl. E. 5.6 hiavor). In sachverhaltlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden u.a., dass die Vorinstanz die

Feststellungen, die sie anlässlich der auf der Liegenschaft durchgeführten Schätzungsverhandlung gemacht habe, falsch gewürdigt habe, wie die angeblich tauglichen baulichen Vorkehren eines passiven Lärmschutzes wie die vorgelagerten Terrassen.

7.11.2 Die Vorinstanz hielt demgegenüber im angefochtenen Entscheid fest, dass sie bei der Feststellung, ob ein durch die Lärmbelastung erzeugter schwerer Schaden bestehe, sie einen grossen Ermessensspielraum habe. Weil sie mit den beiden Fachrichtern selber über einschlägiges Fachwissen verfüge, könne sie dieses Ermessen auch pflichtgemäss und rechtskonform ausüben. Wie vom Bundesgericht vorgegeben, orientiere sie sich dabei nicht an einem starren Prozentsatz. Grundlage für die Abwägung seien ein Gesamteindruck der Problematik einerseits und die Auswirkungen derselben auf die gesamte Liegenschaft andererseits. Im Zuge dieser Abwägung könne festgestellt werden, dass die streitbezogene Liegenschaft nach Ausführung des gesamten Sanierungsprojekts und mit Blick auf den Planungshorizont 2030 lärmässig gut dastehe.

In Ihrer Vernehmlassung äussert sich die Vorinstanz dahingehend, dass sie sich nicht einseitig auf die durch den Beschwerdegegner ermittelten "MiStra-Werte" abgestellt habe. Sie habe die Feststellungen am Augenschein in die Gesamtwürdigung einbezogen. Sie habe die Bedeutung der Betonbrüstungen nicht verkannt. Sie seien kein wesentliches Element innerhalb der Gesamtwürdigung gewesen.

7.11.3 Der Beschwerdegegner trägt vor, die Vorinstanz sei mit ihrem Fachwissen auch in der Lage zu beurteilen, ob der so ermittelte Schaden plausibel sei. Vorliegend sei der mit "MiStra" ermittelte lärmbedingte Minderwert der Gesamtliegenschaft mit 2.4% weit weg von den vom Bundesgericht geforderten 10%. Im Übrigen habe die Vorinstanz die Schwere des Schadens nicht einzig gestützt auf "MiStra" verneint. Vielmehr habe als mit Fachrichtern ausgestattete Entscheidbehörde im Rahmen einer Gesamtwürdigung der massgebenden Umstände befunden, dass – unabhängig der Bewertungsmethode – weitergehende Expertisen nicht nötig seien und offensichtlich nicht zu einem anderen Ergebnis führen würden.

7.11.4 Die Vorinstanz hat sich – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden – nicht nur starr von den Prozentwerten leiten lassen, sondern sie hat im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch den Gesamteindruck abgewogen. Im Rahmen dieser Abwägung ist sie zum Schluss gekommen, dass der IGW nur bei den beiden Dachwohnungen

überschritten ist und die streitgegenständliche Liegenschaft gut dasteht. Sie hat weiter berücksichtigt, dass gemäss Immobiliengutachten geringe Immissionen von der Autobahn und der Bahnlinie bestehen. Auf diese sachgerechte Einschätzung der Vorinstanz, welche mit Fachrichtern über einschlägiges Fachwissen verfügt (vgl. E. 2.1 hiervor), ist abzustellen. Dabei brauchte sie nicht auf jedes Argument der Beschwerdeführenden am Augenschein ausdrücklich einzugehen (vgl. E. 5.7 hiervor).

7.12 Zusammenfassend hat die Vorinstanz ihr Schätzungsermessen nicht über- oder unterschritten bzw. missbraucht. Damit erweisen sich die Berechnungen zum Minderwert und die Gesamtwürdigung für die Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche aus dem streitgegenständlichen Grundstück als bundesrechtskonform. Die Schwere des immissionsbedingten Schadens ist nicht gegeben. Die drei unter E. 6.1 aufgeführten Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs für die Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte gegenüber Lärmeinwirkungen müssen kumulativ erfüllt sein; ist bereits eine nicht gegeben, erübrigt es sich deshalb, die übrigen Voraussetzungen zu prüfen.

8.

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.

8.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid erwog die Vorinstanz, dass grundsätzlich nur die notwendigen aussergerichtlichen Kosten zu entschädigen seien. Der Rechtsvertreter sei erst vor der Schätzungsverhandlung mandatiert worden. Er habe an der Verhandlung teilgenommen und in der Folge zwei kurze Eingaben und ein zweiseitiges Schreiben eingereicht. Sie sprach den Beschwerdeführenden eine gekürzte Parteientschädigung für anwaltliche Aufwendungen von Fr. 7'310.35 zu (Honorar: Fr. 6'500.–, Auslagen Fr. 287.70 und MwSt. von Fr. 522.65). Sie führte aus, dass der Aufwand von mehr als 36 Stunden als sehr hoch erscheine. Zudem könnten die eingesetzten Stundenansätze von Fr. 280.– und Fr. 320.– nicht genehmigt werden. Das Bundesverwaltungsgericht lasse in seiner Praxis bei Fällen ohne besondere Komplexität nur Stundenansätze von maximal Fr. 250.– zu.

