

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 195/2022

Urteil vom 20. Februar 2023

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Chaix, Müller,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,

alle drei vertreten durch
Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet,
Beschwerdeführende,

gegen

Bundesamt für Strassen,
Rechtsdienst, Postfach, 3003 Bern,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 9, c/o Dr. iur. Thomas Willi, Sonnenplatz 6, Postfach 96, 6020
Emmenbrücke 2.

Gegenstand

Enteignungs-/Parteien-Entschädigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I,
vom 14. Februar 2022 (A-1366/2021).

Sachverhalt:

A.

Mit Verfügung vom 5. April 2017 genehmigte das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) das Ausführungsprojekt des Bundesamts für Strassen (ASTRA) "N02, Senti-
brücken Erweiterung Lärmschutz" im Gebiet der Stadt Luzern. Es erteilte Erleichterungen für die Liegenschaf-
ten, an denen die Lärmbelastung trotz den Sanierungsmassnahmen über dem Immissionsgrenzwert verblieb.
Dazu gehörte auch die mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaute Parzelle der Erbgemeinschaft D. _____
(Nr. 1783 GB Luzern, rechtes Ufer; Luegetenstrasse 18 und 20). Die Entschädigungsforderung wurde zur
Behandlung an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 9 (nachfolgend: ESchK) weitergeleitet. Die
Plangenehmigungsverfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B.

Am 15. Januar 2018 eröffnete der Präsident der ESchK das Schätzungsverfahren. Infolge einer Partialerbteilung
traten die im Rubrum genannten Personen (nachfolgend: die Enteigneten) an Stelle der Erbgemeinschaft in
das Verfahren ein.

Die ESchK führte am 24. Januar 2019 eine Einigungsverhandlung und am 12. Februar 2020 eine Schätzungsverhandlung mit Augenschein durch. Die Enteigneten beantragten mit Eingabe vom 24. Juni 2020 eine Entschädigung von Fr. 1'095'000.– nebst 5 % Zinsen seit 10. Mai 2017 (Einsprachedatum). Sie reichten ein Immobiliengutachten der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern vom 2. August 2016 ein, das den Wert der Gesamtliegenschaft auf insgesamt Fr. 6'451'800.– beziffert.

Am 12. Februar 2021 wies die ESchK Kreis 9 das Entschädigungsbegehren ab, soweit darauf einzutreten sei.

C.

Gegen den Schätzungsentscheid erhoben die Enteigneten am 25. März 2021 Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht. Dieses wies die Beschwerde am 14. Februar 2022 ab.

D.

Dagegen haben die Enteigneten am 24. März 2022 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts sei aufzuheben. Die Schweizerische Eidgenossenschaft habe ihnen als Minderwert für die Liegenschaft Nr. 1783 (Luegetenstrasse 18 und 20) eine Entschädigung von mindestens Fr. 1'095'000.–, eventualiter von Fr. 175'200.–, nebst 5 % Zins seit 10. Mai 2017 zu bezahlen. Der exakte Minderwert der Liegenschaft sei durch ein Schätzungsgutachten zu ermitteln. Zur aktuellen tatsächlichen lärmrechtlichen Situation bei der genannten Liegenschaft sei ein Gutachten bei einem dipl. Akustiker SGA einzuholen, namentlich zum Bereich der Zufahrtsstrasse zur Liegenschaft, zur Gestaltung der Grundrisse und der Fassaden, zu den Balkonen und Fenstern an beiden Gebäuden. Subeventuell sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E.

Das ASTRA und die ESchK beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen. Das Bundesverwaltungsgericht verweist auf das angefochtene Urteil und hat keine weiteren Bemerkungen.

Mit Replik vom 17. Juni 2022 halten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen und ihrer Begründung fest.

Erwägungen:

1.

Gegen den angefochtenen Endentscheid des Bundesverwaltungsgerichts betreffend eine Enteignungsentschädigung steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. a und 90 BGG). Die Beschwerdeführenden sind zur Beschwerde gegen die Abweisung ihrer Entschädigungsforderung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG).

2.

Gemäss den Übergangsbestimmungen des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG; SR 711) zur Änderung vom 19. Juni 2020 werden Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderung eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Massgeblich sind daher vorliegend die Bestimmungen der bis zum 1. Januar 2021 geltenden alten Fassung.

