Tribunal fédéral – 1C_305/2024, 1C_645/2025
Ire Cour de droit public
Arrêt du 31 août 2026

Bundesgericht – 1C_305/2024, 1C_645/2025
I. öffentlich-rechtliche Abteilung
Urteil vom 31. August 2026

Propriété / possession
Eigentum / Besitz

Expropriation des droits de voisinage ; transfert de propriété et cession du droit à l'indemnité ; dépens
Enteignung der Nachbarrechte ; Eigentumsübertragung und Abtretung des Entschädigungsanspruchs ; Parteientschädigung

art. 5, 116 LEx ; 64 PA ; 8 ss FITAF
Art. 5, 116 EntG ; 64 VwVG ; 8 ff. VGKE

Expropriation des droits de voisinage – Rappel des principes (consid. 2.1). **Transfert de propriété en cours de procédure et cession du droit à l'indemnité** – En général, en cas de vente de l'immeuble pendant la procédure d'expropriation en cours, l'indemnité d'expropriation revient à l'acquéreur ; le vendeur a toutefois la possibilité de se réserver, dans le contrat de vente, le droit à l'indemnité d'expropriation. En revanche, les prétentions fondées sur l'expropriation des droits de voisinage sont soumises au critère de l'imprévisibilité. L'acquéreur d'un bien-fonds en cours de procédure d'expropriation ne remplit pas cette condition. Il ne peut donc pas faire valoir son propre droit et ne peut invoquer que celui du vendeur, pour autant que ce droit lui ait été cédé. Le simple silence ne suffit pas à cet égard ; une cession contractuelle du droit à l'indemnisation est requise. En l'espèce, aucune cession n'a eu lieu, car la condition suspensive selon laquelle le Canton devait avoir accepté le changement de partie ne s'est pas réalisée (consid. 3.6-3.8).

Dépens – Rappel des principes (consid. 5.4-5.5). Le tarif horaire de CHF 200, appliqué par le Tribunal administratif fédéral en l'espèce, doit être revu à la hausse. Si ce tarif représente le tarif minimum prévu par l'art. 10 FITAF, il ne saurait être appliqué à une affaire de complexité moyenne, avec une valeur litigieuse de près de CHF 600'000, qui plus est dans une affaire zurichoise, soit une des régions du pays avec le coût de la vie les plus élevés. Ce tarif est d'ailleurs inférieur à celui prévu pour l'assistance judiciaire gratuite à Zurich (consid. 5.6). Le volume horaire de 14 heures facturables retenu par le Tribunal administratif fédéral apparaît lui aussi trop restreint, compte tenu des spécificités de l'affaire (consid. 5.7).

Enteignung der Nachbarrechte – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.1). **Eigentumsübertragung während des hängigen Verfahrens und Abtretung des Entschädigungsanspruchs** – Im Fall des Verkaufs der Liegenschaft während des hängigen Enteignungsverfahrens steht die Enteignungsentschädigung grundsätzlich der Käuferschaft zu ; die Verkäuferschaft hat jedoch die Möglichkeit, sich im Kaufvertrag den Anspruch auf die Enteignungsentschädigung auszubedingen. Dagegen sind nachbarrechtliche Enteignungsansprüche an das Kriterium der Unvorhersehbarkeit gebunden. Wer ein Grundstück während des hängigen Schätzungsverfahrens erwirbt, erfüllt diese Anspruchsvoraussetzung nicht. Die Käuferschaft kann daher keinen eigenen Entschädigungsanspruch geltend machen, sondern nur denjenigen der Verkäuferschaft, sofern ihr dieser abgetreten worden ist. Dafür genügt blosses Stillschweigen nicht; erforderlich ist eine vertragliche Übertragung des Entschädigungsanspruchs. Im vorliegenden Fall ist keine Abtretung erfolgt, da die Suspensivbedingung, wonach der Kanton dem Parteiwechsel zugestimmt haben musste, nicht eingetreten ist (E. 3.6-3.8).

Parteientschädigung – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.4-5.5). Der vom Bundesverwaltungsgericht im vorliegenden Fall angewandte Stundenansatz von CHF 200 ist zu erhöhen. Dieser entspricht zwar dem Mindestansatz gemäss Art. 10 VGKE, kann aber nicht auf einen durchschnittlich komplexen Fall mit einem Streitwert von fast CHF 600'000 angewendet werden,

zumal es sich um eine Zürcher Angelegenheit handelt, d.h. um eine der Regionen des Landes mit den höchsten Lebenshaltungskosten. Der Ansatz liegt im Übrigen unter demjenigen für die unentgeltliche Rechtspflege im Kanton Zürich (E. 5.6). Auch der vom Bundesverwaltungsgericht angenommene Zeitaufwand von 14 verrechenbaren Stunden erscheint angesichts der Besonderheiten des Falls zu knapp bemessen (E. 5.7).

Besetzung
Bundesrichter Haag, Präsident,

Bundesrichter Chaix, Kneubühler, Müller, Merz,

Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte

1C_305/2024

Erbengemeinschaft A.A. sel., bestehend aus:

1. B.A.,

2. C.,

Beschwerdeführerinnen,

beide vertreten durch Rechtsanwälte Martin Looser und/oder Seraina Schneider,

gegen

1. Flughafen Zürich AG,

Rechtsdienst, Postfach, 8058 Zürich,

2. Kanton Zürich,

handelnd durch die Baudirektion Kanton Zürich, Immobilienmanagement, Postfach, 8090 Zürich,

Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Roland Gfeller und/oder Dr. Andrin Gantenbein,

Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, c/o RA Attila Akin,

und

1C_645/2025

1. Flughafen Zürich AG, Postfach, 8058 Zürich,

2. Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Mobilität, Neumühlequai 10, 8001 Zürich,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Gfeller,

gegen

Erbengemeinschaft A.A. sel., bestehend aus:

1. B.A.,

2. C.,

Beschwerdegegnerinnen,

alle drei vertreten durch Rechtsanwälte Martin Looser und/oder Seraina Schneider,

Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 10, c/o RA Attila Akin.

Gegenstand

1C_305/2024

Parteientschädigung (Fluglärmentschädigung),

1C_645/2025

Enteignung; Fluglärmentschädigung,

Beschwerden gegen die Urteile des

Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I, vom 17. Februar 2020 (A-2617/2019) und vom 17. September 2025 (A-3149/2024).

Sachverhalt:

A.

Durch die Einführung der 4. Welle am Landesflughafen Zürich-Kloten kam es ab 1997 zu einer wesentlichen Erhöhung der Abflugbewegungen auf Piste 16 in südöstlicher Richtung über Opfikon. Am 1. Juli 1998 meldete die Erbengemeinschaft A.A., damals u.a. bestehend aus C. und B.A. (nachfolgend: Enteignete), Enteignungsforderungen für ihr in der Gemeinde Opfikon gelegenes Grundstück aNr. xxx an. Nachdem keine Einigung zustande gekommen war, stellten die Enteigneten mit Eingabe vom 23. Dezember 1998 beim Kanton Zürich ein Begehren um Entschädigung wegen übermässigen Fluglärms und direkten Überflugs ihres Grundstücks.

B.

Am 30. März 2004 schlossen die Enteigneten mit der D. AG einen Vertrag über den Verkauf des Grundstücks, in dem sie für das unbebaute Bauland mit einer Fläche von 3'593 m2einen Kaufpreis von Fr. 650.--/m2 vereinbarten. Ziff. 9 des Kaufvertrags lautet:

"Die Käuferin tritt an Stelle der Verkäuferschaft bezüglich dem Kaufsobjekt in allen Rechten und Pflichten in das hängige Verfahren zwischen der Verkäuferschaft und dem Kanton Zürich bzw. der Unique Airport Zürich AG - als Flughafenhalter - betr. Klage auf Minderwert wegen übermässigem Fluglärm ein. Die Käuferin entschädigt die Verkäuferschaft für deren bisherige Aufwendungen (Anwaltskosten etc.) zusätzlich zum vorne vereinbarten Kaufpreis mit Fr. 20'000.- (Franken zwanzigtausend), zahlbar anlässlich der Eigentumsübertragung.

Die Parteien sind dafür besorgt, dass bis zur Eigentumsübertragung die Zustimmung des Kantons Zürich vorliegt, wonach dieser an Stelle der Verkäuferschaft die Käuferin als Klägerin akzeptiert."

Am 19. April 2004 stellten die Enteigneten ein Abtretungsgesuch an die Baudirektion des Kantons Zürich. Diese erwiderte mit Schreiben vom 28. Mai 2004, man habe vom Kaufvertrag Kenntnis genommen und behalte sich praxisgemäss die Einrede des Parteiwechsels vor. Gleichentags erfolgte die Eintragung des Kaufs ins Grundbuch. Mit Zusatzvereinbarung vom 9. September 2004 hoben die Vertragsparteien Ziff. 9 des Kaufvertrages ersatzlos auf. Am 28. September 2004 teilten die Enteigneten der Baudirektion den Rückzug des Abtretungsgesuchs mit. In einer weiteren Zusatzvereinbarung vom 18. Juni 2010 wurde festgehalten, dass die Verkäuferschaft ihre Parteistellung im 1998 eingeleiteten Enteignungsverfahren auch nach dem Eigentumsübergang beibehalte und den Prozess auf eigene Gefahr, Risiko und Kosten weiterführe. Eine allfällige Enteignungsentschädigung werde von den Enteigneten alleine bezogen, da dem Minderwert der Liegenschaft aufgrund des übermässigen Fluglärms bereits durch Festsetzung eines tieferen Kaufpreises Rechnung getragen worden sei.

C.

Am 17. April 2019 wies die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK) das Entschädigungsbegehren der Enteigneten infolge Unterbrechung der Unvorhersehbarkeit ab, soweit sie darauf eintrat.

Mit Urteil A-2617/2019 vom 17. Februar 2020 hiess das Bundesverwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde gut und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zur materiellen

Beurteilung an die ESchK zurück. Es erwog im Wesentlichen, der Kanton habe dem Parteiwechsel nicht zugestimmt, weshalb auch die Zahlung der vereinbarten Fr. 20'000 unterblieben sei. Damit sei die in Ziff. 9 des Kaufvertrags vereinbarte Bedingung nicht eingetreten. Die Enteigneten hätten folglich weder ihre Parteistellung noch ihre materielle Berechtigung zur Geltendmachung der enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderungen verloren. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- wurden der Flughafen Zürich AG auferlegt; diese wurde verpflichtet, den Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- auszurichten.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben. Dieses trat am 10. November 2020 auf beide Beschwerden nicht ein (Urteil 1C_151/2020, 1C_165/2020).

D.

Mit Schätzungsentscheid vom 16. April 2024 sprach die ESchK den Enteigneten eine Entschädigung für den Minderwert aus übermässigem Fluglärm in Höhe von Fr. 589'252.-- zu (Disp.-Ziff. 1).

Dagegen haben die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich (nachfolgend: Enteigner) am 17. Mai 2024 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Entschädigungsforderung der Enteigneten sei unter Vornahme einer Revision des Urteils A-2617/2019 vom 17. Februar 2020 abzuweisen. Das Bundesverwaltungsgericht wies die Beschwerde am 17. September 2025 ab (Urteil A-3149/2024).

E.

Dagegen haben die Enteigner am 27. Oktober 2025 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_645/2025). Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, zusammen mit dem Entscheid der ESchK vom 16. April 2024, und es sei die Entschädigungsforderung vollumfänglich abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen.

Die Enteigneten schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Das Bundesverwaltungsgericht verweist auf den angefochtenen Entscheid und hat keine weiteren Bemerkungen anzubringen. Die ESchK hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

In ihrer Replik vom 6. Februar 2026 halten die Enteigner an ihren Vorbringen und Anträgen fest.

F.

Bereits am 21. Mai 2024 hatten die Enteigneten erneut Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2617/2019 vom 17. Februar 2020 erhoben (Verfahren 1C_305/2024). Sie beantragen, Disp.-Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids sei aufzuheben und ihnen sei für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigungen von Fr. 12'936.90 inkl. MWSt, eventualiter in angemessener Höhe, zuzusprechen. Subeventualiter sei die Sache zur Bemessung der Parteientschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Verfahren wurde mit Verfügung vom 27. Juni 2024 bis zum Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts im Verfahren A-3149/2024 sistiert und am 27. November 2025 wiederaufgenommen.

Die Enteigner schliessen auf Abweisung der Beschwerde. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen sie, das Verfahren sei mit dem pendenten Verfahren 1C_645/2025 zu vereinigen. Das Bundesverwaltungsgericht verweist auf den angefochtenen Entscheid und hat keine weiteren Bemerkungen anzubringen. Die ESchK hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Es wurde keine Replik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Beide Beschwerden betreffen dasselbe Enteignungsverfahren. Es rechtfertigt sich daher, die Verfahren zu vereinigen.

1.1. Gegen den Endentscheid des Bundesverwaltungsgericht vom 17. September 2025 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 Enteigner sind als Schuldner der Entschädigungsforderung zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Zusammen mit dem Endentscheid können sie auch den Rückweisungsentscheid A-2617/2019 vom 17. Februar 2020 als selbstständig eröffneten Zwischenentscheid anfechten (Art. 93 Abs. 3 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) im Verfahren 1C_645/2025 ist daher einzutreten.

1.2. Die Enteigneten fechten im Verfahren 1C_305/2024 ausschliesslich die Höhe der ihnen zugesprochenen Parteientschädigung im Rückweisungsentscheid A-2617/2019 vom 17. Februar 2020 an; den daraufhin von der ESchK gefällten neuen Entscheid in der Sache stellen sie nicht infrage. In dieser Konstellation konnten (und mussten) sie direkt im Anschluss an den neuen Schätzungsentscheid Beschwerde an das Bundesgericht erheben (**BGE 142 II 363** E. 1.3). Da alle Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auch auf diese Beschwerde einzutreten.

1.3. 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 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).

1.4. 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). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.

Im Folgenden ist zunächst die Beschwerde 1C_645/2025 gegen den Sachentscheid des Bundesverwaltungsgerichts zu prüfen. Da das Enteignungsbegehren vor Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 2020 (EntG; SR 711) am 1. Januar 2021 (AS 2020 4085) angemeldet wurde, ist nach den Übergangsbestimmungen das Gesetz in der bis zum 31. Dezember 2020 in Kraft gewesenen Fassung anwendbar.

2.1. Gehen von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk unvermeidbare übermässige Einwirkungen aus, werden die aus dem Nachbarrecht fliessenden Abwehrrechte der Betroffenen enteignet: Die Nachbarinnen und Nachbarn können nicht die 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 und der Spezialität der Lärmimmissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. etwa BGE 134 II 145 E. 5 S. 147 mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat den Stichtag für die Vorhersehbarkeit für Fluglärmimmissionen im Einzugsbereich der schweizerischen Landesflughäfen auf den 1. Januar 1961 festgesetzt (ständige Rechtsprechung seit BGE 121 II 317 E. 6b-c). Dagegen ist für die Beurteilung der Spezialität der Einwirkungen und der Schwere des Schadens wie auch für die Entschädigungsbemessung auf den Schätzungszeitpunkt abzustellen (vorliegend: 1. Januar 1997).

2.2. Es ist unbestritten, dass die Anspruchsvoraussetzung der Spezialität erfüllt ist, da der Immissionsgrenzwert von 60 dB (A) für den Tag bei einem ermittelten Wert von 67.4 dB (A) deutlich überschritten wird. Unstreitig ist ebenfalls, dass der Erblasser die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit erfüllte und die Erbengemeinschaft in dessen Rechtsstellung eingetreten ist. Streitig ist jedoch, ob die Unvorhersehbarkeit mit dem Verkauf des Grundstücks bzw. der Abtretung des Entschädigungsanspruchs auf die Käuferin unterbrochen wurde (unten E. 3) und ob die Voraussetzung der Schwere des Schadens erfüllt ist (unten E. 4).

3.

3.1. Die ESchK wies in ihrem ersten Entscheid vom 17. April 2019 das Entschädigungsbegehren ab, weil durch den Grundstücksverkauf ein Parteiwechsel stattgefunden habe. Damit sei die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit nicht mehr erfüllt, habe die Käuferin das Grundstück doch in Kenntnis der Fluglärmbelastung erworben.

Diesen Entscheid hob das Bundesverwaltungsgericht am 17. Februar 2020 auf mit der Begründung, der in Ziff. 9 vereinbarte Parteiwechsel habe unter der Suspensivbedingung gestanden, dass der Kanton Zürich ihm zustimme. Diese Bedingung sei nicht eingetreten, weshalb die Vereinbarung keine Rechtswirkungen entfaltet habe. Es verhalte sich daher so, als hätten die Enteigneten nie irgendwelche Absprachen hinsichtlich eines allfälligen Parteiwechsels vorgenommen. Dies habe zur Folge, dass sie weder ihre Parteistellung noch ihre materielle Berechtigung an der am 23. Dezember 1998 eingereichten enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderung verloren hätten.

3.2. An diese rechtliche Beurteilung des Rückweisungsentscheids waren sowohl die ESchK als auch das Bundesverwaltungsgericht im zweiten Rechtsgang gebunden (vgl. BGE 135 III 334 E. 2; Urteil 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2 f.). Das Bundesverwaltungsgericht prüfte daher nur noch, ob der Rückweisungsentscheid von einem qualifiziert unrichtigen Sachverhalt ausgegangen sei, Revisionsgründe vorlägen oder die Bindung zu einem offensichtlich stossenden Ergebnis führe, und verneinte dies. Eine ausdrückliche Ausbedingung des Entschädigungsanpruchs sei nicht erforderlich gewesen.

3.3. Die Enteigner bestreiten, dass Ziff. 9 des Kaufvertrags suspensiv bedingt gewesen sei; es handle sich dabei um eine vom Bundesgericht frei zu prüfende Rechtsfrage. Nach dem Wortlaut von deren

Abs. 2 ("sind... besorgt") bestehe keine Verpflichtung, die Zustimmung des Kantons zum Parteiwechsel einzuholen; zudem würden die Rechtsfolgen einer allfälligen Verweigerung mit keinem Wort erwähnt. Die Eigentumsübertragung sei denn auch vor Eintreffen des Antwortschreibens der Baudirektion erfolgt. Wäre eine Suspensivbedingung vereinbart worden, hätte es auch nicht der Zusatzvereinbarungen vom 9. September 2004 und vom 18. Juni 2010 bedurft, um die Entäusserung der Enteignungsforderung bzw. den Parteiwechsel rückgängig zu machen. Im ersten Urteil sei das Bundesverwaltungsgericht noch (fälschlicherweise) von der Verweigerung der Zustimmung der Baudirektion ausgegangen; im angefochtenen Urteil werde nur noch von einer "nicht erfolgten Zustimmung" des Kantons gesprochen. Die Enteigner rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil nicht geprüft worden sei, ob ein Parteiwechsel überhaupt der Zustimmung des Kantons bedurfte. Selbst wenn aber Ziff. 9 des Kaufvertrags als Suspensivbedingung qualifiziert würde, würde bereits die fehlende Ausbedingung des Entschädigungsanspruchs zum Verlust der Parteistellung führen. Diese Rüge sei von der Vorinstanz unter Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht behandelt worden.

3.4. Die Enteigneten wenden ein, nach der 2004 noch geltenden Verordnung des Bundesgerichts für die eidgenössischen Schätzungskommissionen vom 24. April 1972 (AS 1972 915 ff.) sei der Parteiwechsel bei einer Einzelrechtsnachfolge nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig gewesen. Eine solche Zustimmung sei unstreitig nie erteilt worden. Die Käuferin habe sich auch nie in irgendeiner Form am Schätzungsverfahren beteiligt. Schon aus diesem Grund sei der Parteiwechsel nie vollzogen worden, selbst wenn Ziff. 9 des Kaufvertrags nicht als Suspensivbedingung verstanden würde. Für eine Suspensivbedingung spreche indessen Abs. 2 von Ziff. 9, wonach die Parteien dafür besorgt seien, dass bis zur Eigentumsübertragung die Zustimmung des Kantons vorliege. Auch der Umstand, dass sie im Anschluss an den Vertragsabschluss mit einem förmlichen Gesuch an den Kanton gelangt seien, verdeutliche, dass der Parteiwechsel zu diesem Zeitpunkt eben noch nicht rechtswirksam und schon gar nicht vollzogen gewesen sei. Diesen (tatsächlichen) Willen der Vertragsparteien verdeutliche auch ein Schreiben des Rechtsvertreters der Käuferin vom 23. August 2004, in dem festgehalten wurde, dass die in Ziff. 9 Abs. 2 vorgesehene "Bedingung" nicht eingetreten sei, weil sich der Kanton ausdrücklich die Einrede des unzulässigen Parteiwechsels vorbehalten habe, mit der Folge, dass die Zahlung der vereinbarten 20'000.-- nicht geschuldet sei. Dass die besagte Klausel von den Enteigneten im gleichen Sinne verstanden worden sei, zeige sich daran, dass diese dem Kanton Zürich mit Schreiben vom 28. September 2004 mitteilten, das Ersuchen um Parteiwechsel sei hinfällig geworden sei. Im Zusatzvertrag vom 9. September 2004 hätten die Vertragsparteien Ziff. 9 des Kaufvertrags ausdrücklich aufgehoben, um klarzustellen, dass die Lärmentschädigungsforderung weiterhin bei der Verkäuferschaft bzw. den Enteigneten verbleibe.

3.5. Im schweizerischen Vertragsrecht gilt der Grundsatz des Primats des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten (BGE 150 II 83 E. 7.2; 144 III 93 E. 5.2.2; 123 III 35 E. 2b; je mit Hinweisen). Massgebend ist danach in erster Linie der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien (BGE 147 III 107 E. 3.1.2; 142 III 239 E. 5.2.1; 140 III 134 E. 3.2). Zu dessen Ermittlung sind alle Umstände zu berücksichtigen, die es ermöglichen, den wahren Willen der Parteien zu erkennen. Dazu zählt insbesondere auch das spätere Verhalten der Vertragsparteien, welches Rückschlüsse auf die Vorstellungen der Parteien bei Vertragsabschluss zulässt (BGE 150 II 83 E. 7.2; 144 III 93 E. 5.2.2). Was die Parteien gewusst, gewollt oder tatsächlich verstanden haben, ist Tatfrage und der bundesgerichtlichen Überprüfung nur in den Schranken von Art. 105 BGGzugänglich (BGE 147 III 107 E. 3.1.2; 142 III 239 E. 5.2.1; 133 III 675 E. 3.3 S. 681; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht ist mit anderen Worten an die vorinstanzlichen Feststellungen gebunden, wenn sich diese nicht als offensichtlich unrichtig erweisen.

Steht kein tatsächlich übereinstimmender Wille der Parteien fest, so ist die Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Wille ist so zu ermitteln, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 151 V

368 E. 5.3.1.2; 150 II 83 E. 7.2; je mit Hinweisen). Diese normative Auslegung ist eine Rechtsfrage, die vom Bundesgericht frei überprüft werden kann (BGE 151 V 368 E. 5.3.1.4; 144 III 93 E. 5.2.3).

Diese Grundsätze gelten auch für öffentlich-rechtliche Verträge, jedenfalls wenn sie sich - wie vorliegend - auf bundesrechtlich geregelte Fragen beziehen, wie namentlich die Enteignungsentschädigung für öffentliche Werke des Bundes (vgl. Urteil 1C_613/2015 vom 10. August 2016 E. 2.2 mit Hinweisen). Es kann somit offenbleiben, ob Ziff. 9 des Kaufvertrags zivil- oder öffentlich-rechtlicher Natur ist.

3.6. Das Bundesverwaltungsgericht folgte in seinem Rückweisungsentscheid den Vorbringen der Enteigneten, wonach die Vertragsparteien übereinstimmend eine Suspensivbedingung vereinbaren wollten. Es stützte sich (in E. 3.6.2) nicht nur auf die Regelung in Abs. 2, sondern auch auf den Umstand, dass die Zahlung der vereinbarten Fr. 20'000.-- ausgeblieben sei, nachdem die Baudirektion dem Parteiwechsel nicht bis zur Eigentumsübertragung zugestimmt, sondern die Einrede des unzulässigen Parteiwechsels erhoben (recte: sich vorbehalten) hatte. Es stellte damit auf den übereinstimmenden tatsächlichen Willen der Vertragsparteien ab, den es u.a. aus deren nachfolgendem Verhalten ableitete. Diese Beweiswürdigung lässt keine Willkür erkennen. Wie das Bundesverwaltungsgericht im zweiten Rechtsumgang festgehalten hat, folgt aus den Zusatzvereinbarungen vom 9. September 2004 und 18. Juni 2010 nicht zwingend, dass damit ein bereits eingetretener Parteiwechsel rückgängig gemacht werden sollte. Vielmehr lassen sich diese Vereinbarungen ohne Willkür auch als Klarstellung des ursprünglich Gewollten verstehen, im Hinblick auf das damals hängige Schätzungsverfahren.