8.2 Die Beschwerdeführenden machen geltend, die zugesprochene Parteientschädigung sei fehlerhaft bzw. die Anzahl Stunden als auch der Stundenansatz seien zu tief bemessen. Die Teuerung sei nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu berücksichtigen. Der geltend gemachte Aufwand im Verfahren vor der Vorinstanz sei unter anderem bedingt durch den Anwaltswechsel und sei zu entschädigen. Sie verlangen neu statt der im vorinstanzlichen Verfahren geforderten Fr. 10'425.95 (Aufwand von 36.67 Stunden, Honorar von Fr. 9'392.85, Auslagen von Fr. 287.70 und MwSt. von Fr. 745.40) eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 10'473.90 (Aufwand von 29.5 Stunden, Honorar von Fr. 9'440.–, Auslagen von Fr. 283.20 und MwSt. von Fr. 748.70).

8.3 In ihrer Vernehmlassung erwidert die Vorinstanz, sie habe sich bei der Festsetzung der Parteientschädigung die Praxis der übergeordneten Instanzen angewandt. Die Honorarnote des Anwalts der Beschwerdeführenden habe nicht dem entsprochen, weshalb sie gekürzt habe werden müssen.

8.4 Der Beschwerdegegner lässt sich hierzu im Beschwerdeverfahren nicht vernehmen.

8.5 Es steht der Vorinstanz bei der ermessensweisen Festlegung der Parteientschädigung im Rahmen von Art. 115 EntG ein weiter Ermessensspielraum zu, weshalb sich das Bundesverwaltungsgericht bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.3 und BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9.4.1). Von der Einschätzung der Vorinstanz ist dementsprechend nicht ohne Not abzuweichen (Urteil des BVGer A-4707/2018 vom 24. April 2020 E. 5.2.1.5 m.H.). 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 (Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.3).

8.6 Strittig ist, ob die Vorinstanz den Anwaltswechsel hätte entschädigen müssen. Somit ist zu prüfen, ob die Vorbringen der Beschwerdeführenden ein Eingreifen in den vorinstanzlichen Entscheidungsspielraum zur Reduktion der Parteientschädigung als begründet erscheinen lassen.

8.6.1 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. Ebenso ist der vom Enteigneten selber begründete Anwaltswechsel nicht dem Enteigner aufzuerlegen. Eine allfällige Kürzung ist in pauschaler Weise und ohne einlässliche Berechnung vorzunehmen (vgl. Urteile des BVGer A-4707/2018 vom 24. April 2020 E. 5.3.6 und BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.3).

8.6.2 Die Beschwerdeführenden begründen ihren Aufwand mit dem Anwaltswechsel. Sie führen indessen nicht aus, inwiefern ein solcher notwendig gewesen wäre. Der durch den von den Beschwerdeführenden selber zu verantwortende Anwaltswechsel entstandene Mehraufwand ist somit nicht dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (vgl. E. 8.6.1 hiavor). Die Vorinstanz hat daher bei der Festlegung der Parteientschädigung zu Recht einzig die zwei kurzen Eingaben und ein zweiseitiges Schreiben des neuen Rechtsvertreters für die Höhe der Entschädigung berücksichtigt. Dazu passt, dass das zugesprochene Honorar von Fr. 6'500.– (exkl. Auslagen und MwSt.) bei einem Stundensatz von Fr. 250.– einen Aufwand von 26 Stunden ergibt und damit nahezu dem im Beschwerdeverfahren geforderten Aufwand von 29.5 Stunden entspricht. Die Pauschale von Fr. 6'500.– und die MwSt. von Fr. 522.65 erweisen sich daher als sachgemäss. Im Übrigen bemängeln die Beschwerdeführenden die Höhe der Auslagen von Fr. 287.70 nicht, weshalb es sich erübrigt darauf einzugehen.

8.7 Als nächstes ist der Stundenansatz von Fr. 250.– zu überprüfen, den die Vorinstanz als Maximum für die zugesprochen Pauschale von Fr. 6'500.– zugrunde gelegt hat.