3.

Gehen von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk unvermeidbare übermässige Einwirkungen aus,

werden die aus dem Nachbarrecht fliessenden Abwehrrechte der Betroffenen enteignet; die Nachbarinnen bzw. Nachbarn können nicht Beseitigung des Lärms verlangen, sondern nur eine Entschädigung wegen Enteignung der aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte beanspruchen (Art. 5 Abs. 1 EntG). Dies setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass (kumulativ) die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. etwa BGE 134 II 145 E. 5 S. 147 mit Hinweisen).

3.1. Zur Unvorhersehbarkeit hielt die ESchK fest, das Grundstück Nr. 1783 sei seit dem 9. November 1929 im Besitz der Familie und die Handänderungen seien jeweils durch Erbgang erfolgt. Insofern sei das Kriterium erfüllt. Allerdings seien die heute vorhandenen Mehrfamilienhäuser erst 1992 gebaut worden, weshalb fraglich sei, ob auch diesbezüglich das Kriterium der Unvorhersehbarkeit erfüllt sei, oder nicht vielmehr auf den Vorgängerbau (Stadtvilla mit zwei Wohngeschossen und Walmdach) abzustellen sei.

3.2. Das Kriterium der Spezialität erachtete die ESchK in Bezug auf die heutigen Bauten als erfüllt, weil die Immissionsgrenzwerte (IGW) in den Dachwohnungen im 4. Obergeschoss um 1 dB (A) überschritten würden. Dagegen sei zweifelhaft, ob die Spezialität auch für den Vorgängerbau zu bejahen wäre, weil dieser aufgrund seiner geringeren Höhe vermutlich vollständig von den (schon vor 1992 erstellten) Mehrfamilienhäusern Luegetenstrasse 17, 19 und 21 vom Lärm abgeschirmt worden wäre. Allerdings hätten die Enteigneten trotz mehrfacher Aufforderung keine Planunterlagen eingereicht, welche die Feststellung der Gebäudehöhen ermöglicht hätte.

3.3. Die ESchK verzichtete auf eine abschliessende Klärung dieser Fragen, weil jedenfalls die Voraussetzung eines schweren Schadens klar nicht erfüllt sei. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne eine Entwertung einer Liegenschaft von 10 % enteignungsrechtlich einen schweren Schaden darstellen. Das ASTRA habe anhand der von ihm entwickelten Methode zur Berechnung des lärmbedingten Minderwerts von Liegenschaften (MiStra) einen von der Nationalstrasse verursachten lärmbedingten Schaden von 2.4 % ermittelt. Die ESchK gelangte aufgrund einer Gesamtwürdigung aller Umstände zum Ergebnis, der Minderwert liege deutlich unter 10 %, weshalb das Kriterium des schweren Schadens nicht erfüllt sei.

3.4. Die Beschwerdeführenden werfen den Vorinstanzen vor, sich einzig auf die in der Plangenehmigung UVEK vom 5. April 2017 prognostizierte Lärmbelastung für den Zeitpunkt 2030 und die sich daraus ergebenden Prozentwerte gemäss MiStra gestützt zu haben. Dies sei offensichtlich bundesrechtswidrig: Zum einen sei nach ständiger Rechtsprechung auf die rechtliche und tatsächliche Situation im massgebenden Schätzungszeitpunkt abzustellen (unten E. 4). Zum anderen sei zu Unrecht keine Gesamtwürdigung der Verhältnisse vorgenommen worden (unten E. 5). Subsidiär machen sie geltend, dass selbst dann von einem schweren Schaden auszugehen wäre, wenn der lärmbedingte Schaden nur 2,4 % des Gebäudewerts betrüge, wie von der ESchK angenommen (unten E. 6).

4.