Ist damit die vereinbarte Suspensivbedingung nie eingetreten, brauchte nicht mehr geprüft zu werden, ob der Parteiwechsel auch ohne Zustimmung des Kantons hätte wirksam werden können.

3.7. Die Vorinstanz erwog (in E. 7.6.1 des angefochtenen Entscheids), ein allfälliger Entschädigungsanspruch verbleibe jedenfalls dann bei der Verkäuferschaft, wenn - wie hier - keine rechtsgültige vertragliche Abrede über eine Abtretung vorliege, weshalb eine ausdrückliche Ausbedingung des Entschädigungsanspruchs nicht erforderlich gewesen sei. Insofern hat sie die diesbezügliche Rüge der Enteigner behandelt; eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

3.8. Auch in der Sache ist diese Erwägung nicht zu beanstanden:

In Verfahren, in denen ein Grundstück oder ein beschränktes dingliches Recht enteignet werden soll, steht die Enteignungsentschädigung grundsätzlich der Inhaberin oder dem Inhaber des Rechts zu. Im Fall des Verkaufs der Liegenschaft während des hängigen Enteignungsverfahrens ist dies grundsätzlich die Käuferschaft; die Verkäuferschaft hat jedoch die Möglichkeit, sich im Kaufvertrag den Anspruch auf die Enteignungsentschädigung auszubedingen (BGE 122 I 168 E. 1; HESS/WEIBEL, Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, N. 17 zu Art. 16 EntG; FRANZ KESSLER, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, N. 26.54).

Dagegen sind nachbarrechtliche Enteignungsansprüche an das Kriterium der Vorhersehbarkeit gebunden. Personen, welche ein Grundstück während des hängigen Schätzungsverfahrens erwerben, erfüllen diese Anspruchsvoraussetzung nicht (Urteile 1E.10/2007 vom 22. April 2008 E. 5.3, zusammengefasst in: URP 2008 783 E. 5.3; 1E.8/2000 vom 12. Dezember 2002 E. 2.2.3).

Die Käuferschaft kann daher keinen eigenen Entschädigungsanspruch geltend machen, sondern allenfalls denjenigen der Verkäuferschaft, sofern ihr dieser abgetreten worden ist. Dafür genügt blosses Stillschweigen nicht, sondern es ist eine vertragliche Übertragung des Entschädigungsanspruchs erforderlich (zitiertes Urteil 1E.10/2007 E. 5.3).

Grundsätzlich ist nicht einzusehen, weshalb eine solche Abtretung nicht möglich sein bzw. zur Unterbrechung der (durch die Verkäuferschaft erfüllten) Anspruchsvoraussetzung der Vorhersehbarkeit führen sollte. Die Frage braucht aber nicht vertieft zu werden, weil nach dem oben

Gesagten davon auszugehen ist, dass mangels Eintritts der Suspensivbedingung gar keine Abtretung erfolgt ist.

4.

Näher zu prüfen ist die Schwere des Schadens. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss der Schaden eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen, damit eine Ersatzpflicht entsteht (**BGE 134 II 49** E. 11 mit zahlreichen Hinweisen). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis abgelehnt worden. In **BGE 101 Ib 405** und 102 Ib 271 wurde immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10 % einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann.

4.1. Die ESchK ermittelte anhand des hedonischen Modells MIFLU I für selbst genutztes Wohneigentum einen lärmbedingten Minderwert des Grundstücks von 20 %; damit sei die Schwere des immissionsbedingten Schadens zu bejahen. Dies wurde vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt.

4.2. Die Enteigner machen dagegen geltend, den Enteigneten sei kein oder jedenfalls kein schwerer Schaden entstanden, weil die Entschädigungsforderung mitverkauft worden sei, was sich kaufpreiserhöhend ausgewirkt habe, d.h. der Lärmschaden sei abgegolten worden. Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 650/m2 habe nicht dem aktuellen Wert des Grundstücks im Jahr 2004 entsprochen, insbesondere aufgrund des Risikos von Altlastenkosten. Überdies sei eine Entschädigung von Fr. 20'000 vereinbart worden. Die zugesprochene Enteignungsentschädigung stelle daher eine unzulässige Bereicherung dar. In diesem Zusammenhang werfen sie den Enteigneten vor, sich missbräuchlich, widersprüchlich und intransparent verhalten zu haben; diese Rüge habe die Vorinstanz unter Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht behandelt.

4.3. Die Vorinstanz hielt fest, es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass der (im Jahr 2004 bereits bestehenden) Fluglärmbelastung im festgelegten Kaufpreis nicht Rechnung getragen worden sei, d.h. ein (hypothetischer) Wert ohne Fluglärmbelastung vereinbart worden sei. Dies bestätigten die statistischen Daten über die Entwicklung des Medianpreises für erschlossenes Wohnbauland in der Stadt Opfikon in der Zeit von 1997 bis 2004: Im Jahr 1997 habe sich dieser noch auf Fr. 800/m2 belaufen, während er im Jahr 2004 auf Fr. 650/m2 gefallen sei. Der 2004 vereinbarte Verkaufspreis von Fr. 650/m2 sei damit marktüblich gewesen. Zwar treffe es zu, dass die Stadt Opfikon sich lediglich zur Übernahme der Kosten der Altlastensanierung für ihr ehemaliges Grundstück (aKat.-Nr. yyy) verpflichtet habe (ehemalige Kiesgrube, die mit Aushub- und Abbruchmaterial aufgefüllt wurde); von dieser sei ein Landspickel von 300 m2 der Parzelle der Enteigneten (aKat.-Nr. xxx) zugeteilt worden. Es bestünden jedoch keine konkreten Anhaltspunkte für eine Altlastenbelastung und ein damit verbundenes Kostenrisiko für das restliche Grundstück der Enteigneten (aKat.-Nr. zzz). Dieses (bzw. die daraus abparzellierten neuen Parzellen) seien auch nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen.

4.4. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden.

4.4.1. Zwar ist den Enteignern einzuräumen, dass ein Blick auf den Altlastenkataster des Jahres 2025 (der keine Belastungen ausweist) nicht den Schluss zulässt, man hätte bei Vertragsschluss 2004 nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten rechnen müssen. Das Gegenteil lässt sich daraus aber ebenso wenig folgern. Die Enteigner behaupten einfach, die Vertragsparteien hätten bei der Festsetzung des Kaufpreises im Jahr 2004 vernünftigerweise mit dem Vorhandensein von Altlasten rechnen müssen, ohne substanziiert darzulegen, welche konkreten Anhaltspunkte damals für eine über die ehemalige Parzelle der Gemeinde hinausgehende Altlastenbelastung bestanden.

4.4.2. Ohne Berücksichtigung einer allfälligen Altlastenbelastung entsprach der Verkaufspreis dem 2004 in Opfikon damals üblichen Preis; dies spricht gegen die These, der Kaufpreis habe die fluglärmbedingte Wertminderung ausgeklammert und diesen Schaden auf die Käuferschaft überwälzt. Die vereinbarten 20'000 Fr. sind nie gezahlt worden; im Übrigen wurden sie ausdrücklich als Entschädigung für die bisherigen Aufwendungen (Anwaltskosten) bezeichnet. Gegen die Annahme, es habe sich um die Gegenleistung für die Abtretung der Entschädigungsforderung gehandelt, spricht auch die geringe Höhe des Betrags.

4.4.3. Es kann daher offenbleiben, ob ein im Jahr 2004 geschlossener Kaufvertrag bzw. eine darin vorgesehene Gegenleistung für die Abtretung des Entschädigungsanspruchs überhaupt als Vorteil auf den bereits 1997 entstandenen Schaden (fluglärmbedingte Wertminderung der Liegenschaft) anzurechnen wäre (was die Enteigneten bestreiten).

4.5. Inwiefern das Verhalten der Enteigneten rechtsmissbräuchlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Da der ursprünglich in Ziff. 9 des Kaufvertrags vorgesehene Parteiwechsel nicht zustande gekommen ist, ist es nur konsequent, dass die Enteigneten das Schätzungsverfahren fortgeführt haben. Die Absicht der Vertragsparteien, einen Wegfall der Entschädigungsforderung infolge Unterbrechung der Vorhersehbarkeit zu vermeiden, ist nachvollziehbar und verstösst nicht gegen Treu und Glauben. Insbesondere müssen die Enteigner weiterhin nur den fluglärmbedingten Minderwert der Parzelle entschädigen, der durch den Flughafenbetrieb entstanden ist. Unter diesen Umständen bestand für die Vorinstanz keine Veranlassung, auf die Rechtsmissbrauchsrüge näher einzugehen.

4.6. Die Enteigner machen schliesslich geltend, für die Berechnung des lärmbedingten Minderwerts hätte nicht das Modell MIFLU I für Einfamilienhäuser, sondern dasjenige für Stockwerkeigentum bzw. das hedonische Modell ESchK für Ertragsliegenschaften herangezogen werden müssen. Die Verwendung beider Modelle hätte eine Reduktion des Minderwerts zu Folge. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Argumenten nicht auseinandergesetzt.

Es ist fraglich, ob diese Ausführungen den Begründungsanforderungen entsprechen: Der ESchK steht bei der Schätzung der lärmbedingten Wertminderung eines Grundstücks ein gewisses Ermessen zu. Dies gilt auch für die Frage, welches der in der Praxis eingesetzten hedonischen Modelle der Berechnung zugrunde gelegt wird, wenn - wie vorliegend - die streitige Parzelle zum Stichdatum (am 1. Januar 1997) noch nicht überbaut war. Die Enteigner behaupten pauschal, angesichts von Lage und Grösse der Parzelle hätte sich eine Überbauung mit Stockwerkeigentum oder Ertragsliegenschaften aufgedrängt, ohne dies weiter zu belegen. Die Enteigneten weisen darauf hin, dass die Parzelle tatsächlich mit Einfamilienhäusern überbaut worden ist. Auch wenn einzig die Verhältnisse am Stichtag massgeblich sind, zeigt dies, dass die Wahl des Modells MIFLU I für Einfamilienhäuser nicht ermessensmissbräuchlich war. Die Enteigner legen im Übrigen in keiner Weise dar, inwiefern sich die Berechnungsformel von MIFLU I für Stockwerkeigentum von derjenigen für Einfamilienhäuser unterscheidet und inwiefern sich dies auf die Minderwertschätzung ausgewirkt hat.

4.7. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren 1C_645/2025 abzuweisen.

5.

Zu prüfen ist noch die Beschwerde 1C_305/2024 der Enteigneten. Diese richtet sich einzig gegen die Höhe der ihnen im Rückweisungentscheid des Bundesverwaltungsgerichts von 17. Februar 2020 zugesprochenen Parteientschädigung.

5.1. Die Enteigneten hatten mit Kostennote vom 4. Oktober 2019 einen Zeitaufwand von 42,9 Stunden geltend gemacht; dies ergebe bei einem Stundenansatz von Fr. 280.-- eine Parteientschädigung (inkl. MWSt) von Fr. 12'936.90. Das Bundesverwaltungsgericht erachtete die eingereichte Kostennote als

deutlich übersetzt und sprach den Enteigneten pauschal eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'000.- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu.

Die Notwendigkeit verschiedener Abrechnungsposten sei fragwürdig: Einerseits sei der Rechtsvertreter bereits aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrens mit der Sache vertraut gewesen. Zudem enthalte die Beschwerde einige fast wortgleiche Wiederholungen, die aufgeführten kanzleiinternen Besprechungen beliefen sich auf deutlich über zehn Stunden und für die Schlussbemerkungen werde ein Stundenaufwand von über zehn Stunden veranschlagt.

Auch der Stundenansatz von Fr. 280.-- sei überhöht. Parteientschädigungen in Enteignungsfällen seien praxisgemäss tief anzusetzen. Das Bundesgericht habe einen Ansatz von Fr. 200.-- im Normalfall und von Fr. 250.-- für tatbeständlich und rechtlich sehr komplexe Fälle, in welchen die Entschädigungsforderung Fr. 500'000.- überstiegen habe, als angemessen erachtet (**BGE 129 II 106**E. 3.4; 123 Il 456 E. 3). Diese Praxis sei vom Bundesverwaltungsgericht übernommen worden (Urteile A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9.4 f.; A-3425/2016 vom 8. Juni 2017 E. 11.3.2.2; A-3465/2016 vom 15. September 2016 E. 19.3). Die vorliegende Streitigkeit befinde sich im zweiten Rechtsgang und es sei nur die Rechtsfrage der Legitimation zu klären gewesen, weshalb es an einer erhöhten tatbeständlichen und rechtlichen Komplexität fehle. Aus diesem Grund erscheine ein Stundenansatz von Fr. 200.-- (exkl. MWST) als angemessen.

5.2. Die Enteigneten erachten die Kürzung des Stundenansatzes und des von ihnen detailliert ausgewiesenen Zeitaufwands als willkürlich. Sie rügen überdies eine Verletzung der Begründungspflicht, weil aus der Entscheidbegründung auch nicht ansatzweise hervorgehe, welche Aufwendungen die Vorinstanz in welchem Umfang als unnötig betrachtet habe.

5.3. Die Enteigner sind dagegen der Auffassung, das BVGer habe die über weite Strecken nicht plausible Honorarnote zu Recht reduziert und dies ausreichend begründet. Dabei habe es berücksichtigt, dass ein wenig komplexer Fall zu behandeln gewesen sei, die Parteien sich in einem zweiten Rechtsgang befanden und in den Rechtsschriften teilweise wörtliche Wiedergaben von Ausführungen vor der ESchK übernommen worden seien. Zudem sei eine unnötige, nicht überwälzbare Doppel- und Dreifachvertretung eingesetzt sowie in erheblichem Umfang Koordinationsaufwand verrechnet worden. Aufgrund des eng umgrenzten Themenkomplexes (Vorhersehbarkeit, Legitimation) und der Unerfahrenheit des hauptsächlich mit dem Fall befassten Rechtsanwalts sei zu Recht ein Stundenansatz von Fr. 200.-- zur Anwendung gebracht worden.

5.4. Gemäss Art. 116 Abs. 1 EntG trägt der Enteigner die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten. 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. 8 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE; SR 173.320.2) sieht vor, dass die Parteientschädigung die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei umfasst (so auch Art. 64 Abs. 1 VwVG [SR 172.021]: "notwendige und verhältnismässig hohe Kosten"). Zu den Kosten der Vertretung gehören unter anderem das Anwaltshonorar und die darauf entfallende Mehrwertsteuer (Art. 9 Abs. 1 lit. a und c VGKE). Gemäss Art. 10 Abs. 1 VGKE wird das Anwaltshonorar nach dem notwendigen Zeitaufwand des Vertreters bemessen. Der Stundenansatz beträgt für Anwälte mindestens Fr. 200.-- und höchstens Fr. 400.--, zuzüglich Mehrwertsteuer (Art. 10 Abs. 2 VGKE). Bei Streitigkeiten mit Vermögensinteressen kann das Anwaltshonorar angemessen erhöht werden (Art. 10 Abs. 3 VGKE). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund einer detailliert einzureichenden Kostennote oder, wenn keine solche eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 Abs. 1 und 2 VGKE).

Bei den zu entschädigenden notwendigen Kosten handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Bei dessen Anwendung anerkennt das Bundesgericht einen Beurteilungsspielraum des Bundesverwaltungsgerichts (ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER/MARTIN KAYSER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 3. Aufl. 2022, Rz. 4.84 und Fn. 197; ASTRID HIRZEL/HANNA MARTI, in: Waldmann/Krauskopf, Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023, N. 9 zu Art. 7 VGKE sprechen von einem erheblichen Ermessensspielraum). Das Bundesgericht übt eine gewisse Zurückhaltung, weil die Vorinstanz besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwalts oder der Anwältin zu beurteilen (**BGE 129 II 105** E. 5). Es schreitet daher nur ein, wenn die Vorinstanz ihren Beurteilungsspielraum über- oder unterschritten bzw. missbraucht hat (Urteile 2C_730/2017 vom 4. April 2018 E. 3.3; 9C_108/2010 vom 15. Juni 2010 E. 7.2), d.h. der zugesprochene Betrag offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (**BGE 129 II 106** E. 5 mit Hinweisen). Nicht erforderlich ist dagegen, dass der Entscheid geradezu willkürlich ist (anders als bei der Überprüfung kantonaler Kosten- und Entschädigungsentscheide).

5.5. Art. 64 Abs. 1 VwVG und Art. 8 ff. VGKE sehen grundsätzlich den Ersatz der effektiv entstandenen und per Kostennote ausgewiesenen Anwaltskosten vor; wird eine Kürzung vorgenommen, ist daher zumindest kurz zu begründen, welche Posten weshalb beanstandet werden. Vorliegend ist die Vorinstanz dieser Pflicht nachgekommen: Als nicht notwendig wurden insbesondere die aufgeführten kanzleiinternen Besprechungen von deutlich über zehn Stunden sowie der Aufwand für die Schlussbemerkungen von ebenfalls über zehn Stunden angesehen, da der Rechtsvertreter bzw. die Rechtsvertreterin bereits aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrens mit der Sache vertraut gewesen sei. Auch die Kürzung des Stundenansatzes wurde unter Hinweis auf die Praxis in Enteignungsfällen begründet. Damit liegt keine Verletzung der Begründungspflicht vor. Im Folgenden ist dagegen zu prüfen, ob die Erwägungen innerhalb des vorinstanzlichen Beurteilungsspielraums liegen.

5.6. Ein Stundenansatz von Fr. 200.-- entspricht dem tiefsten gemäss Art. 10 Abs. 2 VGKE noch zulässigen Tarif, d.h. es besteht keinerlei Spielraum mehr nach unten. Dies erscheint fragwürdig, wenn es sich - wie vorliegend - nicht um einen Bagatellfall handelt, sondern um einen zumindest durchschnittlich komplexen Fall mit einem Streitwert von immerhin fast Fr. 600'000.--. Parteientschädigungen dürfen - auch in Enteignungsverfahren - nicht so tief angesetzt werden, dass der Zugang zum Gericht und die Vertretung durch einen Anwalt oder eine Anwältin in unzumutbarer Weise erschwert wird (MOSER/BEUSCH/ KAYSER/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 4.63).

Bei der Beurteilung des Stundentarifs sind überdies die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, z.B. die Kosten für Dienstleistungen, Mieten usw. Diese liegen in der Stadt Zürich gerichtsnotorisch höher als in anderen Landesteilen. Der festgesetzte Stundenansatz von Fr. 200.-- liegt noch unterhalb des kantonalen Tarifs von Fr. 220.-- für die unentgeltliche Rechtspflege gemäss § 3 der Verordnung des Zürcher Obergerichts vom 8. September 2010 über die Anwaltsgebühren [AnwGebV; Nr. 215.3; Stand 1. Januar 2015) und erscheint für ein vereinbartes Honorar, noch dazu eines spezialisierten Anwaltsbüros in der Stadt Zürich, offensichtlich zu tief, auch in Enteignungssachen (vorbehältlich Bagatellfälle). Der Stundenansatz liegt im Übrigen auch tiefer als der von der ESchK im Schätzungsentscheid vom 17. April 2019 (E. 7.5) zugrunde gelegte Stundenansatz von Fr. 250.--.

Das Bundesverwaltungsgericht hat denn auch im Endentscheid vom 17. September 2025 den Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 6'083.85 zugesprochen, mit dem Hinweis, der geltend gemachte Aufwand von 20,10 Stunden und der Stundenansatz von Fr. 280.-- erschienen angemessen. Es leuchtet nicht ein, weshalb im ersten Umgang desselben Verfahrens mit denselben Rechtsvertretern ein deutlich tieferer Stundenansatz zugrunde gelegt wurde. Auch die Teuerung zwischen 2020 und 2025 genügt nicht, um eine derart grosse Differenz zu erklären.

Daran ändern auch die von der Vorinstanz zitierten bundesgerichtlichen Entscheide nichts, zumal der Entscheid BGE 123 II 456 E. 3 (aus dem Jahr 1997) zeitlich weit zurückliegt. In BGE 129 II 106E.

3.4 musste das Bundesgericht nur beurteilen, ob ein Stundenansatz von Fr. 210.-- unverhältnismässig hoch sei; eine Herabsetzung stand nicht zur Diskussion.

5.7. Das Bundesverwaltungsgericht hat nicht ausdrücklich festgehalten, welchen Zeitaufwand es als angemessen betrachtet. Ausgehend von der zugesprochenen Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- ergibt sich nach Abzug der MWSt ein Honorar von rund Fr. 2'800, was bei einem Stundenansatz von Fr. 200.-- einen Stundenaufwand von 14 Stunden ergeben würde. Dies erscheint sehr knapp bemessen für ein Verfahren, in welchem nicht nur die Vertragsauslegung streitig war, sondern sich auch verschiedene Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Parteiwechsel stellten (vgl. E. 3.3-3.5 des Rückweisungsentscheids). Diese wurden zwar letztlich vom Bundesverwaltungsgericht offengelassen, hätten aber - bei einer anderen Vertragsauslegung - entscheidrelevant sein können, weshalb sie in der Beschwerdeschrift behandelt werden mussten. Zwar hatten sich die Parteien im Schätzungsverfahren bereits ausführlich geäussert und konnten daher gewisse Passagen aus den Rechtsschriften vor der Schätzungskommission in der Beschwerdeschrift übernehmen. Sie waren indessen verpflichtet, sich in der Beschwerdeschrift vertieft mit den Erwägungen der Schätzungskommission auseinanderzusetzen und - in ihren Schlussbemerkungen - auf die Beschwerdeantwort der Enteigner einzugehen. Ein Zeitaufwand von insgesamt nur 14 Stunden für die Erstellung sowohl der Beschwerdeschrift als auch der Schlussbemerkungen, einschliesslich Aktenstudium, Telefonaten mit den Klientinnen und internen Besprechungen, erscheint daher klarerweise zu tief. Dies bestätigt der Vergleich mit dem zweiten Rechtsumgang: In diesem anerkannte die Vorinstanz einen Aufwand von rund 20 Stunden als angemessen, obwohl im Wesentlichen nur noch die Schwere des Schadens zu prüfen war, weil im Übrigen eine Bindung an den Rückweisungsentscheid bestand (vgl. oben E. 3.2).

Dagegen erscheint der von den Enteigneten geltend gemachte Zeitaufwand von 42,9 Stunden in der Tat hoch (27 Std. vom Eingang des Entscheids ESchK bis zur Finalisierung der Beschwerdeschrift und 15,5 Std. ab Eingang Beschwerdeantwort bis zur Finalisierung der Schlussbemerkungen; zum Vergleich: im zweiten Rechtsgang wurden insgesamt rund 20 Stunden in Rechnung gestellt, davon rund 13 Stunden bis zur Beschwerdeschrift und 7 Stunden bis zu den Schlussbemerkungen).

5.8. Nach dem Gesagten erscheint die Herabsetzung der Parteientschädigung auf Fr. 3'000.-- als ermessensmissbräuchlich; dagegen ist eine gewisse Kürzung des in der Kostennote geltend gemachten Betrags nicht von vornherein ausgeschlossen. Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, sein Ermessen anstelle desjenigen des Bundesverwaltungsgerichts zu setzen. Die Sache ist daher an dieses zurückzuweisen, um die Parteientschädigung der Enteigneten neu festzusetzen.

6.

Die Beschwerde 1C_645/2025 ist abzuweisen. Die Beschwerde 1C_305/2024 ist teilweise gutzuheissen und die Sache zur Neufestsetzung der Parteientschädigung im Verfahren A-2617/2019 an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die in ihrem Vermögensinteresse handelnden Enteigner. Sie werden daher kostenpflichtig (Art. 66 BGG i.V.m. Ziff. 1 des Tarifs für die Gerichtsgebühren im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.1]) und sind verpflichtet, den Enteigneten eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 68 BGG i.V.m. Art. 4 des Reglements über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht vom 31. März 2006 [SR 173.110.210.3]).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 1C_305/2024 und 1C_645/2025 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerde 1C_645/2025 wird abgewiesen.

3.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde 1C_305/2024 wird Disp.-Ziff. 3 des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I, vom 17. Februar 2020 aufgehoben. Die Sache wird zur Neufestsetzung der Parteientschädigung im Verfahren A-2617/2019 an das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

4.

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 9'000.-- werden der Flughafen Zürich AG und dem Kanton Zürich auferlegt.

5.

Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich haben die Erbengemeinschaft A.A. sel. für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 11'000.-- zu entschädigen.

6.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 10, und dem Bundesverwaltungsgericht, Abteilung I, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 31. August 2026

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Haag

Die Gerichtsschreiberin: Gerber