8.7.1 Für die Bestimmung des Stundenansatzes ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung primär auf die konkreten Umstände des einzelnen Verfahrens abzustellen und sekundär sind auch die örtlichen Verhältnisse, welche die Höhe der Aufwendungen der Enteigneten beeinflussen können (allgemeine Lebenskosten, örtliche Preise für Dienstleistungen, Mieten usw.), zu berücksichtigen (BGE 129 II 106 E. 3.4). Im Urteil BGE 123 II 456 E. 3 aus dem Jahre 1997 ging das Bundesgericht von einem Normalansatz von Fr. 200.– aus, der in tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Fällen auf Fr. 250.– erhöht werden könne. Zudem beurteilte das Bundesgericht den Ansatz von Fr. 280.– in einem tatsächlich und rechtlich sehr komplexen Pilotverfahren mit erheblicher präjudizieller Wirkung als nicht unverhältnismässig hoch bzw. offensichtlich überritten (Urteile des BGer 1C_100/2011 und 1C_102/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2, nicht publiziert in: BGE 138 II 77; vgl. ferner das Urteil des BVGer A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4.3). Das Bundesverwaltungsgericht erwog in den Direktüberflugsfällen in Kloten, dass es sich um tatsächlich und rechtlich sehr komplexe Fälle handle, bei denen verschiedene Rechtsfragen erstmals zu prüfen waren. Entsprechend erweise sich ein Stundenansatz von Fr. 250.– ohne Weiteres als angemessen (vgl. statt vieler das Urteil des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.6.3). Auch in neueren Urteilen hat das Bundesverwaltungsgericht an dieser Praxis festgehalten (Urteile des BVGer A-4707/2018 vom 24. April 2020 E. 5.2.1.6, A-4864/2018 vom 1. November 2019 E. 10.3, A-3425/2016 vom 8. Juni 2017 E. 11.3.2.2 und A-3465/2016 vom 15. September 2016 E. 19.3).

8.7.2 Konkret stellen sich keine besonders schwierigen Rechtsfragen und damit ist nicht von Verhältnissen auszugehen, die einen höheren Ansatz rechtfertigen könnten. Auch die Teuerung ist – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden – in der letzten Dekade nicht als derart gewichtig einzustufen, dass die Vorinstanz ihr Ermessen mit einem Stundenansatz von Fr. 250.– überschritten hätte. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Festlegung des Stundenansatzes pflichtgemäss ausgeübt hat. Die Rüge der Beschwerdeführenden zur Höhe des Stundenansatzes erweist sich als unbegründet.

8.8 Im Ergebnis hat die Vorinstanz den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Die zugesprochene Parteientschädigung ist damit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

9.

9.1 In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden, es sei ein Augenschein unter Beizug eines Schätzungsexperten durchzuführen. Der Minderwert der Liegenschaft Nr. (...) sei durch ein Schätzungsgutachten zu ermitteln. Soweit erforderlich sei für die lärmrechtliche Beurteilung (der Grundrisse, der Gestaltung der Fassaden und der Fenster an den beiden Gebäuden) eine Expertise bei einem diplomierten Akustiker SGA einzuholen.

9.2 Der Beschwerdegegner stellt sich auf den Standpunkt, dass weitergehende Expertisen nicht nötig seien. Die Vorinstanz lässt sich hierzu nicht vernehmen.

9.3 Nach dem unter E. 7.12 Gesagten ergibt sich, dass der Minderwert des Grundstücks Nr. (...) bundesrechtskonform erstellt ist. Für die Anordnung eines Augenscheins bzw. eines gerichtlichen Gutachtens besteht demnach kein Anlass. Diese Beweisanträge sind daher in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (vgl. E. 2.2 hiavor). Die lärmrechtliche Beurteilung ist Bestandteil der rechtskräftigen Plangenehmigungsverfügung vom 5. April 2017 (vgl. E. 7.10.1). Im Übrigen hat die Vorinstanz eine Gesamtwürdigung der Lärmsituation vorgenommen (vgl. E. 7.11.4). Es erübrigt sich somit auf den Antrag zum Beizug eines diplomierten Akustikers einzugehen.

9.4 Nach dem Gesagten sind die gestellten Beweisanträge der Beschwerdeführenden in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen, soweit auf sie einzugehen ist.

10.

Im Ergebnis erweist sich der Entscheid der Vorinstanz als bundesrechtskonform. Die Beschwerde ist abzuweisen.

11.

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

11.1 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 Beschwerdeführenden als die Enteigneten mit ihrer Beschwerde nicht durchgedrungen sind, besteht kein Anlass vom Grundsatz abzuweichen, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt. Der Beschwerdegegner hat als Enteigner sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Beschwerdeführenden als Enteignete zu leisten.

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 hiervor). 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-742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 17.2). Es rechtfertigt sich, die Verfahrenskosten auf Fr. 3'000.– festzusetzen und in dieser Höhe den Enteignern aufzuerlegen.

11.2 Da die Beschwerdeführenden keine Kostennote eingereicht haben, ist die Parteientschädigung ermessensweise aufgrund der Akten zu bestimmen (Art. 14 Abs. 2 VGKE). In Anbetracht des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwandes, namentlich für das Verfassen der Rechtsschriften, hält das Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– (inkl. Auslagen und MwSt.) für angemessen, welche durch den Beschwerdegegner zu entrichten ist.

(Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 3'000.– festgesetzt und dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zugunsten der Gerichtskasse zu überweisen.

3.

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil geht an die Beschwerdeführenden, den Beschwerdegegner, die Vorinstanz und an das UVEK.

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Alexander Misic

Joel Günthardt

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 Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 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 die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: