



## Urteil vom 1. November 2019

---

Besetzung

Richter Christoph Bandli (Vorsitz),  
Richterin Kathrin Dietrich,  
Richter Maurizio Greppi,  
Gerichtsschreiber Stephan Metzger.

---

Parteien

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_

beide vertreten durch  
lic. iur. Silvia Eggenschwiler Suppan,  
Kull Ruzek Eggenschwiler,  
Florastrasse 1, Postfach, 8008 Zürich,  
Beschwerdeführende und Anschlussbeschwerdegegner,

gegen

**Swissgrid AG,**  
CEO-LC-RA  
Bleichemattstrasse 31, Postfach, 5001 Aarau 1,  
vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt,  
Binder Rechtsanwälte,  
Langhaus am Bahnhof 3, 5401 Baden,  
Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin,

**Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8,**  
c/o Dr. iur. Bont Peter, Bont Bitterli Meier,  
Dornacherstrasse 26, Postfach, 4603 Olten,  
Vorinstanz.

---

Gegenstand

Enteignungsentschädigung für die Erneuerung von Dienstbarkeiten (Überleitungsrechte für eine Hochspannungsleitung).

**Sachverhalt:****A.**

Die im Jahr 1953 erstellte 220kV-Hochspannungs-Freileitung [...] – [...] führt auf dem Gebiet der Gemeinde [...] u.a. über das Grundstück (Parzelle Nr. [...]) von B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_. Parallel zu dieser Leitung verlief bis zu deren Verlegung ins Erdreich im Jahr 2017 eine 50kV-Freileitung der Axpo. Die Dienstbarkeit, welche die Grundeigentümer zur Duldung der 220kV-Freileitung verpflichtete, war bis zum Jahr 2001 befristet. Seit 1985 plante die Nordostschweizerische Kraftwerke AG (NOK) als Inhaberin der Leitung deren Ausbau auf 380kV, wobei 1995 durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat ESTI ein Variantenentscheid gefällt wurde, wonach die bestehende Trasse unter kleinräumigen Umfahrungen der Bauzone beizubehalten sei. Da sich die Projektierung weiter verzögerte, bemühte sich die NOK Grid AG ab 2010 um den freihändigen Erwerb der seit 1. Januar 2001 ausgelaufenen Überleitungsrechte. Ende 2012 übernahm die Swissgrid AG die Freileitung. Sie gelangte 2014 an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8 (nachfolgend: ESchK), ersuchte um die Einleitung des Enteignungsverfahrens und beantragte, es sei ihr befristet bis 2030 das erforderliche Überleitungsrecht einzuräumen.

**B.**

Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 zogen u.a. auch B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ ihre Einsprache gegen die Enteignung zurück. Mangels Einigung über die Höhe der Enteignungsentschädigung leitete deshalb die ESchK das Schätzungsverfahren ein. Mit Urteil vom 29. März 2016 sprach sie B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ für die Einräumung des bis 2030 befristeten Überleitungsrechts eine Entschädigung von Fr. 2'800.-- zzgl. Zins ab dem 1. Januar 2001 zu. Im Mai 2016 erhoben sowohl B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ als auch die Swissgrid AG Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht. Dabei beantragten B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ eine Entschädigung in der Höhe von 15% des Verkehrswertes ihrer Liegenschaft im unbelasteten Zustand und präzisierten später ihre Forderung mit dem Betrag von Fr. 340'000.-- aufgrund von beigebrachten Privatgutachten. Mit Urteil vom 7. Februar 2017 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde von B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ bezüglich der beantragten Enteignungsentschädigung ab, reduzierte die auszurichtende Entschädigung auf Fr. 423.35 zuzüglich Zins ab 1. Januar 2001 sowie Fr. 130.-- ohne Zins und verpflichtete die Swissgrid AG zur Bezahlung von Parteientschädigungen für das Vorverfahren sowie das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht.

**C.**

Am 16. März 2017 erhoben B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ gegen dieses Urteil Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vor Bundesgericht. In Gutheissung der Beschwerde hob das Bundesgericht mit Urteil vom 18. Juli 2017 das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Februar 2017 auf und wies die Sache mit Weisungen an dieses zurück.

**D.**

Mit Urteil vom 22. August 2017 wies das Bundesverwaltungsgericht seinerseits die Sache mit verbindlichen Weisungen an die ESchK zurück, um die Frage der Höhe der Entschädigung zu klären. Insbesondere wies das Bundesverwaltungsgericht die Vorinstanz auch an, zu prüfen, ob die beiden von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Privatgutachten notwendig resp. nützlich für die Bestimmung des Minderwertes sind.

**E.**

Mit Entscheid vom 14. Mai 2018 verpflichtete die ESchK die Swissgrid AG, B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ eine Entschädigung für die an ihrer Liegenschaft verursachte Wertminderung in der Höhe von Fr. 12'826.-- sowie für die Durchleitung durch das Grundstück für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 Fr. 423.35 – jeweils zzgl. Zins ab 1. Januar 2001 bis zur Auszahlung – zu bezahlen. Die Kosten für die Parteigutachten auferlegte die ESchK ebenfalls der Swissgrid AG. Diesen Entscheid begründete die ESchK im Wesentlichen damit, die Verwendung des Ertragswertes der Liegenschaft trage den Umständen am besten Rechnung, wobei sie eine Schutzschildfunktion des Grundstücks sinngemäss verneinte. Auch erwog sie, eine Beachtung der verschiedenen Arten von Immissionen sei nicht geboten. Sie beurteilte einen durch psychologisch bedingte Vorbehalte potentieller Käufer verursachten Minderwert zurückhaltend und erachtete die Angst vor herunterfallenden Leiterseilen als durch Niederhalterservitute und Bauverbote bereits berücksichtigt und damit als irrelevant.

**F.**

Am 24. August 2018 erheben B. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführende, aus Praktikabilitätsgründen im Folgenden jedoch als "Enteignete" bezeichnet) gegen das Urteil der ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragen sinngemäss, die Dispositiv-Ziffer 1 betreffend die Wertminderung sowie die Dispositiv-Ziffer 2 betreffend die Entschädigung für die Durchleitung seien aufzuheben. Stattdessen sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, für die Überleitung der 220kV-Hochspannungs-Freileitung über die Parzelle Nr.

