Tribunal fédéral – 1C_494/2025
Ire Cour de droit public
Arrêt du 14 septembre 2026

Bundesgericht – 1C_494/2025
I. öffentlich-rechtliche Abteilung
Urteil vom 14. September 2026

Propriété / possession
Eigentum / Besitz

Expropriation des droits de voisinage ; date déterminante ; critère de la spécialité des immissions
Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte ; Schätzungsstichtag ; Kriterium der Spezialität der Immissionen

art. 5 LEx
Art. 5 EntG

Expropriation des droits de voisinage – Rappel des principes (consid. 3). L'indemnité est conditionnée aux critères d'imprévisibilité des immissions (sur ce critère, en détails pour l'aéroport de Zurich, consid. 3.1), de spécialité des immissions (cf. ci-dessous) et de gravité du dommage (rappel des principes, consid. 3.3).

Date déterminante pour l'évaluation – Rappel des principes. Dans le cadre des demandes d'indemnisation formulées par des propriétaires fonciers de Kloten en raison des survols directs lors de l'approche par l'est, la Commission fédérale d'estimation retient de manière générale la date du 1er janvier 2002 comme date de référence pour le calcul de l'indemnité (consid. 5.1). Il peut toutefois être tenu compte de situations particulières. En l'espèce, la question litigieuse est de savoir si les anciens propriétaires ont subi, lors de la vente de leurs terrains en septembre 2001, une moins-value due au bruit des avions parce que les nuisances prévisibles avaient déjà été prises en compte dans le prix de vente. Il convient dès lors de retenir comme date déterminante celle de la conclusion des contrats (consid. 5.2).

Critère de la spécialité des immissions – Selon le critère de la spécialité, le droit à l'indemnisation naît lorsque les immissions sonores atteignent une intensité dépassant la mesure de ce qui est habituel et admissible. Tel est généralement le cas lorsque les valeurs limites d'immission pour le bruit des aéronefs, fixées par le droit public, sont dépassées (consid. 3.2). Il ne faut prendre en compte que les faits existants au moment de l'estimation ou ceux qui, avec certitude ou une très grande probabilité, surviendraient dans un avenir proche en l'absence d'expropriation, et qui, par conséquent, se reflétaient déjà dans la valeur vénale de l'objet exproprié ou s'y seraient reflétés avec une certitude suffisante dans un futur proche (consid. 6.1). En l'espèce, à la conclusion des contrats de vente, il était acté que les approches en soirée se feraient désormais par l'est, et non plus par le nord, à la suite des discussions en ce sens, largement médiatisées, avec le gouvernement allemand (consid. 6.6). Si le détail des nuisances n'était pas encore connu, la spécialité des immissions doit être admise, puisqu'il était prévisible que celles-ci dépasseraient les valeurs limites en soirée (consid. 6.7).

Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte – Wiederholung der Grundsätze (E. 3). Die Entschädigung hängt von den Kriterien der Unvorhersehbarkeit der Immissionen (zu diesem Kriterium, im Einzelnen für den Flughafen Zürich, E. 3.1), der Spezialität der Immissionen (vgl. unten) und der Schwere des Schadens (Wiederholung der Grundsätze, E. 3.3) ab.

Massgeblicher Schätzungsstichtag – Wiederholung der Grundsätze. Bei Entschädigungsforderungen von Grundeigentümern aus Kloten wegen Direktüberflügen beim Ostanflug wird von der Eidgenössischen Schätzungskommission generell der 1. Januar 2002 als Stichtag für die Entschädigungsbemessung festgelegt (E. 5.1). Speziellen Situationen darf jedoch Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Fall ist streitig, ob die früheren Eigentümer beim Verkauf ihrer Grundstücke im September 2001 einen fluglärmbedingten Minderwert erlitten haben, weil der zu erwartende Fluglärm bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Massgeblich ist daher der Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse (E. 5.2).

Kriterium der Spezialität der Immissionen – Nach dem Kriterium der Spezialität entsteht der Entschädigungsanspruch, wenn die Lärmimmissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigt. Dies ist regelmässig anzunehmen, wenn die öffentlich-rechtlichen Immissionsgrenzwerte für Fluglärm überschritten sind (E. 3.2). Zu berücksichtigen sind nur Tatsachen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde, und die sich daher bereits im Verkehrswert des von der Enteignung betroffenen Objektes niedergeschlagen haben oder mit hinreichender Sicherheit in nächster Zukunft niedergeschlagen hätten (E. 6.1). Im vorliegenden Fall stand bei Abschluss der Kaufverträge fest, dass die abendlichen Anflüge infolge der in den Medien breit thematisierten Verhandlungen mit der deutschen Regierung künftig von Osten und nicht mehr von Norden erfolgen würden (E. 6.6). Auch wenn die Lärmbelastung im Einzelnen noch nicht bekannt war, ist die Spezialität der Immissionen zu bejahen, da vorhersehbar war, dass diese die Grenzwerte in den Abendstunden überschreiten würden (E. 6.7).

Besetzung
Bundesrichter Haag, Präsident,

Bundesrichter Chaix, Kneubühler,

Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte

1. Erbengemeinschaft A.,

bestehend aus:

1.1. B.,

1.2. C.,

1.3. D.,

1.4. E.,

alle vertreten durch Urs Jordi und/oder Marco Vitali, Rechtsanwälte,

Beschwerdeführende,

gegen

Flughafen Zürich AG,

vertreten durch Stefan Vogel und Simone Hicks,

Beschwerdegegnerin,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10,

c/o lic. iur. Harald Jenni, Flurhofstrasse 160, 9000 St. Gallen.

Gegenstand

Entschädigung für formelle Enteignung; Betrieb Flughafen Zürich Kloten,

Beschwerde gegen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I, vom 2. Juli 2025 (A-4710/2023, A-4926/2023).

Sachverhalt:

A.

Am 22. Mai 2000 kündigte Deutschland die schweizerisch-deutsche Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum bzw. vom Flug hafen Zürich über deutschem Hoheitsgebiet. Daraufhin intensivierten sich die zwischen den beiden Ländern in dieser Sache schon Ende 1998 aufgenommenen Verhandlungen. Am 18. Oktober 2001 unterzeichneten die Parteien einen Staatsvertrag, mit dessen Umsetzung - voranwendungs- und schrittweise - sogleich zu beginnen war. So wurde am 19. Oktober 2001 ein neues, den deutschen Luftraum entlastendes Nachtflugregime eingeführt; die Landungen, die bis dahin von Norden erfolgt waren, wurden auf die Piste 28 verlegt, mit Anflug aus Osten. Zu noch mehr solchen Ostanflügen kam es, als am 27. Oktober 2002 die neue staatsvertragliche Wochenend- und Feiertagsregelung zu greifen anfing. Dem bloss vorläufig angewandten, aber noch nicht ratifizierten Staatsvertrag erwuchs im schweizerischen Parlament Widerstand; am 18. März 2003 scheitere er dort endgültig. Die Beschränkungen des Staatsvertrags entfielen jedoch nicht, denn von Seiten Deutschlands waren sie in einer einseitigen Durchführungsverordnung (DVO) verankert worden. Die DVO wurde sukzessive verschärft, so dass es zu stets noch mehr Anflügen aus Osten kam, v.a. während der Nachtstunden.

B.

Die Erbengemeinschaft A., bestehend aus B., Hermann Brunner (sel.), C., D. und E. (nachfolgend: Erbengemeinschaft), meldete am 30. Juni 2000 vorsorglich eine Forderung für eine Minderwertentschädigung für übermässigen Fluglärm bezüglich der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nrn. 4293, 3511 und 1264 in Kloten an.

Am 18. September 2001 verkaufte sie das mit einem Abbruchobjekt bebaute, 8127 m2 umfassende Grundstück 3511 (Am ewigen Wegli; heute: Rätschengässli) zu einem Preis von Fr. 550.--/m2 respektive zu einem Gesamtpreis von Fr. 4'469'850.-- an die Politische Gemeinde Kloten. Von Seiten der Käuferin wurde der Vertrag unter dem Vorbehalt der zustimmenden Beschlüsse durch den Stadt- und Gemeinderat der Stadt Kloten abgeschlossen, wobei der Stadtrat dem Geschäft am 2. Oktober 2001 und der Gemeinderat am 4. Dezember 2001 zustimmten.

Am 28. September 2001 wurde auch das mit einem Wohnhaus und einer Scheune überbaute Gründstück 1264 (Gerlisbergstrasse 16) mit einer Fläche von 953 m2 zum Preis von Fr. 330'000.-- an Thomas und Roman Wäger veräussert.

C.

Am 15. März 2016 überwies die Flughafen Zürich AG (FZAG) das Entschädigungsbegehren an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: ESchK).

In Bezug auf das Grundstück 4293 (heute: 5660) schlossen die Parteien am 23./26. April 2016 eine Vereinbarung über die Entschädigung für Fluglärm respektive direkte Überflüge.

Am 7. August 2023 sprach die ESchK den Enteigneten für das Grundstück 1264 (Gerlisbergstrasse 16) eine Minderwertentschädigung von Fr. 77'330.-- nebst Zinsen zu (Disp.-Ziff. 1). Das Entschadigungsbegehren für das Grundstück 3511 (Am ewigen Wegli) wies sie ab (Disp.-Ziff. 2).

D.

Gegen den Schätzungsentscheid erhoben sowohl die FZAG als auch die Erbengemeinschaft Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht. Dieses vereinigte die Verfahren. Mit Urteil vom 2. Juli 2025 hiess es die Beschwerde der FZAG teilweise gut, hob Disp.-Ziff. 1 des Schätzungsentscheids auf und wies das Begehren um Entschädigung aus formeller Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche ab. Die Beschwerde der Erbengemeinschaft wies es ab. Es sprach dieser eine Parteientschädigung von Fr. 22'500.-- zu (anstelle der mit Kostennote geltend gemachten Fr. 36'857.31).

E.

Gegen den bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheid haben die im Rubrum aufgeführten Mitglieder der Erbengemeinschaft (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 11. September 2025 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben.

Sie beantragen, die FZAG sei zu verpflichten, ihnen für das Grundstück 1264 (Gerlisbergstrasse 16) eine Minderwertentschädigung von Fr. 77'330.-- nebst Zins zu bezahlen. Für das Grundstück 3511 (Am ewigen Wegli) sei ihnen eine Minderwertentschädigung von Fr. 1'034'891.-- nebst Zins zuzusprechen. Eventualiter sei die Sache zur Beurteilung der von der Vorinstanz offengelassenen Punkte an diese zurückzuweisen. Für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht sei ihnen eine Parteientschädigung von CHF 36'857.31 inkl. MWSt., evtl. eine angemessene Parteientschädigung, zuzusprechen. Subeventualiter sei die Sache zur neuerlichen Bemessung der Parteientschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

F.

Die FZAG (Beschwerdegegnerin) beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die ESchK und das Bundesverwaltungsgericht verweisen auf ihre jeweiligen Entscheide und verzichten im Übrigen auf eine Vernehmlassung.

Es wurde keine Duplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Gegen den Endentscheid des Bundesverwaltungsgericht 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 Enteigneten sind zur Beschwerde gegen die Abweisung ihrer Entschädigungsbegehren befugt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da alle übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.1. 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 mit Hinweisen).

1.2. 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.

Das revidierte Bundesgesetz über die Enteignung vom 19. Juni 2020 (EntG; SR 711) ist am 1. Januar 2021 (AS 2020 4085) in Kraft getreten. Nach den Übergangsbestimmungen des Gesetzes werden Enteignungsverfahren, die - wie das Vorliegende - vor Inkrafttreten der Revision eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt (vorbehältlich Änderungen der Gebührenregelung). Vorliegend ist daher das EntG in der bis zum 31. Dezember 2020 in Kraft gewesenen Fassung anwendbar.

3.

Gehen von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk unvermeidbare übermässige Einwirkungen aus, werden die aus dem Nachbarrecht fliessenden Abwehrrechte der Betroffenen enteignet: Diese 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, der Spezialität der Lärmimmissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (vgl. etwa BGE 134 II 145 E. 5 mit Hinweisen).

3.1. 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). Es hielt an diesem Stichdatum auch im Hinblick auf gewisse einschneidende Änderungen des An- und Abflugbetriebs fest, deren konkrete Gründe für die Grundeigentümerschaft nicht vorhersehbar waren (BGE 136 II 263 E. 7; 142 II 128 E. 3.1 mit Hinweisen). Wer nach dem 1. Januar 1961 ein fluglärmbetroffenes Gründstück erworben hat, ist

daher grundsätzlich nicht entschädigungsberechtigt. Eine Ausnahme gilt für den Fall des Erwerbs durch Erbgang oder Erbvorbezug; diesfalls wird auf den Zeitpunkt des Erwerbs durch die Erblasserin bzw. den Erblasser abgestellt (BGE 128 II 329 E. 2.2).

3.2. Das Kriterium der Spezialität bezieht sich auf die Intensität des Lärms. Nach ständiger Praxis ist die Anspruchsvoraussetzung erfüllt, wenn die Larmimmissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigt. Dies ist regelmässig anzunehmen, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Fluglärm überschritten sind (BGE 119 Ib 348 E. 5b; 134 II 164 E. 7 mit Hinweis). Tritt die Übermässigkeit der Lärmbelastung nicht schon bei der Inbetriebnahme eines Werkes, sondern erst infolge einer Verkehrszunahme oder Betriebsänderung ein, ist aufgrund der konkreten Verhältnisse zu entscheiden, ab wann die Einwirkungen als unüblich und unzumutbar einzustufen waren (vgl. BGE 130 II 394 E. 12.2; Urteil 1C_78/2019 vom 22. November 2019 E. 3.1).

3.3. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Schwere des immissionsbedingten Schadens 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 394 E. 12.3 mit Hinweisen). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis ausgeschlossen worden. In BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271wurde immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10 % einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann.

4.

Vorliegend ist unbestritten, dass die Anspruchsvoraussetzung der Unvorhersehbarkeit erfüllt ist, da der Erblasser alle Grundstücke vor dem 1. Januar 1961 erworben hatte. Streitig sind dagegen die Voraussetzungen der Spezialität und der Schwere des Schadens sowie - in diesem Zusammenhang - die Festlegung des dafür massgeblichen Schätzungsstichtags.

4.1. Die ESchK führte aus, der Schätzungsstichtag sei vorliegend auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstückkaufverträge vom 18. September 2001 (Parzelle 3511) und vom 28. September 2001 (Parzelle 1264) festzulegen. Zum damaligen Zeitpunkt sei klar und voraussehbar gewesen, dass der abendliche Fluglärm im Osten des Flughafens ab Herbst 2001 und im weiteren Umfang ab Herbst 2002 zunehmen werde. Soweit mit der Einführung des regelmässigen abendlichen Ostanfluges die Fluglärmimmissionen im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke festgestanden hätten und damit vorhersehbar gewesen seien, sei die Entschädigungsvoraussetzung der Spezialität der Immissionen erfüllt. Für das Grundstück 1264 bejahte die ESchK auch die Schwere des Schadens. Sie ermittelte, gestützt auf das hedonische Modell MIFLU I, einen fluglärmbedingten Minderwert von 18.8 % bzw. von Fr. 77'330.--. Dagegen lasse sich für das Grundstück Nr. 3511, das als Bauland verkauft worden sei, keine Entwertung am Stichtag vom 18. September 2001 durch die in der (damaligen) Zukunft vorhersehbare Einführung der Ostanflüge nachweisen.

4.2. Das Bundesverwaltungsgericht teilte die Auffassung der ESchK, dass der Schätzungsstichtag auf den jeweiligen Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags festzulegen sei, d.h. auf den 18. bzw. 28. September 2001. Es verneinte dagegen die Spezialität der Immissionen, weshalb es sich mit der Voraussetzung der Schwere des Schadens nicht mehr befassen musste. Es erwog, zum massgeblichen Zeitpunkt habe die Lärmbelastung weder die IGW gemäss Anh. 5 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) überschritten, noch die Grundbelastung von 60 dB (A) tagsüber, ab der praxisgemäss von einer Einpreisung des Fluglärms ausgegangen werde (mit Hinweis auf die Urteile A-2546/2012 vom 1. April 2014 E. 8.7.3, A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 19.2.2 und 19.2.3 und 1C_256/2014 vom 17. März 2016, in BGE 142 II 136 nicht publizierte E. 5.4).

Zwar sei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses absehbar gewesen, dass die Immissionsbelastung in Zukunft durch Ostanflüge ansteigen werde; Art, Stärke und Dauer dieser Erhöhung seien jedoch nicht mit Sicherheit oder zumindest mit höchster Wahrscheinlichkeit vorhersehbar gewesen, zumal es in den zwei darauffolgenden Jahren zu Veränderungen der Belastung gekommen sei: So hätten beispielsweise ab dem 19. Oktober 2001 auch von 5:30 bis 6:08 Uhr Ostanflüge stattgefunden, ab dem 27. Oktober 2002 an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen sogar bis 09:08 Uhr, nach Änderung des Betriebsreglements vom 16. April 2003 zudem auch Werktags bis 7:08 Uhr. Mit Einführung der Südanflüge per 30. Oktober 2003 und der gleichzeitigen Ausdehnung der Nachtflugsperre bis 06:00 Uhr seien diese morgendlichen Ostanflüge wieder entfallen. Auch das von der ESchK üblicherweise für die Ostanflüge zugrundegelegte Stichdatum des 1. Januar 2002 bestätige, dass die Lärmbetroffenen vor diesem Zeitpunkt noch nicht zur Anmeldung ihrer Entschädigungsansprüche hätten aufgefordert werden können. Die ESchK habe ihre gegenteilige Auffassung im vorliegenden Fall nicht begründet.

4.3. Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, die ESchK habe ausführlich begründet, weshalb am 18./28. September 2001 bereits verlässliche Kenntnis über Art, Ausmass und Dauer der künftigen Mehrbelastung durch Ostanflüge bestanden habe; das Bundesverwaltungsgericht habe dies ohne tragfähige Begründung verneint. Aus dem für die Ostanflüge üblichen Schätzungszeitpunkt vom 1. Januar 2002 lasse sich für den vorliegenden Fall nichts ableiten, denn im allgemeinen (wenn die Enteigneten im Eigentum der Liegenschaft blieben) gebe es keinen Grund, auf einen Zeitpunkt vor dem tatsächlichen Eintritt der übermässigen Lärmimmissionen abzustellen, selbst wenn diese bereits zu einem früheren Zeitpunkt voraussehbar gewesen seien. Dies sei vorliegend der Fall gewesen; die gegenteilige Annahme der Vorinstanz sei willkürlich und verletze Bundesrecht. Sie stehe auch im Widerspruch zur eigenen Praxis des Bundesverwaltungsgerichts, wonach schon aufgrund der am 23. Mai 2000 erfolgten deutschen Kündigung der Vereinbarung von 1984 konkret mit der Einführung regelmässiger Ostanflüge zu rechnen gewesen sei (Urteile A-2546/2012 vom 1. April 2014 E. 8.8.2 f. und A-1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 8.1 f.).

4.4. Die Beschwerdegegnerin erachtet die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz als korrekt; weitere Details und Einzelaspekte vermöchten an der Beurteilung der Spezialität nichts zu ändern. Das Bundesverwaltungsgericht habe zutreffend entschieden, dass die Voraussetzung der Spezialität am 18. bzw. 28. September 2001 nicht erfüllt gewesen sei, weil die erforderliche Lärmintensität weder gegeben noch mit der erforderlichen Sicherheit dauerhaft prognostizierbar gewesen sei. Einerseits sei die Situation mit Deutschland politisch wie rechtlich alles andere als klar gewesen, andererseits habe mit den Südanflügen eine Alternative zu den Ostanflügen bestanden. Damit sei zwar absehbar gewesen, dass die Immissionsbelastung künftig steigen werde, nicht aber im welchem Ausmass und für welche Dauer. Aufgrund dieser fehlenden Prognosesicherheit habe nicht davon ausgegangen werden können, dass die Immissionsbelastung im massgeblichen Verkaufszeitpunkt bereits das für eine Entschädigung erforderliche Mindestmass erreicht hatte. Veränderungen der Lärmbelastung nach dem Stichtag seien - wenn überhaupt - lediglich bei der Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen und nicht bei der Beurteilung der Spezialität.

Die Beschwerdegegnerin ist überdies der Auffassung, der Schätzungsstichtag könne nicht vor der Einführung regelmässiger Ostanflüge am 19. Oktober 2001 liegen, weil erst zu diesem Zeitpunkt eine tatsächliche Belastung und damit eine Beschränkung nachbarrechtlicher Abwehrrechte eingetreten sei, welche einen Entschädigungsanspruch auslöse.

5.

Zunächst ist auf die Frage des Stichdatums einzugehen.

5.1. Gemäss aArt. 19bis Abs. 1 EntG ist für die Frage, welche rechtliche und tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Grundstücke zugrundezulegen ist (Schätzungsstichtag), grundsätzlich auf das Datum der Einigungsverhandlung abzustellen. Die zitierte Bestimmung ist indessen auf Verfahren mit öffentlicher Planauflage zugeschnitten, in denen die Entschädigungsforderungen für eine Enteignung gleichzeitig anzumelden sind und damit auch die Einigungsverhandlungen zur gleichen Zeit durchgeführt werden können. Findet dagegen, wie häufig beim nachträglichen Auftreten übermässiger Immissionen, kein öffentliches Auflageverfahren statt und können die Entschädigungsansprüche bis zum Eintritt der Verjährung über einen längeren Zeitraum geltend gemacht werden, rechtfertigt es sich grundsätzlich, für alle Verfahren denselben Schätzungszeitpunkt zu wählen. Dieser ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Würdigung der gegebenen Umstände festzusetzen und darf auf den Zeitpunkt gelegt werden, in dem die Lärmbetroffenen durch öffentliche Auflage der Lärmbelastungspläne und öffentliche Bekanntmachung zur Anmeldung ihrer Entschädigungsansprüche hätten aufgefordert werden können (BGE 134 II 49 E. 13.1 mit Hinweis). **Im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen von Grundeigentümern und -eigentümerinnen aus Kloten wegen Direktüberflügen beim Ostanflug auf Piste 28 hat die ESchK den Stichtag für die Entschädigungsbemessung generell auf den 1. Januar 2002 festgelegt.**

5.2. Allerdings besteht bei der Festlegung des Schätzungsstichtags ein relativ grosser Ermessensspielraum und es darf speziellen, von der Lärmentwicklung unabhängigen Situationen Rechnung getragen werden (BGE 130 II 394 E. 12.2; vgl. auch Urteil A-2151/2012 vom 1. April 2014 E. 15.3.6). Vorliegend ist streitig, ob die Beschwerdeführenden beim Verkauf ihrer Grundstücke einen fluglärmbedingten Minderwert erlitten haben, weil der zu erwartende Fluglärm bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde; dies spricht für die Massgeblichkeit des Zeitpunkts der Kaufpreisfestlegung, d.h. des Vertragsschlusses. Zu dem für Ostanflüge üblichen Stichtag des 1. Januar 2002 war die Erbengemeinschaft schon nicht mehr Eigentümerin, d.h. spätere Wertverluste wirkten sich nicht mehr zu ihren Lasten aus. Diese besondere Konstellation rechtfertigt es, vorliegend vom Stichdatum 18. bzw. 28. September 2001 auszugehen.

6.

Weiter ist zu prüfen, ob die Vorinstanz die Spezialität der Immissionen zu Recht verneint hat.

6.1. Grundsätzlich gilt, dass bei der Schadensermittlung und Entschädigungsbemessung nur Tatsachen zu berücksichtigen sind, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde, und sich daher bereits im Schätzungszeitpunkt im Verkehrswert des von der Enteignung betroffenen Objektes niedergeschlagen haben oder mit hinreichender Sicherheit in nächster Zukunft niederschlagen werden (BGE 134 II 49 E. 13.3 und 13.4; 164 E. 7.1 und 7.2).

6.2. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht gerade in den Ostanflugsfällen Ausnahmen von diesem Grundsatz zugelassen und auch wesentliche Änderungen der Lärmbelastung berücksichtigt, die nach dem Schätzungsstichtag, aber vor dem Schätzungsentscheid eingetreten waren, unabhängig von ihrer Vorhersehbarkeit (vgl. z.B. Urteil des BVGer A-2553/2012 vom 1. April 2014 E. 13.2.2); durch diese Vorgehensweise können nachträgliche Entschädigungsgesuche vermieden werden. Diese Rechtsprechung betrifft indessen Fälle, in denen kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat; sie ist auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil sich Wertverluste des Grundstücks nach dem Verkauf nicht mehr auf das Vermögen der Beschwerdeführenden ausgewirkt haben.

6.3. Der Sachverhalt in Bezug auf die Verhandlungen mit Deutschland, die am 18. Oktober 2001 zur Unterzeichnung eines Staatsvertrags führten, ist unstreitig und kann als allgemeinnotorisch qualifiziert werden (vgl. insbesondere Botschaft des Bundesrats vom 8. März 2002 zum Vertrag zwischen der

Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Bundesrepublik Deutschland über die Durchführung der Flugverkehrskontrolle durch die Schweizerische Eidgenossenschaft über deutschem Hoheitsgebiet und über Auswirkungen des Betriebes des Flughafens Zürich auf das Hoheitsgebiet von Deutschland, BBl 2013 533). Gleiches gilt für die zur Umsetzung dieser Vereinbarung (bzw. später der einseitigen Anordnungen Deutschlands) erfolgten Änderungen des Flugbetriebs (vgl. z.B. Sachverhalte der Urteile 1A.6/2002 vom 15. Februar 2002 und **BGE 137 II 58**). Auch die (von der ESchK berücksichtigte) Berichterstattung der Medien zu den damaligen Vorgängen ist allgemein zugänglich und wird im Übrigen von keiner Seite bestritten. Damit kann der Sachverhalt als erstellt gelten; streitig ist lediglich, welche Schlüsse daraus für die Spezialität der Lärmimmissionen zu ziehen sind.

6.4. Die Beschwerdeführenden stützten sich im Schätzungsverfahren auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach schon ab der Kündigung der schweizerisch-deutschen Vereinbarung von 1984 über die An- und Abflüge zum bzw. vom Flughafen Zürich über deutsches Hoheitsgebiet damit zu rechnen gewesen sei, dass ein wichtiger Teil der bisherigen Nordanflüge nach Osten verlegt werden könnte. Deutschland habe mit der Kündigung schon die Rahmenbedingungen für eine neue Regelung vorgegeben, darunter ein Nachtflug- und ein Wochenendflugverbot. Aufgrund der Ausrichtung von Piste 28 habe ab sofort damit gerechnet werden müssen, dass nachts und zu den Sperrzeiten am Wochenende Anflüge aus Richtung Osten auf Piste 28 erfolgen könnten (Urteil A-1923/2008 vom 26. Mai 2009 E. 8.1 f.). Ab diesem Zeitpunkt sei daher von reduzierten Renditeerwartungen auszugehen gewesen, auch wenn das Ausmass, welches die Ostanflüge unterdessen angenommen hätten, noch nicht konkret absehbar gewesen sei (Urteil A-2546/2012 vom 1. April 2014 E. 8.8.2). Im zitierten Entscheid erachtete das Bundesverwaltungsgericht daher einen Abzug von 10 % des Gebäudewertes als gerechtfertigt (E. 8.8.4).

6.5. Die ESchK verfeinerte diese Argumentation, indem sie zusätzlich den Informationsstand der Allgemeinheit aufgrund der damaligen Berichterstattung der Medien, insbesondere der NZZ, berücksichtigte. Sie erwog, auch nach der Kündigung der Vereinbarung von 1984 habe die schweizerische Öffentlichkeit zunächst nicht wahrhaben wollen, dass Deutschland die Entwicklung des Flughafens erschweren könnte, und sei sich der eher schwachen Position der Schweiz (mangels Hoheit über deutsches Staatsgebiet) nicht bewusst gewesen. Dies habe sich erst geändert, als sich die Schweiz und Deutschland am 23. April 2001 auf Ministerebene auf die Eckwerte eines Staatsvertrags geeinigt hätten, zu denen insbesondere eine Nachtflugsperre über Deutschland von 22:00 bis 06:00 Uhr ab Herbst 2001 und eine erweiterte Nachtflugsperre an Wochenenden und Feiertagen von 20:00 bis 09:00 Uhr ab Herbst 2002 gehörten. Am 3. Juli 2001 seien die vom Flughafen Zürich beantragten Änderungen des Betriebsreglements für Piste 28 publiziert worden (BBl 2001 2971). Damit sei offenbar geworden, dass Piste 28 als Landepiste zu den Zeiten des Nachtflugverbots über Deutschland eingesetzt werden sollte. In den weiteren Verhandlungen habe Deutschland an seinen Positionen festhalten und, für den Fall der Nichteinigung, einseitige Einschränkungen des Luftraums angekündigt. Schliesslich sei am 4. September 2001 eine abschliessende Einigung erzielt worden. Somit sei zum Stichtag des 18. bzw. 28. Septembers 2001 bereits ein neues Luftverkehrsabkommen ausgehandelt gewesen und habe festgestanden, dass der abendliche Fluglärm im Osten des Flughafens ein erstes Mal ab Herbst 2001 und in weiterem Umfang ab Herbst 2002 zunehmen würde. Zwar sei das Abkommen erst am 18. Oktober 2001 unterzeichnet, dann aber vom Ständerat am 18. März 2003 nicht ratifiziert worden. Dies spiele aber - so die ESchK - keine Rolle, einerseits weil dies zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse noch nicht bekannt gewesen sei, andererseits weil Deutschland für diesen Fall einseitige Anordnungen angekündigt hatte, wie dies auch in der Folge geschehen sei. Soweit die Einführung des regelmässigen abendlichen Ostanflugs zum Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke festgestanden und damit vorhersehbar gewesen sei, müssten auch die damit verbundenen Überschreitungen der IGW gemäss Anh. 5 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) als vorhersehbar qualifiziert werden, weshalb die Entschädigungsvoraussetzung der Spezialität vorliege. Damit hat die ESchK detailliert begründet, weshalb sie die Voraussetzung der Spezialität als erfüllt betrachtete.

6.6. Das Bundesverwaltungsgericht hat denn auch die Vorhersehbarkeit eines Anstiegs der Lärmbelastung in Kloten durch Ostanflüge zum Schätzungsstichtag nicht grundsätzlich verneint, aber angenommen, Art, Stärke und Dauer der künftigen Fluglärmimmissionen seien zum damaligen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit absehbar gewesen.

Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, die zu erwartende Zunahme des Fluglärms in den Nacht- und Tagesrandstunden habe gut abgeschätzt werden können, weil bekannt gewesen sei, wann und in welchem Zeitfenster die Betriebsumstellung erfolgen würde. Zur Ermittlung der Anzahl der Anflüge, die neu von Osten statt wie bisher von Norden erfolgen müssten, habe ein Blick in die öffentlich verfügbare Flugbewegungsstatistik des Jahres 2000 oder die im Juli/August 2001 öffentlich aufgelegten Gesuchsunterlagen zur provisorischen Änderung des Betriebsreglements einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) genügt. Insbesondere sei mit absoluter Sicherheit vorhersehbar gewesen, dass in Kloten bereits ab dem 19. Oktober 2001 der IGW in den Nachtstunden überschritten würde. Es sei nämlich allgemein bekannt gewesen, dass in Höri, im Bereich der Nordanflüge, der IGW für die Nacht seit Jahren massiv überschritten worden sei. Deshalb habe es in Kloten, welches mit rund 2 km viel näher beim Aufsetzpunkt liege als Höri mit rund 4 km, gar nicht anders sein können. Tatsächlich sei in Kloten der IGW der ersten Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 Uhr (55 dB (A) in der ES III) im Jahr 2002 mit rund 59 dB und im Jahr 2003 mit 58.8 dB deutlich überschritten worden. Ferner habe die Tagesbelastung bereits im Jahr 2001 mit 59.7 dB (A) bzw. 59.1 dB (A) die gemäss der Vorinstanz kritische Schwelle von 60 dB (A) fast erreicht gehabt; es sei daher damit zu rechnen gewesen, dass durch die Ausdehnung der neuen Ostanflüge auf die - besonders lärmsensiblen - Tagesrandstunden an Wochenenden ab dem 27. Oktober 2002 auch diese Schwelle überschritten werden würde.