ESchK und Bundesverwaltungsgericht stellten auf die Lärmprognosen des Plangenehmigungsverfahrens "Senti-Brücken" ab, welche die zukünftige Lärmentwicklung bis 2030 berücksichtige (vgl. Planbericht vom 15. Januar 2016 "Erleichterungen gemäss Lärmschutzverordnung", Erleichterungsantrag Nr. 5, Objektblätter 3.4 und 3.6). Danach werde der Immissionsgrenzwert (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) von 60 dB (A) am Tag in allen Geschossen und an allen Fassaden der Mehrfamilienhäuser Luegetenstrasse 18 und 20 eingehalten. Der IGW für die Nacht von 50 dB (A) werde nur in den Dachwohnungen im 4. OG und einzig an der Südfassade um 1 dB (A) überschritten. Die Plangenehmigungsverfügung vom 5. April 2017 sei unbestrittenermassen in Rechtskraft erwachsen, weshalb der Einwand unbehelflich sei, dass diese bzw. die darin festgestellten Immissionsgrenzwerte bundesrechtswidrig seien. Hinzu komme, dass die ESchK eine Gesamtwürdigung der lärmrechtlichen Situation vorgenommen habe und die Feststellungen am Augenschein miteinbezogen habe. Den Antrag auf Einholung eines Lärmgutachtens wies das Bundesverwaltungsgericht daher in antizipierter Beweiswürdigung ab, soweit darauf überhaupt einzugehen sei.

4.1. Mit den Vorinstanzen ist davon auszugehen, dass das rechtskräftig genehmigte Sanierungsprojekt "Senti-

brücken" im Enteignungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Soweit die Beschwerdeführenden das Sanierungsprojekt kritisieren und geltend machen, es hätten weitere Lärm- oder passive Schallschutzmassnahmen ergriffen werden müssen, ist darauf nicht einzutreten. Zwar können Schallschutzmassnahmen auch noch im Enteignungsverfahren, als Sachleistung i.S.v. Art. 18 EntG, zugesprochen werden (grundlegend BGE 119 Ib 348 E. 6c S. 364 ff.). Dies setzt aber das Bestehen eines enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs voraus.

Näher zu prüfen ist, ob auch die Lärmprognosen des Sanierungsprojekts im Enteignungsverfahren massgeblich bzw. verbindlich sind.

4.2. Grundsätzlich ist im Enteignungsverfahren auf die rechtliche und tatsächliche Situation im Schätzungszeitpunkt abzustellen (BGE 134 II 49 E. 13.2; 145 E. 6 S. 150 und nicht publizierte E. 11.2); dieser ist in der Regel auf das Datum der Einigungsverhandlung festzulegen (aArt. 19bis Abs. 1 EntG). Allerdings sind von diesem Grundsatz verschiedene Ausnahmen zu machen:

4.2.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat die Sanierung Vorrang vor der Entschädigung, weshalb vor Ablauf der Sanierungsfrist grundsätzlich keine Entschädigung verlangt werden kann (vgl. BGE 123 II 560 E. 4; ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, Elemente für eine Neuordnung durch den Gesetzgeber, 2014, S. 274 ff. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden machen keine Ausnahme von diesem Grundsatz geltend, sondern verlangen eine Enteignungsentschädigung für die nach erfolgter Sanierung noch verbleibende übermässige Lärmbelastung ihrer Liegenschaft. Massgeblich sind somit die Lärmimmissionen nach Umsetzung des Sanierungsprojekts. Diese wurden im Plangenehmigungsverfahren prognostiziert, weshalb es grundsätzlich zweckmässig und zulässig erscheint, auf diese Prognosen abzustellen.

4.2.2. Im Lärmprojekt wurde die Verkehrsentwicklung bis 2030 berücksichtigt, wobei von einer Zunahme des Verkehrs um 20 % (bezogen auf 2010) ausgegangen wurde. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der tatsächlichen Situation, die sich werterhöhend oder -mindernd auswirken können, dürfen bei der Entschädigungsbemessung nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Schätzungszeitpunkt im Verkehrswert des von der Enteignung betroffenen Objekts schon niedergeschlagen haben oder mit hinreichender Sicherheit niederschlagen werden (BGE 134 II 49 E. 13.3; in BGE 134 II 145 nicht publizierte E. 11.3). Dazu kann insbesondere ein vorhersehbarer Anstieg der Verkehrsbelastung einer bestehenden Strasse gehören (BGE 134 II 49 E. 13.2; 110 Ib 340 E. 5 S. 351 f.; in BGE 134 II 145 nicht publ. E. 11.2). Noch ungewisse Entwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden (BGE 134 II 49 E. 13.3). Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwiefern die prognostizierte Verkehrszunahme zu ungewiss oder offensichtlich unrichtig sei und deshalb nicht hätte berücksichtigt werden dürfen.

4.3. Fraglich ist dagegen, ob die Lärmprognosen des Sanierungsprojekts von der Rechtskraft des Plangenehmigungsentscheids umfasst werden und daher im Enteignungsverfahren nicht mehr überprüft werden können. Der Umfang der Rechtskraft bemisst sich grundsätzlich nach dem Entscheiddispositiv, dessen Tragweite unter Beizug der Erwägungen zu ermitteln ist (vgl. z.B. BGE 116 II 738 E. 2a S. 743/744 mit Hinweis).

4.3.1. In der Regel sind Immissionsprognosen Sachverhaltselemente, die der Beurteilung eines Rechtsverhältnisses zugrunde gelegt werden, aber nicht ihrerseits in Rechtskraft erwachsen. Allerdings schreibt Art. 37a Abs. 1 LSV vor, dass die Vollzugsbehörde in ihrem Entscheid über die Erstellung, Änderung oder Sanierung einer Anlage deren zulässige Lärmimmissionen festlegt. Diese entsprechen grundsätzlich den Belastungsgrenzwerten, d.h. bei sanierten Altanlagen den IGW (vgl. Art. 16 USG i.V.m. Art. 13 Abs. 2 lit. b LSV), es sei denn, es werden Erleichterungen nach Art. 14 LSV erteilt.

Vorliegend entsprach das UVEK den Erleichterungsanträgen des ASTRA für die Objekte Luegetenstrasse 18 und 20 und legte für diese Objekte im Dispositiv fest, dass der IGW für die Empfindlichkeitsstufe II nachts (50 dB) um 1 dB überschritten werden dürfe. Diese Festlegung ist rechtskräftig geworden und kann im Enteignungsverfahren nicht mehr überprüft werden. Dies ist auch nicht erforderlich: Sollten nämlich die tatsächlichen Immissionen nach Sanierung den festgelegten Lärmpegel überschreiten, würde dies eine Abweichung von der bewilligten Nutzung der Anlage darstellen (vgl. Urteil 1C 63/2019 vom 29. Januar 2020 E. 5.2, in: URP 2020

566), welche die Betroffenen nicht dulden müssten, sondern gegen die sie sich zur Wehr setzen könnten. Insofern wurden ihre Abwehransprüche nicht enteignet.

4.3.2. Anders verhält es sich dagegen bei den Lärmprognosen der Objektblätter, insbesondere für die Empfangspunkte, an denen die IGW (gemäss Berechnung) eingehalten werden. Die Lärmbelastung unterhalb der Schwelle der IGW spielte für die lärmrechtliche Beurteilung des Sanierungsprojekts keine Rolle und musste daher auch (im Dispositiv der Plangenehmigungsverfügung) nicht verbindlich festgehalten werden. Er ist (nur) für die Entschädigungshöhe und damit auch für die Schwere des Schadens relevant, weil hierfür der gesamte lärmbedingte Minderwert berücksichtigt wird, auch soweit die Immissionen unterhalb der IGW liegen (vgl. unten E. 5.1 zum Modell MiStra, das einen lärmbedingten Schaden ab einer Schwelle von 10 dB unter dem IGW annimmt). Insofern sind die Lärmprognosen der Objektblätter nicht in Rechtskraft erwachsen.

4.4. Dies bedeutet indessen nicht, dass darauf im Enteignungsverfahren nicht abgestellt werden durfte, bestehen doch keinerlei Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Lärmprognosen im Plangenehmigungsverfahren: Diese wurden auf der Grundlage von Berechnungen für den Zustand 2030 mittels eines Computerprogramms ermittelt. Als Basis für die Berechnungen diente ein dreidimensionales Geländemodell mit den Lärmquellen, den relevanten Objekten im Schallausbreitungsweg und den massgebenden Empfangspunkten. Für Gebäude und Anlagen wurden Reflexionen und materialspezifische Absorptionseigenschaften berücksichtigt (vgl. Lärmschutzprojekt, Bericht [Strassen-]Lärmschutzprojekt vom 15. Januar 2016, Ziff. 2.5.2 S. 28 f.). Zur Eichung der Modellberechnungen wurden Verkehrszählungen und Lärmmessungen durchgeführt und deren Ergebnisse für jahresdurchschnittliche Verhältnisse umgerechnet. Dafür wurde u.a. in der unmittelbaren Nähe der Liegenschaft der Beschwerdeführenden (an der Luegetenstrasse 17) eine Langzeitlärmmessung durchgeführt. Aufgrund des Vergleichs der rechnerischen Lärmbelastung nachts mit der gemessenen und normalisierten Belastung wurden die berechneten Lärmbelastungen um +2 dB (A) angehoben. Das UVEK erachtete daher die Lärmwerte als korrekt ermittelt und ging davon aus, neue Messungen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführenden würden zu keinem anderen Ergebnis führen (vgl. Plangenehmigungsverfügung S. 20 f. und S. 25 f.).

Am Augenschein der ESchK ergänzte der Vertreter des ASTRA, dass die von den Beschwerdeführenden beantragten Lärmmessungen nicht aussagekräftig wären, weil sie nicht nur den Lärm der Nationalstrasse, sondern auch Nebengeräusche erfassen würden und der Wind dabei eine grosse Rolle spiele.

Unter diesen Umständen durften die ESchK und das Bundesverwaltungsgericht auf die Lärmprognosen im Plangenehmigungsverfahren abstellen und den Antrag auf Einholung eines akustischen Gutachtens bzw. von Langzeitlärmmessungen in antizipierter Beweiswürdigung abweisen, ohne das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden zu verletzen. Es besteht daher auch kein Anlass, ein solches Gutachten im bundesgerichtlichen Verfahren einzuholen.

4.5. Nicht nachvollziehbar ist die Rüge der Beschwerdeführenden zur sogenannten Lüftungsfensterpraxis des Bundesgerichts. Danach müssen die Lärmimmissionen an allen offenen Fenstern eines lärmempfindlichen Raums eingehalten werden (gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV), und nicht nur an einem zur Lüftung geeigneten Fenster (BGE 142 II 100 E. 3 und 4). Die Lärmprognosen des ASTRA im Plangenehmigungsverfahren beschränken sich nicht auf die am wenigsten exponierten Lüftungsfenster, sondern wurden an allen lärmexponierten Fassaden (Süd, West und Ost) durchgeführt.

5.

Zu prüfen ist noch die Rüge, die von der ESchK vorgenommene und vom Bundesverwaltungsgericht geschützte Schätzung der Schwere des Schadens sei bundesrechtswidrig, weil sie sich einzig auf die prognostizierten Lärmpegel und die Prozentpunkte gemäss der Bewertungsmethode MiStra stütze.

5.1. Das ASTRA berechnete einen Minderwert von 2.4 %, sowohl für die beiden Hausteile (Luegetenstrasse 18 und 20) einzeln als auch für die gesamte Liegenschaft, gestützt auf die Bewertungsmethode MiStra. Diese berechnet den lärmbedingten Mindertwert von Liegenschaften prozentual pro dB Lärm über einem Schwellenwert, der 10 dB unterhalb des massgeblichen IGW liegt. Gemäss ASTRA seien die Kriterien so konservativ angesetzt, dass aufgrund des Ergebnisses entschieden werden könne, ob ein schwerer Schaden gemäss bundesgerichtlicher Praxis (mind. 10 - 15 %) vorliege oder nicht. Die Methode äussere sich dagegen nicht zum Wert

der Liegenschaft und zur effektiven Höhe des Schadens.

Das Bundesverwaltungsgericht hielt fest, die Methode MiStra beruhe auf vorhandenen Untersuchungen zu Minderwertberechnungen, insbesondere den Hedonic-Pricing-Studien der Zürcher Kantonalbank. Solche hedonischen Bewertungsmodelle seien allgemein üblich (mit Hinweis auf BGE 138 II 77 E. 7 und 134 II 49 E. 18) und würden auch von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten. Die Berücksichtigung dieser Methode liege im Rahmen des vorinstanzlichen Schätzungsermessens und diene einer einheitlichen Praxis. Unter der Prämisse, dass der Minderwert deutlich unter 10 % liege, sei es auch ohne Weiteres vertretbar gewesen, auf eine detaillierte Minderwertberechnung zu verzichten.

5.2. Die Beschwerdeführenden erheben keine (substantiierten) Rügen gegen die Berechnungsmethode MiStra, machen aber geltend, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht einzig auf die Lärmbelastung abgestellt werden dürfe, sondern weitere Gegebenheiten zu berücksichtigen seien, welche die Immobilienpreise zu beeinflussen vermögen, wie insbesondere Art, Lage und Umgebung der Liegenschaft (BGE 130 II 394 E. 12.3; 110 Ib 340 E. 2; 94 I 286 E. 9c; Urteil 1C 78/2019 vom 22. November 2019 E. 3.2). Vorliegend habe die ESchK zwar behauptet, eine eigene Abwägung aufgrund ihres Gesamteindrucks vorgenommen zu haben; sie habe jedoch keinerlei Ausführungen zu den massgebenden Umständen und zum tatsächlich wahrnehmbaren Lärm gemacht und habe damit ihr Schätzungsermessen offensichtlich überschritten. Nicht berücksichtigt worden seien insbesondere die günstige Lage der Liegenschaft im ruhigen Geissmattquartier, die Tatsache, dass der Autobahnlärm bei offenen Fenstern in allen Wohnungen (ausser evtl. den beiden untersten) deutlich wahrnehmbar sei, der durch die Verschiebung des Tunnelportals entstandene "Trompeteneffekt" sowie die Lärmabprallungen an den Häusern und Wänden rund um die Liegenschaft. Das Bundesverwaltungsgericht hätte daher ein unabhängiges Schätzungsgutachten einholen müssen.

5.3. Das Bundesverwaltungsgericht hielt diesen Vorwurf für unbegründet: Die ESchK habe sich nicht einzig auf die Methode MiStra gestützt, sondern im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch den Gesamteindruck abgewogen. Sie habe überdies berücksichtigt, dass auch gemäss Immobiliengutachten geringe Immissionen von der Autobahn und der Bahnlinie bestünden. Sie habe damit ihr Schätzungsermessen weder über- oder unterschritten noch missbraucht. Das Bundesverwaltungsgericht wies daher die Anträge auf Durchführung eines Augenscheins unter Beizug eines Schätzungsexperten in antizipierter Beweiswürdigung ab. Diese Erwägungen der Vorinstanz lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen.

5.4. Vorweg ist festzuhalten, dass es nicht um die genaue Schätzung des Verkehrswerts des Grundstücks mit und ohne Lärmbelastung ging, sondern einzig um die Einschätzung, ob der Schaden deutlich unter 10 % liege und ein Enteignungsanspruch daher von vornherein ausgeschlossen war.

5.4.1. Zwar gibt die Bewertungsmethode MiStra nicht Auskunft über die genaue Schadenshöhe; sie erlaubt jedoch eine Aussage zur statistisch zu erwartenden Grössenordnung des Schadens. Liegt dieser deutlich unter 10 % (hier: 2.4 %), stellt dies zumindest ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass die Anspruchsvoraussetzung der Schwere des Schadens nicht erfüllt ist.

5.4.2. Die ESchK belies es nicht einzig bei der Berechnung mit MiStra, sondern ergänzte diese mit dem am Augenschein gewonnenen Eindruck sowie der Einschätzung des Immobiliengutachtens.

Die von den Beschwerdeführenden erwähnten Besonderheiten der Lärmausbreitung und -reflexion waren bereits bei der Prognose der Lärmimmissionen im Sanierungsverfahren berücksichtigt worden (vgl. oben E. 4.4) und mussten daher von der ESchK nicht besonders gewürdigt werden. Auch die Lage der Wohnung in einem lärmempfindlichen Wohnquartier wirkte sich - über die Empfindlichkeitsstufe [ES II]- bereits auf den massgeblichen IGW und damit auch auf den Schwellenwert gemäss MiStra aus.

Die ESchK traf eigene Feststellungen zu Überbauung und Nutzung der streitbetroffenen Liegenschaft (vgl. Schätzungsentscheid E. 8.3). Entscheidend war für sie jedoch, dass die IGW in der Nacht nur geringfügig (um 1 dB) in den Dachgeschosswohnungen überschritten werden, und in allen anderen Wohnungen die IGW und tagsüber auch die Planungswerte eingehalten werden, im EG und im 1. OG auch die Planungswerte nachts. Sie ging daher davon aus, die streitbezogene Liegenschaft werde nach Ausführung des gesamten Sanierungsprojekts und mit Blick auf den Planungshorizont 2030 gut dastehen, weshalb die lärmbedingte Wertminderung

deutlich unter 10 % liege.

Dies lässt keine Bundesrechtsverletzung erkennen. Die vorliegende Konstellation entspricht im Wesentlichen derjenigen in BGE 110 Ib 340 E. 11: Dort verneinte das Bundesgericht die Schwere des Schadens, weil von den insgesamt neun Wohnungen des Mehrfamilienhauses nur die oberste, nach Osten gerichtete Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung von übermässigem Lärm betroffen war, und dies auch nur nachts. Unter diesen Umständen sei der immissionsbedingte Schaden als gering zu betrachten, insbesondere was seine Höhe im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft betreffe, weshalb die Zusprechung einer Entschädigung ausser Betracht falle.

5.4.3. Es ist schliesslich auch nicht zu beanstanden, dass die ESchK die Einschätzung des Verkehrslärms im Immobiliengutachten berücksichtigte. Dieses Gutachten war von den Beschwerdeführenden selbst eingereicht worden. Zwar mag es konservativ mit Blick auf den Verkehrswert sein; dies erklärt indessen nicht, weshalb die Einschätzung der Lärmimmissionen als "gering" unrichtig sei. Im Übrigen stellt dieses Gutachten lediglich einen Mosaikstein in der Begründung der ESchK bzw. der Vorinstanz dar, die sich im Wesentlichen auf die Berechnung MiStra und den Eindruck der fachkundigen Mitglieder der Schätzungskommission am Augenschein stützt.

5.5. Nicht nachvollziehbar ist die Rüge der Beschwerdeführenden, die ESchK habe den Lärm in ihrem Entscheid vom 12. Februar 2020 als "nicht wahrnehmbar" beurteilt, was in offensichtlichem Widerspruch zu den Feststellungen am Augenschein stehe, wonach der Autobahnlärm auf der Ebene der Zufahrtsstrasse, auf den Terrassen und in den Räumen bei offenem Fenster deutlich wahrnehmbar sei. Im Schätzungsentscheid findet sich keine entsprechende Aussage der ESchK. Diese stellte, wie dargelegt, darauf ab, dass (ausser in den Dachgeschosswohnungen) die IGW überall und die Planungswerte teilweise eingehalten seien. Dies bedeutet lediglich, dass der Lärm nicht übermässig ist, nicht aber, dass er nicht (deutlich) wahrnehmbar sei.

5.6. Unter diesen Umständen durfte das Bundesverwaltungsgericht einen Missbrauch des Schätzungsermessens der ESchK verneinen, und war nicht verpflichtet, einen eigenen Augenschein durchzuführen oder ein Schätzungsgutachten einzuholen. Die entsprechenden Anträge der Beschwerdeführenden sind daher auch im bundesgerichtlichen Verfahren abzuweisen.

6.

Subsidiär machen die Beschwerdeführenden geltend, die Voraussetzung des schweren Schadens sei selbst dann erfüllt, wenn der lärmbedingte Schaden wesentlich unter 10 % des Verkehrswerts liege. Es gebe keine allgemeingültig festgelegte Grenze, und auch ein rein absolut betrachtet hoher Schaden könne diese Voraussetzung erfüllen. Vorliegend sei der Verkehrswert des Grundstücks im Immobiliengutachten auf Fr. 6'451'800.– geschätzt worden. Die Beschwerdeführenden hätten vor BVGer vorgebracht, dass der aktuelle Wert Fr. 7'300'000.– betrage; dies sei vom Beschwerdegegner nicht bestritten worden. Der von der ESchK anerkannte lärmbedingte Minderwert von 2.4 % ergebe einen absoluten Schaden von Fr. 175'200.–, was keinesfalls geringfügig sei. So habe das Bundesgericht in BGE 102 Ib 271 E. 4 S. 275 f. einen Schaden von Fr. 13'500.– als schwer beurteilt.

6.1. Nach einer Standardformulierung des Bundesgerichts setzt das Kriterium der Schwere voraus, dass der immissionsbedingte Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreicht (so z.B. BGE 134 II 49 E. 11 S. 66; 130 II 394 E. 12.3, je mit Hinweisen; so schon der Grundsatzentscheid "Werren", BGE 94 I 286 E. 9c " si le dommage n'atteint pas un certain montant ou un certain pourcentage"). Diese Formulierung spricht per se für die Annahme der Beschwerdeführenden, wonach auch die absolute Höhe des Schadens relevant sei. Die Rechtsprechung verlangt jedoch zusätzlich zur Schadenshöhe eine billige Abwägung der gesamten Umstände des Einzelfalls; in diesem Rahmen ist die Höhe des Schadens insbesondere in Beziehung zum Gesamtwert der Liegenschaft zu setzen (so schon BGE 94 I 286 E. 9c: " Aussi incombe-t-il aux autorités d'expropriation de le déterminer de cas en cas, en tenant équitablement compte de tous les éléments de l'espèce, notamment l'importance du dommage et de sa relation avec la valeur de l'immeuble déprécié").

So wurde in dem von den Beschwerdeführenden zitierten Entscheid BGE 102 Ib 271 E. 4 darauf abgestellt, dass der Minderwert 10 % des Verkehrswerts ausmache. Nichts anderes ergibt sich aus dem Urteil 1C 78/2019 vom 22. November 2019: In diesem Entscheid ging es um die Verjährung; die Anspruchsvoraussetzungen der

Enteignungsentschädigung wurden nur kurz, unter Verweis auf die bisherige Rechtsprechung, rekapituliert; eine Praxisänderung war offensichtlich nicht bezweckt. Aus der Formulierung in E. 3.2, die Voraussetzung der Schwere bedeute, dass der Schaden "eine gewisse Höhe" erreichen müsse, lässt sich daher nicht schliessen, dass auf einen prozentualen Schwellenwert zu verzichten sei.

6.2. Die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens findet nach der Rechtsprechung ihre Rechtfertigung im Grundsatz, dass eine Entschädigung nicht für jeden beliebigen staatlichen Eingriff und damit auch nicht für jede beliebige Beeinträchtigung durch den öffentlichen Verkehr geschuldet wird. Das Bundesgericht erwog, dass die Grundeigentümer und -eigentümerinnen selbst von diesen Anlagen profitierten, die sich oftmals wertsteigernd auf die angrenzenden Liegenschaften auswirkten; müssten die Gemeinwesen sämtliche Wertminderungen ersetzen, wären sie oft nicht mehr in der Lage, neue Verkehrsanlagen zu erstellen oder bestehende zu erweitern (grundlegend BGE 94 I 286 E. 8a und E. 9c; 121 II 317 E. 5a S. 330; 123 II 481 E. 7d; je mit Hinweisen). Grundgedanke ist damit eine gewisse Sozialpflichtigkeit des Eigentums, in deren Rahmen relativ geringfügige Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf öffentlichen Strassen entschädigungslos hinzunehmen sind.

6.3. Die bisherige Praxis und ihre Begründung sprechen gegen das Abstellen auf absolute Beträge, welche die Eigentümer und Eigentümerinnen von grossen und wertvollen Liegenschaften bevorzugen und diesen einen Entschädigungsanspruch schon bei relativ geringfügigen Beeinträchtigungen verschaffen würde, während alle anderen Betroffenen leer ausgingen. Dies stünde im Gegensatz zu den Erwägungen in BGE 101 Ib 405 E. 3b/aa S. 409, wo bei der billigen Würdigung aller Umstände die bescheidenen Verhältnisse der Beschwerdeführerin berücksichtigt wurden, die es dieser nicht gestatteten, aus eigenen Mitteln das Nötige vorzukehren, um die störenden Einwirkungen des Verkehrs in ihrem Haus zu dämpfen.

Ob ausnahmsweise einmal, aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls, aus Billigkeitsgründen ein absolut hoher Schaden von deutlich unter 10 % des Verkehrswerts als schwer anerkannt werden könnte, kann offenbleiben, weil im vorliegenden Fall keine derartigen Gründe dargetan oder ersichtlich sind.

7.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 66 BGG i.V.m. Ziff. 1 des Tarifs für die Gerichtsgebühren im Verfahren vor dem Bundesgericht vom 31. März 2006 [SR 173.110.210.1]) und haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.– werden den Beschwerdeführenden auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführenden, dem Bundesamt für Strassen, der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, und dem Bundesverwaltungsgericht, Abteilung I, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. Februar 2023

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Die Gerichtsschreiberin: Gerber