[...] für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 eine Minderwertentschädigung in der Höhe von Fr. 340'000.-- zu bezahlen, zzgl. Zins ab 1. Januar 2001, eventualiter ab 23. Oktober 2015. Subeventualiter sei die Sache zur neuen Bemessung der Minderwertentschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, es sei zu berücksichtigen, dass dem Grundstück eine Schutzschildfunktion zukomme, dass zahlreiche Arten von Immissionen dazu führen würden, dass aufgrund ihrer psychologischen Wirkung der Verkehrswert der Liegenschaft erheblich vermindert werde und dass der Stichtag für dessen Bestimmung auf den Zeitpunkt der Einigungsverhandlung am 23. Oktober 2015 festzulegen sei. Ausserdem stellen sie den prozessualen Antrag, es sei durch das Bundesverwaltungsgericht ein Augenschein auf der Parzelle Nr. [...], [...], durchzuführen.

#### **G.**

Mit Eingabe vom 7. September 2018 erhebt die Swissgrid AG (Beschwerdegegnerin, aus Praktikabilitätsgründen im Folgenden jedoch als "Enteignerin" bezeichnet) ihrerseits gegen den Entscheid der Vorinstanz Anschlussbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragt sinngemäss, Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheides der Vorinstanz vom 14. Mai 2018 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Enteignung der Überleitungsdienstbarkeit zu keiner Wertminderung der Liegenschaft der Enteigneten führe. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass das Grundstück keine Schutzschieleigenschaft besitze, dass ein psychologischer Minderwert nicht zu berücksichtigen sei und dass andernfalls der Bewertungszeitpunkt für den relevanten Verkehrswert auf den 1. Januar 2001 festzusetzen sei.

#### **H.**

Mit Vernehmlassung zur Anschlussbeschwerde vom 4. Oktober 2018 beantragen die Enteigneten, die Anschlussbeschwerde der Enteignerin vom 7. September 2018 sei abzuweisen. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, dass ein psychologisch begründeter Minderwert zu beachten und die Schutzschildkonstellation vorliegend gegeben sei.

#### **I.**

Mit Beschwerdeantwort vom 8. Oktober 2018 beantragt die Enteignerin, die Beschwerde sei abzuweisen und das vorliegende Verfahren mit dem Anschlussbeschwerdeverfahren in gleicher Sache zu vereinigen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen ergänzend aus, die verwendeten Pri-

vatgutachten würden falsche Schätzmethode anwenden und sich ausserdem auf den falschen Stichtag vom 23. Oktober 2015 beziehen. Im Weiteren gibt sie bekannt, dass sie durch Stephan Grylka von der Markstein AG (nachfolgend: Gutachten Grylka) ein privates Gegengutachten habe erstellen lassen, welches anhand zweier Szenarien belege, dass im Falle der Parzelle Nr. [...] keine Schutzschildkonstellation vorliege. Eine Minderwertentschädigung sei deshalb nicht geboten.

**J.**

Mit Eingabe vom 12. Oktober 2018 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmung und verweist auf ihre Entscheidung vom 14. Mai 2018.

**K.**

Mit ihren Schlussbemerkungen vom 12. November 2018 beantragen die Enteigneten sinngemäss, es sei auf den Antrag der Enteignerin betreffend die Verfahrensvereinbarung nicht einzutreten. Im Weiteren sei das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) zu beauftragen, den Mindestabstand zwischen der hypothetischen Leitung der Enteignerin ausserhalb der Grenze der Enteigneten und der ehemaligen 50kV-Freileitung der Axpo zu berechnen, sowie den Mindestabstand zwischen dieser hypothetischen Leitung und dem Wohnhaus der Enteigneten zu ermitteln, damit diese zusammen mit der 50kV-Freileitung der Axpo den Anlagengrenzwert für die magnetische Flussdichte von  $1.0 \mu\text{T}$  auf dem Grundstück der Enteigneten einhalte. Ebenso sei das ESTI zu beauftragen, die Berechnungen der Axpo vom 15. Mai 2012 auf ihre Richtigkeit und ihre Anwendbarkeit/Verwendbarkeit zu prüfen und eventualiter über einen Mindestzeitraum von einem Monat im Winter und Sommer Messungen der magnetischen Flussdichte und der elektrischen Feldstärke an verschiedenen Stellen des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. [...], [...], vorzunehmen.

**L.**

Mit Eingabe vom 29. November 2018 legt die Enteignerin ihre Schlussbemerkungen vor und hält an ihren Rechtsbegehren gemäss Anschlussbeschwerde vom 7. September 2018 sowie gemäss Beschwerdeantwort vom 8. Oktober 2018 fest.

**M.**

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

**1.1** Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [Enteignungsgesetz, EntG, SR 711]). Dieses ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich zuständig. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf die Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

**1.2** Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Dieser Bestimmung zufolge sind in jedem Fall die Hauptparteien, d.h. die Inhaber der enteigneten Rechte zur Beschwerdeführung befugt. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Bst. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Bst. c; vgl. statt vieler: Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-4873/2014 vom 21. Oktober 2015 E. 1.2 m.w.H.).

Die Enteigneten sind Eigentümer des Grundstücks Nr. [...], welches von einer 220kV-Freileitung überspannt wird. Dieses Durchleitungsrecht wurde mittels Dienstbarkeit begründet und musste per 1. Januar 2001 infolge Zeitablaufs erneuert werden. Die Frage, ob – und gegebenenfalls in welchem Umfang – das Eigentum der Enteigneten infolge der Durchleitung eine Werteinbusse erleidet, ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Enteigneten sind damit als Hauptpartei im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG zu qualifizieren. Sodann sind sie Adressaten des angefochtenen Entscheides, mit dem ihnen eine tiefere Entschädigung zugesprochen wurde, als sie beantragt haben. Folglich sind sie formell wie materiell beschwert und damit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

**1.3** Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Enteigneten vom 24. August 2018 ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

## **2.**

Die Enteignerin reichte am 7. September 2018 eine Anschlussbeschwerde ein.

**2.1** Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2447/2016 vom 29. November 2016 E. 3.2 f; ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl., Bern 2013, Rz. 2.103 und 3.42; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 78 Rz. 6).

**2.2** Die Enteignerin beantragt in ihrer Anschlussbeschwerde, es sei festzustellen, dass die Enteignung der Überleitungsdienstbarkeit zu keiner Wertverminderung des Grundstücks der Enteigneten führe, weshalb in der Folge keine Minderwertentschädigung auszurichten sei.

Dieses Begehren ist ohne Weiteres zulässig, betrifft es doch die Höhe der zugesprochenen Enteignungsentschädigung und bezweckt die Änderung des angefochtenen Entscheids zu Gunsten der Enteignerin.

**2.3** Zusammengefasst ist auf die frist- und formgerecht eingereichte Anschlussbeschwerde ebenfalls einzutreten. Eine Vereinigung von Verfahren findet allerdings entgegen dem Antrag der Enteignerin nicht statt, zumal für die Anschlussbeschwerde kein selbständiges Verfahren eröffnet wurde.

## **3.**

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG).

Es hat aber seine angestammte Rolle als richterliche Behörde zu respektieren und nicht sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Ein Ermessensspielraum der Vorinstanz ist zu respektieren



(BGE 129 II 331 E. 3.2). Es übt daher Zurückhaltung und greift in Gewich-  
tungsfragen nicht leichthin in den Spielraum der Vorinstanz ein, wenn sich  
diese durch besonderen Sachverstand auszeichnet und wenn sie über ei-  
nen gewissen Handlungsspielraum verfügen muss. So ist der Vorinstanz  
insbesondere die Wahl zwischen mehreren angemessenen Lösungen zu  
überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Soweit es um die Beurteilung von ausge-  
sprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein beson-  
deres Fachwissen verfügt, weicht es nicht ohne Not von deren Auffassung  
ab. Das Bundesverwaltungsgericht hebt einen Ermessensentscheid des-  
halb nur dann auf, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermes-  
sen einen falschen Gebrauch gemacht hat, indem sie grundlos von in  
Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist,  
sachfremde Gesichtspunkte berücksichtigt hat, rechtserhebliche Um-  
stände unberücksichtigt liess oder sich das Ergebnis als offensichtlich un-  
billig, als in stossender Weise ungerecht erweist (vgl. zum Ganzen: BGE  
135 II 296 E. 4.4.3, BGE 133 II 35 E. 3, BGE 130 II 449 E. 4.1; BVGE  
2010/19 E. 4.2; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-4751/2011 vom  
21. Juni 2012 E. 7 und A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 11; ULRICH  
HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,  
7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 442 ff.; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O.,  
Rz 2.154 und 2.163). Im vorliegenden Fall bedeutet dies namentlich, dass  
das Bundesverwaltungsgericht überprüft, ob die Vorinstanz eine mögliche,  
rechtlich zulässige Lösung getroffen hat, sich bei der Wahl der Schätzungs-  
methode von nachvollziehbaren Überlegungen leiten liess, die erheblichen  
Argumente berücksichtigt hat und die gewählte Vorgehensweise zu einem  
sachgerechten Ergebnis führt. Hat die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Er-  
mittlung des Minderwertes korrekt ausgeübt, ist das Ergebnis weder zu  
korrigieren noch darf von der vorinstanzlichen Schätzungs- bzw. Berech-  
nungsmethode abgewichen werden.

#### 4.

Die Behörde, an die zurückgewiesen wird, die Parteien und auch das mit  
der Sache nochmals befasste Gericht selbst, sind an die Erwägungen im  
Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts gebunden (BGE 133 III 201  
E. 4.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3008/2015 vom 6. Novem-  
ber 2015 E. 1.6.2; ULRICH MEYER/JOHANNA DORMANN, in: Marcel Niggli et  
al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., Basel 2011,  
Art. 107 Rz. 18). Das Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli  
2017 ist demnach wegweisend für die vorliegend vorzunehmenden Erwä-  
gungen. Ein neuer Entscheid hat deshalb unter Beachtung der durch das  
Bundesgericht festgehaltenen verbindlichen Weisungen zu erfolgen.

**4.1** In seinem Entscheid (Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 3.3) hielt das Bundesgericht insbesondere fest, dass der im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 2. Februar 2017 gefolgten Prämisse, es sei die Entschädigung für die ganze Dauer der Enteignung zu bestimmen, grundsätzlich zuzustimmen sei. Dies bedeute jedoch, dass sich die Entschädigungsdauer nach der Enteignungsdauer zu richten habe. Daraus schloss das Bundesgericht, dass nach Ablauf der gemäss Dienstbarkeitsvertrag vereinbarten Dauer eine Dienstbarkeit dahinfalle und ein neues Überleitungsrecht erworben werden müsse, wenn das Werk über die ursprünglich vereinbarte Dauer fortbestehen solle. Es verwies sodann auf seine Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E.2.5.2), wonach eine Parzelle nach Fristablauf als unbelastet gelte und demnach ein neues Überleitungsrecht begründet werden müsse, somit ein neues Enteignungsverfahren eingeleitet und durchzuführen sei. Dabei seien für die Bemessung der Enteignungsentuschädigung jene Umstände massgeblich, welche im Zeitpunkt des Ablaufs der alten Dienstbarkeit herrschten. Dagegen sei unbeachtlich, wann der Enteignete sein Grundstück erworben habe und ob er damit rechnen müssen, dass nach Ablauf des bisherigen Überleitungsrechts ein neues Enteignungsverfahren eingeleitet würde. Demnach sei auch im vorliegenden Fall das bisherige Überleitungsrecht mit Fristablauf per 31. Dezember 2000 erloschen und die Enteigneten hätten infolge der erneuten Vereinbarung eines neuen Überleitungsrechts Anspruch auf eine neue Entschädigung, welche sich an den heute bestehenden Verhältnissen zu orientieren habe. Diesbezüglich hielt das Bundesgericht fest, dass grundsätzlich die Situation im Zeitpunkt der Enteignungsverhandlung (vorliegend der 23. Oktober 2015) massgebend sei, dass vorliegend jedoch auch der 1. Januar 2001 in Betracht komme, weil die Dienstbarkeit rückwirkend auf diesen Zeitpunkt begründet worden sei.

**4.2** Im Weiteren hält das Bundesgericht in seinem Entscheid fest, es sei nicht seine Aufgabe, erstmals Feststellungen zum Bestehen und gegebenenfalls zur Höhe des Minderwertes zu machen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 6.2). In einem neuen Urteil sei demnach allenfalls zwischen verschiedenen Immissionstypen zu differenzieren und das Vorliegen einer Schutzschildfunktion zu prüfen. Dabei sei ausserdem zu prüfen, ob und inwiefern sich die Befristung des neuen Überleitungsrechts auf 30 Jahre (bis Ende 2030) auf die Entschädigung auswirke.

Im Übrigen sei schliesslich im Rahmen einer neuen Entscheidung auch zu prüfen, ob die beigebrachten Parteigutachten für die Berechnung des Minderwertes notwendig bzw. nützlich waren und inwiefern es sich rechtfertige, die Kosten ganz oder teilweise der Enteignerin aufzuerlegen.

**4.3** Da die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 14. Mai 2018 über die Abgeltung der Parteigutachten befunden hat und diese Regelung unangefochten blieb, ist im zweiten Rechtsgang einzig über die Fragen der adäquaten Kausalität von Enteignung und Wertminderung der Liegenschaft (vgl. E. 5), der Höhe der Enteignungsentschädigung (vgl. E. 6) sowie gemäss Antrag der Enteigneten über die erneute Zusprechung einer Entschädigung für die Durchleitung der Freileitung über die Parzelle Nr. [...] durch die Vorinstanz (vgl. E. 7) zu befinden.

## **5.**

Bevor die Frage der Höhe der Minderwertentschädigung geprüft wird, ist zu entscheiden, ob die von der Enteignung betroffene Fläche eine Schutzschildfunktion wahrnimmt.

**5.1** Die Enteigneten machen im Wesentlichen geltend, zwischen der Enteignung und dem Wertverlust der Liegenschaft sei ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben, weshalb die Freileitung letztendlich die Schutzschildfunktion des Grundstücks beeinträchtigt. Hinsichtlich der Immissionen bestehe ein markanter Unterschied zwischen der realen Situation mit einem horizontalen Abstand des Wohnhauses von 5 bis 7 m zur Freileitung und der hypothetischen Leitungsführung ausserhalb des Grundstücks (inklusive Grenzabstand) mit einem Abstand von 57 bis 59 m.

**5.2** Die Enteignerin hält dem im Wesentlichen entgegen, die Ängste vor den vorliegend geltend gemachten Immissionen seien objektiv nicht begründbar und deshalb unbeachtlich, weshalb ein psychologischer Minderwert der Liegenschaft auch nicht zu entschädigen sei. Die ideellen Immissionen seien hauptsächlich auf den optischen Eindruck zurückzuführen, doch sei dieser auch bei einer hypothetischen Linienführung gleichermaßen störend. Eine Schutzschildkonstellation sei vorliegend sodann auch zu verneinen, da es an einem adäquaten Kausalzusammenhang fehle und das betroffene Land für eine solche Funktion zu klein bemessen sei, weshalb auch keine Minderwertentschädigung zugesprochen werden dürfe. Selbst die 50kV-Leitung der Axpo würde mit ihren Immissionen verhindern, dass eine Schutzschildfunktion erkannt werden könne, da diese Leitung

zwischen dem Wohngebäude und der hypothetischen 220kV-Trasse verlaufe. Somit würde die 220kV-Leitung den Minderwert nicht erhöhen.

**5.3** Die Vorinstanz äussert sich in ihrem Urteil vom 14. Mai 2018 nicht ausdrücklich zum Vorliegen eines Schutzschildes. Hingegen hält sie fest, aufgrund des von ihr durchgeführten Augenscheines könne festgehalten werden, dass sich in optischer Hinsicht sowohl die aktuelle als auch die hypothetische Leitungsführung gleichermaßen als deutlich störend erweisen würden. Im Weiteren erkennt sie betreffend die weiteren Immissionen keinen wesentlichen Unterschied zwischen den beiden Verläufen, seien doch die Grenzwerte hier wie dort eingehalten, weshalb eine Einwirkung der elektromagnetischen Strahlung nicht zu berücksichtigen sei und die Gefahr herunterfallender Leiterseile sei beinahe inexistent, weshalb entsprechende Ängste unbegründet seien.

## **5.4**

**5.4.1** Gemäss Enteignungsrecht können die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand einer Enteignung bilden (Art. 5 EntG). Damit wird insbesondere auf das in den Art. 679 und 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) umschriebene Recht des Grundeigentümers verwiesen, übermässige – von benachbarten Grundstücken ausgehende – Immissionen abzuwehren. Wirksamer als mit nachbarrechtlichen Abwehrbefugnissen verteidigt sich jedoch jener Eigentümer gegen Immissionen, der sein Grundstück bzw. den schützenswerten Grundstücksteil – in der Regel ein Wohngebäude – mit einem sog. "Schutzschild" von Dienstbarkeitsrechten oder eigenem Grundeigentum umgibt. Die Aussicht, die ruhige Lage oder die gefällige Umgebung eines Wohnhauses kann dadurch gesichert werden, dass die Überbaubarkeit respektive eine bestimmte Art der Bewirtschaftung der Nachbarparzellen durch Dienstbarkeiten ausgeschlossen bzw. eingeschränkt wird. Möglich ist auch, dass der Eigentümer umliegende Parzellen erwirbt, von denen Immissionen ausgehen und die Wohnqualität seiner Liegenschaft beeinträchtigen könnten. Wird für den Bau eines öffentlichen Werks ein als Schutzschild dienendes Dienstbarkeitsrecht oder Grundstück ganz oder teilweise enteignet und entstehen durch das Werk oder dessen Betrieb für den verbleibenden Teil des Grundstücks Immissionen, so ist der Grundeigentümer nicht darauf beschränkt, die Verletzung von Nachbarrechten geltend zu machen, sondern kann sich für seine Entschädigungsansprüche auf Art. 19 Bst. b EntG, der die Minderwertentschädigung bei Teilenteignung betrifft (vgl. dazu unten E. 6.5.1), berufen. Eine

Entschädigungspflicht des Enteigners entsteht immer dann, wenn das Restgrundstück infolge von Immissionen an Wert einbüsst, sofern diese Werteinbusse in kausalem Zusammenhang zur Enteignung steht. Nicht notwendig ist hingegen, dass die durch das Werk verursachten Einwirkungen übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB sind (BGE 110 Ib 43 E. 2, BGE 106 Ib 381 E. 2b, Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 E. 2.1.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 8.2.3; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 618 ff.).

**5.4.2** Der Begriff des "Schutzschildes" sowie auch die diesbezüglich zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts legen nahe, dass sich ein Grundeigentümer durch den Erwerb weiterer Parzellen eine Zone um sein Wohneigentum aufbaut, um drohende – d.h. noch nicht bestehende – Immissionen auf Distanz zu halten. In jenen Fällen, wo allerdings Grundeigentum angesichts des bereits bestehenden öffentlichen Werks und dessen Immissionen erworben wird, stellt sich die Frage, ob ein Schutzschild noch aufgebaut werden kann, um die Funktion der Abwehr zu erfüllen. Das Bundesgericht hat allerdings erkannt, dass auch in dieser Konstellation dem nachträglich erworbenen Grundstück eine Schutzschildfunktion zukommen kann. Dies insbesondere dann, wenn eine Dienstbarkeit erneuert wird und die Situation so zu beurteilen ist, wie wenn ein neues Überleitungsrecht begründet wird, für welches ein neues Enteignungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten durchgeführt wurde. Gemäss dieser Rechtsprechung spielt es sodann auch keine Rolle, wann der Enteignete sein Grundeigentum erworben hat und ob er damit rechnen musste, dass nach Ablauf der alten Dienstbarkeit ein neues Enteignungsverfahren eingeleitet werde (Urteile des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 3.3 und 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.2, 2.5 und 2.5.2; FRANZ KESSLER COENDET, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015, Rz. 26.134).

Eine solche Situation liegt auch dem vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt zu Grunde. Die Bauzone von [...] wurde in den 60er-Jahren bis zu der seit dem Jahr 1953 bestehenden Hochspannungsleitung erweitert, wobei die Enteigneten ihr Grundeigentum im Jahr 1989 erwarben und ihr Haus in unmittelbarer Nähe zur 220kV-Freileitung erstellten, welche ursprünglich ausschliesslich Landwirtschaftsland überspannte. Die Parzelle Nr. [...] der Enteigneten wurde im Umfang von 854 m<sup>2</sup> in die Bauzone umgezont, umfasst heute jedoch auch einen Landanteil in der Landwirtschaftszone von

515 m<sup>2</sup>. Die Mittelachse der Freileitung verläuft auf der Grenze zwischen Landwirtschafts- und Bauzone, weshalb beide Grundstücksteile von der Freileitung überspannt werden.

Art 19 Bst. b EntG bezieht sich sodann ebenso auf jenen Fall, wo von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen wird und in der Folge eine Entschädigung für die Wertverminderung des verbleibenden Teils zu entrichten ist. Demzufolge muss es grundsätzlich möglich sein, dass ein Schutzschild in Form von zusätzlich erworbener Landfläche besteht, unabhängig von Zonen- oder Parzellengrenzen. In diesem Sinne – und entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung – ist zu prüfen, ob die von der Freileitung betroffene Fläche eine Schutzschildfunktion zugunsten des mit der Liegenschaft bebauten Grundstückteils resp. deren Werterhalt übernimmt.

**5.4.3** Eine Schutzschildfunktion eines Grundstückteils ist dann anzunehmen, wenn ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils besteht, d.h. wenn die enteignete Teilfläche eine Schutzschildfunktion gegen Immissionen solcher Art erfüllte, wie sie nunmehr vom errichteten Werk ausgehen. Sodann ist eine Entschädigung nur für jene Nachteile zu leisten, die der Enteignete ohne Rechtsverlust aller Voraussicht nach ganz oder doch grösstenteils durch diesen Schutzschild von sich hätte abwenden können. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass sich die Immissionen als übermässig erweisen. Hingegen fordert die Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass der von der Enteignung betroffene Schutzschild eine gewisse Grösse hat, um seine Funktion wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen: BGE 141 I 113 E. 6.5.1, BGE 129 II 420 E. 3.1.2, BGE 110 Ib 43 E. 2, BGE 106 Ib 381 E. 2b und 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 7. Februar 2017 E.6.2; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 22 Rz. 9).

**5.4.4** Sodann ist zur Feststellung eines adäquaten Kausalzusammenhangs – und damit der Wahrnehmung einer Schutzschildfunktion – zu prüfen, ob die vorliegend gegebenen Immissionen aller Voraussicht nach nicht denselben Schaden verursachen würden oder doch grösstenteils verhindert werden könnten, wenn nicht auf die Dienstbarkeitsberechtigung der Enteigneten gegriffen würde. Dies wäre gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Fall, wenn für die Hochspannungsleitung eine andere Linienführung – z.B. ausserhalb des Grundstücks der Enteigneten – ge-

wählt oder diese in den Boden verlegt würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2). Mit anderen Worten ist zu prüfen, ob der Schutzschild im Stande ist, die Immissionen tatsächlich vom Wohneigentum der Enteigneten fernzuhalten. Dabei ist nach verschiedenen Immissionstypen zu differenzieren (Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 3).

**5.4.5** Neben dem optischen Eindruck der Hochspannungsleitung sind insbesondere die elektromagnetischen Felder der Leitung, der Koronalärm sowie die Gefahr herunterfallender Leiterseile zu berücksichtigen.

**5.4.5.1** Die Vorinstanz kommt betreffend den optischen Eindruck der Leitung aufgrund des von ihr durchgeführten Augenscheines zum Schluss, dass die Leitung selbst bei hypothetischer Leitungsführung ausserhalb des Grundstücks der Enteigneten deutlich störend in Erscheinung treten würde. Aus diesem Grund sei der geforderte Unterschied zur bestehenden Leitungsführung nicht gegeben. Dem pflichtet die Enteignerin im Wesentlichen bei. Die Enteigneten halten dem jedoch entgegen, dass die grössere Distanz zur Leitung sehr wohl einen erheblichen Unterschied bedeuten würde, insbesondere sei auch ein Grenzabstand von 16.2 m zu berücksichtigen, was zu einem Gesamtabstand des Wohnhauses zur hypothetischen Leitung von 57 bis 59 m führe.

Die bestehende Freileitung (äusserster Leiter) verläuft in einem horizontalen Abstand von ca. 5 bis 7 m und in einer Höhe von 18 m (am Mast selbst, resp. bei den zwischen den Masten durchhängenden Leiterseilen auf der Höhe der Parzelle Nr. [...] – ca. in der Mitte zwischen zwei Masten gelegen – auch weniger) von der Liegenschaft der Enteigneten entfernt. Dass diese Nähe zur Freileitung eine massive optische Belastung darstellt, liegt – wie dies auch die Vorinstanz aufgrund ihres Augenscheines festgestellt hat – auf der Hand, wird das Werk doch bei dieser Nähe als praktisch über dem Kopf hängend wahrgenommen. Zweifellos würde diese Leitung auch bei hypothetischer Leitungsführung in ca. 57 bis 59 m – oder ohne Grenzabstand in 41 bis 43 m – als deutlich störend wahrgenommen, wenngleich nicht mehr in demselben Masse, wie die bestehende Leitung. Die eigentlich degressive Abnahme der Störung mit zunehmender Entfernung führt dazu, dass bei dieser Nähe jeder zusätzliche Meter bei der optischen – und damit subjektiven – Wahrnehmung der Freileitung ins Gewicht fällt. Demzufolge kann die optische Wahrnehmung der Freileitung bei hypothetischer Leitungsführung als merkbar geringer bezeichnet werden. Letztendlich kann

allerdings – wie unten in E. 5.4.5.4 ausgeführt wird – offen gelassen werden, ob die Abnahme der optischen Störung für die Erkennung eines adäquaten Kausalzusammenhangs ausreicht. Desgleichen muss auf die strittige Frage, ob ein Grenzabstand nach kantonalem Recht zu beachten sei, nicht weiter eingegangen werden. Immerhin wurde bereits im Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2 die Tiefe eines Grundstücks von 35 m für die Annahme eines Schutzschildes für ausreichend befunden. Vorliegend liegt die Tiefe des von der Enteignung betroffenen Grundstückteils jedoch selbst ohne Berücksichtigung eines Grenzabstandes von 16.2 m im Bereich dieses Wertes, was für die Erkennung einer Schutzschildfunktion spricht (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 8.6.5).

**5.4.5.2** Die Enteigneten führen weiter aus, der je nach Wetterlage mehr oder weniger deutlich hörbare Koronalärm wirke sich negativ auf den Wert der Liegenschaft aus und die elektromagnetischen Felder der Freileitung sowie die Gefahr herunterfallender Leiterseile würden zu einem psychologischen Effekt bei einem potentiellen Käufer führen, weshalb die Liegenschaft einen Wertverlust erleide. Diese Immissionen seien bei einem Leitungsverlauf ausserhalb des Grundstücks massiv geringer oder nicht vorhanden. Der Koronalärm beispielsweise sei bereits bei einer zunehmenden Entfernung von einigen Metern bereits wesentlich weniger stark ausgeprägt. Dem hält die Enteignerin entgegen, dass insbesondere objektiv nicht wahrnehmbare Immissionen unbeachtlich seien für die Erkennung eines adäquaten Kausalzusammenhangs und die Vorinstanz erwähnt, dass die Gefahr herunterfallender Leiterseile verschwindend klein sei, weshalb sich letztendlich die hypothetische gegenüber der bestehenden Leitungsführung bezüglich Immissionen als nur geringfügig vorteilhafter erweisen würde.

**5.4.5.3** Wie bereits erwähnt nehmen auch diese genannten Immissionen mit zunehmender Entfernung ab und zwar ebenfalls degressiv. So reduziert sich beispielsweise die Stärke des Magnetfeldes einer Freileitung bei einer Verdoppelung der Distanz jeweils zirka um den Faktor 10. Ähnlich verhält sich auch das elektrische Feld einer Freileitung (vgl. Bundesamt für Umwelt BAFU, Elektromog in der Umwelt, Bern 2005, S. 23 ff.). Auch diese objektiv nicht wahrnehmbaren Immissionen sind – entgegen der Meinung der Enteignerin – gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts beachtlich, führen sie doch zu einer psychologisch bedingten Werteinbusse der Liegenschaft, was gemäss Art. 22 EntG bei der Entschädigung ebenfalls berücksichtigt werden muss. Nach der bundesgerichtlichen Praxis können



nämlich Wohnhäuser (auch im Landwirtschaftsgebiet) aufgrund von Immissionen von Hochspannungsleitungen entwertet werden, selbst wenn keine gesundheitlichen Schädigungen zu befürchten sind. Ausserdem können Wohnbauten, die sich in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung befinden, zusammen mit ihrem Umschwung selbst dann einen Wertverlust erleiden, wenn die Überbaubarkeit nicht behindert wird und keine Immissionen zu erwarten sind, da sich viele Käufer aus rein psychologischen Gründen für solche Liegenschaften nicht interessieren (BGE 129 II 420 E. 4.3.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1E.1/2007 vom 8. Juni 2007 E. 4.3 f.).

**5.4.5.4** Letztendlich kann aber auch hier offengelassen werden, ob sich die genannten Immissionen bei einer hypothetischen Leitungsführung jenseits der Parzellengrenze in einem Masse verringern, welches einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und Wertverlust erkennen lässt: Wie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu entnehmen ist, kommt anstelle einer anderen Leitungsführung insbesondere auch die Verlegung der Leitung in den Boden als alternative Vergleichsposition zur bestehenden Leitungsführung in Frage. Obschon ein Vergleich zwischen Freileitung und erdverlegter Leitung eine Gegenüberstellung verschiedener Rahmenbedingungen bedeutet, ist demzufolge allein entscheidend, ob bei einer Alternative auf die Dienstbarkeitsberechtigung des Enteigneten gegriffen werden muss oder nicht. Die Äusserung des Bundesgerichts ist sodann auch dahingehend zu verstehen, dass die erdverlegte Leitung ebenso ausserhalb des Grundstücks liegend anzunehmen ist, würde doch auch eine Erdverlegung auf dem Grundstück der Enteigneten einen Eingriff in die Dienstbarkeitsberechtigung bedeuten (Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.2, 2.5.2). Wird die bestehende Freileitung sodann einer erdverlegten hypothetischen Leitungsführung gegenübergestellt, so ist es offensichtlich, dass sämtliche genannten Immissionen bei letzterer vermieden oder mit Bestimmtheit grösstenteils eliminiert werden könnten: Während der optische Eindruck gänzlich vermieden und der Koronalärm, die Gefahr herunterfallender Leiterseile sowie die elektrische Strahlung eliminiert werden, reduziert sich die magnetische Strahlung markant (vgl. BAFU, a.a.O., S. 26).

**5.4.6** Demzufolge ist als Zwischenergebnis festzuhalten, dass vorliegend ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertverminderung der Liegenschaft gegeben ist und dem überspannten Grundstücksteil der Parzelle Nr. [...] eine Schutzschildfunktion zukommt. Bestätigt wird dieses Ergebnis durch die Erkenntnis, dass die bestehende

Leitungsführung – nicht zuletzt aufgrund objektiv nicht messbarer Immissionen – bei einem potentiellen Käufer die Bereitschaft mindert, einen Preis zu bezahlen, wie er ohne diese Immissionen vom Liegenschaftsmarkt akzeptiert würde. Dieser psychologische Minderwert ist nach dem Gesagten – wie im Folgenden dargelegt wird – gemäss den Bestimmungen zur Teilenteignung durch die Enteignerin zu entschädigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.2, 2.5.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 8.2.3.1, 8.3.2.3).

## **6.**

Nachdem ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und Wertverminderung resp. die Schutzschildfunktion des belasteten Grundstückteils erkannt wurde, ist gemäss den Regeln der Teilenteignung vorzugehen und das Ausmass der Wertminderung bei der Wohnliegenschaft zu prüfen.

**6.1** Betreffend den für die Bemessung des Minderwertes der Liegenschaft relevanten Zeitpunkt machen die Enteigneten geltend, es sei der Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 relevant, denn so sehe es die gesetzliche Regelung vor. Insbesondere rügen sie, dass die Vorinstanz die beigebrachten Privatgutachten falsch interpretiert habe, was zu einer Verletzung des Grundsatzes der vollen Entschädigung geführt habe. So habe die Vorinstanz den Ertragswert der Liegenschaft übergewichtet, statt den Sachwert angemessen zu berücksichtigen, was zu einer unzulässigen Reduktion der durch die Enteignung entstandenen Wertverminderung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] geführt habe. Vielmehr hätte sie jedoch der Mischwertmethode folgen müssen, um den Minderwert der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. [...] korrekt zu ermitteln. Durch die unmittelbare Nähe der Freileitung zum Wohnhaus würden insbesondere materielle sowie ideelle Immissionen einen potentiellen Kaufinteressenten abschrecken und damit eine erhebliche Werteinbusse für die Liegenschaft bedeuten.

**6.2** Hingegen lehnt die Enteignerin mangels Vorliegen eines adäquaten Kausalzusammenhangs grundsätzlich jede Entschädigung ab. Betreffend eines eventualiter zu ermittelnden Minderwertes führt sie aber dennoch aus, dass der Zeitpunkt vom 1. Januar 2001 für die Bestimmung der relevanten Werte ausschlaggebend sei, da die Dienstbarkeit rückwirkend auf diesen Zeitpunkt begründet worden sei. Die Parteigutachten der Enteigneten seien deshalb untauglich, da diese auf den Bewertungszeitpunkt vom

23. Oktober 2015 abstellten. Dieses Vorgehen führe jedoch zu einer Überentschädigung der Enteigneten. Im Übrigen erachte sie das Vorgehen der Vorinstanz als sachlich korrekt, wenn die Bewertung der Liegenschaft anhand des Ertragswertes erfolge. Jedenfalls habe sie ein eigenes Gutachten erstellen lassen, sei doch auch die im relevanten Bewertungszeitpunkt bestehende 50kV-Freileitung der Axpo zu berücksichtigen.

**6.3** Die Vorinstanz hält in ihrem Entscheid vom 14. Mai 2018 fest, die Entschädigung für die Minderung des Substanzwertes in der Höhe von Fr. 340'000.-- werde der gegebenen Sachlage nicht gerecht. Eine solche würde nämlich den Minderwert naturgemäss unbefristet abgelten. Eine Wertminderung über die Dauer der Dienstbarkeit vermöge sodann nur die Minderung des Ertragswertes zuverlässig abzubilden, da auf diese Weise Veränderungen des Substanzwertes über die Zeit ausgeblendet werden könnten. So sei dann auch die Frage des Bewertungszeitpunktes unbedeutend und könne offen gelassen werden.

#### **6.4**

**6.4.1** Im Zusammenhang mit der Bestimmung des Verkehrswertes stellt sich die Frage nach dem – vorliegend bestrittenen – Zeitpunkt zur Bewertung der Liegenschaft resp. der Grundlage zur Bemessung der Entschädigung. Gemäss Art. 19<sup>bis</sup> Abs. 1 EntG ist für die Festsetzung der Entschädigung der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend. Dieser Zeitpunkt ist massgebend für die Frage, welche rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Grundstücks zugrunde zu legen ist (BGE 112 Ib 531 E. 3; vgl. auch BGE 129 II 470 E. 5 und BGE 134 II 49 E 13.1). Wie das Bundesgericht sich allerdings in seinem Entscheid in der vorliegenden Sache äussert, kommt auch der Zeitpunkt des Ablaufs der Dienstbarkeit resp. die Begründung der neuen Dienstbarkeit in Frage (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E.3.3 und 1C\_356/202013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.127 und 26.130).

**6.4.2** Die Dienstbarkeit, welche die Grundeigentümer zur Duldung der 1953 erstellten Freileitung verpflichtete, endete am 31. Dezember 2000 und wurde aufgrund einer neuen Vereinbarung per 1. Januar 2001 erneuert. Ab dem Jahr 2010 versuchte die Enteignerin u.a. auch den betroffenen Grundstücksteil freihändig zu erwerben, wobei jedoch keine Einigung mit den Grundeigentümern erzielt werden konnte. Nach Darstellung der Ent-

eignerin verzögerte sich das Verfahren primär aufgrund politischer Entscheidung, was dazu führte, dass erst am 23. September 2014 das Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens an die Vorinstanz erging. Die Einigungsverhandlung fand am 23. Oktober 2015 statt, also knapp 15 Jahre nach Beginn der neuen Dienstbarkeit.

Mit Beginn einer neuen Dienstbarkeit wird erneut auf die betreffende Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen, der Grundstücksteil mit Schutzschildfunktion beeinträchtigt und der Wert der Wohnliegenschaft umgehend vermindert. Grundsätzlich erscheint es deshalb sachgerecht, die Minderwertentschädigung angesichts der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse – entgegen der gesetzlichen Regelung – in diesem Zeitpunkt zu bemessen und nicht auf die Gegebenheiten im Zeitpunkt der späteren Einigungsverhandlung abzustellen. Dieses Vorgehen erweist sich insbesondere dann gerechtfertigt, wenn der Beginn der neuen Dienstbarkeit und die Einigungsverhandlung nahe beieinander liegen, d.h. wenn zwischen diesen beiden Zeitpunkten keine wesentlichen Marktveränderungen stattgefunden haben, welche sich auf die Berechnung der Minderwertentschädigung auswirken könnten (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 5.2 m.w.H.). Liegen hingegen mehrere Jahre zwischen Beginn der neuen Dienstbarkeit und der Einigungsverhandlung, liegt es auf der Hand, dass sich die Marktlage – wie auch die Enteignerin erkennt – in dieser Zwischenzeit stark verändern kann. So hat denn auch im vorliegend zu beurteilenden Fall während den verstrichenen 15 Jahren der Liegenschaftsmarkt bekanntermassen eine bemerkenswerte Preissteigerung erfahren, was sich bei der Beurteilung des Verkehrswertes der betroffenen Wohnliegenschaft der Enteigneten im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung zu deren Gunsten in der Minderwertentschädigung niederschlägt. Es ist zu prüfen, ob dies im Sinne des Gesetzgebers gerechtfertigt resp. mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar ist.