6.7. Der Vorinstanz ist einzuräumen, dass die künftige Lärmbelastung der Jahre 2002 und 2003 zum Schätzungsstichtag nicht in ihren Einzelheiten vorhersehbar war. Dies gilt insbesondere für die frühmorgendlichen Anflüge, die ursprünglich auf Piste 28 landeten, dann aber (ab 30. Oktober 2003) auf die längere Piste 34 (Südanflug) verlegt wurden, um die sichere Landung der in diesem Zeitraum ankommenden schweren Langstreckenflugzeuge bei Regen oder Schneefall zu gewährleisten (vgl. **BGE 137 II 58** E. 4.1). Insofern erwies sich die mit diesen Anflügen verbundene Lärmbelastung Klotens am frühen Morgen als vorübergehender Natur.

Die Spezialität der Lärmimmissionen ist jedoch bereits zu bejahen, wenn diese das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigen, was namentlich bei Überschreitung der IGW zu bejahen ist (vgl. oben, E. 3.2). Wie die Beschwerdeführenden überzeugend darlegen, war im September 2001 mit Sicherheit damit zu rechnen, dass jedenfalls die IGW für die Nacht durch die ab 19. Oktober 2001 vorgesehenen Ostanflüge dauerhaft überschritten würden, wie dies in der Folge auch eingetreten ist. Zum Schätzungszeitpunkt war das Gesuch der FZAG um Genehmigung der provisorischen Änderung des Betriebsreglements zur Einführung von Ostanflügen in der Zeit von 22:00 - 23:00 bzw. 23:30 Uhr samt Plangenehmigungsgesuchen (Abrollwege und Rollverbindungen für Piste 28; Navigationsanlagen [ILS] für den Instrumentenanflug auf Piste 28) und UVB schon öffentlich aufgelegt worden. Damit lagen detaillierte Angaben über die zu erwartende Lärmzunahme vor, die es grundsätzlich ermöglicht hätten, die neu von IGW-Überschreitungen betroffenen Personen zur Anmeldung von Entschädigungsansprüche aufzufordern.

Ein Ersatz der Ostanflüge durch Südanflüge wurde jedenfalls für die Abend- und Nachtzeit weder damals noch in der Folge in Betracht gezogen. Auch das von der FZAG 2004 eingereichte Gesuch für einen "gekröpften Nordanflug" sollte lediglich die Südanflüge zwischen 6:00 und 7:00 Uhr ersetzen. Dieses Gesuch wurde im Übrigen vom BAZL aus Sicherheitsgründen abgelehnt (Verfügung vom 3. Juli 2008).

Insofern war im Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke vorhersehbar, dass die Umsetzung der Nachtflugsperre über deutschem Gebiet (aufgrund des Staatsvertrags, oder allenfalls aufgrund

einseitiger Anordnungen Deutschlands) auf Dauer zu einer das Mass des Üblichen und des Zumutbaren überschreitenden Lärmbelastung in Kloten führen würde.

6.8. Nach dem Gesagten ist die Voraussetzung der Spezialität entgegen der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts zu bejahen.

7.

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit den weiteren Rügen der Parteien zur Schwere des Schadens, zur Bemessung des Minderwerts und zur Verzinsung noch nicht befasst. Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, diese als erste Rechtsmittelinstanz zu prüfen, zumal sich auch Fragen tatsächlicher Natur stellen dürften; für diese ist das Bundesgericht aufgrund seiner beschränkten Kognition auf Feststellungen der Vorinstanz angewiesen. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache zum Entscheid über die bislang offengelassenen Fragen an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen.

7.1. Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids entfällt auch die angefochtene Disp.-Ziff. 4 zur Parteientschädigung. Das Bundesverwaltungsgerichts wird über die Parteikosten für das gesamte Verfahren (erster und zweiter Rechtsumgang) neu entscheiden müssen. Es erübrigt sich somit, auf die Rügen der Beschwerdeführenden zur Höhe der Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren einzugehen.

7.2. Die Beschwerdeführenden obsiegen im bundesgerichtlichen Verfahren. Die in ihrem Vermögensinteresse prozessierende Beschwerdegegnerin wird daher kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I, vom 2. Juli 2025 aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Beurteilung an das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 10'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 14. September 2026

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Haag

Die Gerichtsschreiberin: Gerber