**6.4.3** Mit der Einführung von Art. 19<sup>bis</sup> Abs. 1 EntG legte der Gesetzgeber den Beurteilungszeitpunkt auf den Zeitpunkt der Einigungsverhandlung und damit an den Anfang des Enteignungsverfahrens. Mit dieser Massnahme verfolgte er das Ziel, Spekulationen der zu Enteignenden auf einen mit zunehmender Verfahrensdauer steigenden Immobilienpreis – und damit auf eine Erhöhung der Entschädigung – zu verhindern. Grundsätzlich sollte also verhindert werden, dass die zu Enteignenden durch ein unlauteres Verhalten resp. durch eine Verzögerung des laufenden Enteignungsverfahrens von marktbedingten Preissteigerungen profitieren konnten (vgl.

Amtliches Bulletin der Bundesversammlung [AB] Ständerat 1971, Bericht-erstatte Dillier, S. 98; AB Nationalrat 1970, Votum Schlumpf, S. 784; Votum Düby, S. 795; Votum Muheim, S. 796). Umgekehrt folgt das EntG aber auch der Idee, dass der Enteignete nicht unverschuldet das Risiko von Markt-eränderungen während des Enteignungsverfahrens tragen und deshalb möglichst ohne Verzug entschädigt werden soll (vgl. AB Ständerat 1971, Bericht-erstatte Dillier, S. 100; Votum Munz, S. 104; AB Nationalrat 1970, Bericht-erstatte König, S. 782 f.; Votum Krummenacher, S. 785; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 6.3 ff. m.w.H.).

Zwar geht es vorliegend nicht um eine Verzögerung im Enteignungsverfah-ren selbst, doch lassen sich die vom Gesetzgeber verfolgten Ziele auf den vorliegenden Sachverhalt analog anwenden: Dass das Enteignungsverfah-ren erst 14 Jahre nach Beginn der neuen Dienstbarkeit angestossen wurde, ist nicht auf ein mutwilliges Verhalten der Enteigneten zurückzuführen. Ob die Gründe dafür bei der Enteignerin oder bei politischen Prozes-sen liegen, kann offen bleiben. Jedenfalls ist es den Enteigneten nicht an-zulasten, wenn während der Verzögerung eine Wertsteigerung der Immo-bilien eingetreten ist und sie nun davon profitieren (dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche sich für einen Entschädi-gungsanspruch ausspricht, der sich an den heute bestehenden Verhältni-sen orientiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 3.3). Die mit der Verzögerung verbundenen Risiken müssen dem-nach von der Enteignerin getragen werden. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ist deshalb die Bewertung des Verkehrswertes im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 vorzunehmen. Dies ent-spricht sodann der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wo-bei die Bestimmung auch für den vorliegenden Fall der Minderwertentschä-digung gemäss Art. 19 Bst. b EntG zu gelten hat, selbst wenn Art. 19<sup>bis</sup> Abs. 1 EntG nur auf die Verkehrswertentschädigung gemäss Art. 19 Bst. a EntG verweist (vgl. BGE 134 II 49 E 13.1, BGE 129 II 470 E. 5, BGE 112 Ib 531 E. 3; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 5.1 f. und A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 6.8; vgl. auch KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.127, 26.130; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19<sup>bis</sup>, S. 319 Rz. 7 ff.; GRÉGORY BOVEY, L'expropriation des droits de voisinage, Diss., Lausanne/Berne 2000, S. 107).

**6.4.4** Im Übrigen kann an dieser Stelle auf die laufende Revision des Ent-eignungsrechts verwiesen werden, welche bereits im Nationalrat behandelt wurde: Diese sieht vor, dass für die Bestimmung des Verkehrswertes nicht

mehr auf den Zeitpunkt der Einigungsverhandlung abzustellen sei, da u.a. die Gefahr bestehe, dass bei demselben Werk je nach Zeitpunkt der Durchführung der Einigungsverhandlung für verschiedene Betroffene unterschiedliche Bewertungszeitpunkte gelten würden. Stattdessen sieht der Entwurf vor, die Bewertung dann vorzunehmen, wenn ein vollstreckbarer Enteignungstitel vorliegt (vgl. Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 1. Juni 2018, BBl 2018, 4732 f.). Doch selbst eine solche Regelung würde vorliegend nicht zu einem befriedigenden Resultat führen, da noch kein rechtskräftiger Enteignungstitel vorliegt. Letztendlich ist sodann in Betracht zu ziehen, dass die verlässliche Bestimmung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt vom 1. Januar 2001 gegebenen Marktbedingungen aus heutiger Warte mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre, welche höchstens durch ein professionell erstelltes Gutachten bereinigt werden könnten. Dies wäre wiederum mit einer weiteren – für die Enteigneten nunmehr nicht weiter zumutbaren – Verzögerung des Verfahrens verbunden.

Nach dem Gesagten erweist sich vorliegend der 23. Oktober 2015 als Bewertungsstichtag unter Einbezug aller Umstände als sachgerecht, wobei im Übrigen auch kein Anlass besteht, die von den Enteigneten vorgelegten Parteigutachten als grundsätzlich falsch zu betrachten (vgl. unten E. 6.5.5).

## **6.5**

**6.5.1** Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung sind deshalb gemäss Art. 19 EntG alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Allerdings sind Dienstbarkeiten keine Marktgüter oder Handelsware und weisen deshalb keinen Verkehrswert i.S.v. Art. 19 Bst. a EntG auf. Werden Dienstbarkeiten auf dem Enteignungsweg errichtet, so gelangen für die Bemessung der Entschädigung die Regeln über die Teilenteignung nach Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung (vgl. oben E. 5.4.1; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-602/2012 vom 27. Februar 2013 E. 3.2 und 5.5.1). Danach ist bei Grundstücken, bei welchen – wie vorliegend – nur ein Teil in Anspruch genommen wird, der Betrag zu vergüten, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert. Zu vergüten ist dem Enteigneten gemäss Art. 22 Abs. 2 EntG insbesondere auch der bloss faktische Nachteil, "der aus dem

Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teil erhalten geblieben wären". Im Falle einer Teilenteignung berechnet sich die Entschädigung in der Regel nach der sog. Differenzmethode. Diese besteht darin, dass der Verkehrswert der Liegenschaft in unbelastetem Zustand mit dem Verkehrswert des Restgrundstücks unter Berücksichtigung der Enteignung – resp. vorliegend unter Einbezug der Immissionen – verglichen wird. Daraus resultiert die Differenz im Verkehrswert als durch die Enteignung bewirkter und zu entschädigender Minderwert (vgl. bereits BGE 93 I 554 E. 4, BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c, BGE 129 II 420 [=Pra. 2005 Nr. 38] E. 3.1.1; HÄNNI, a.a.O., S. 664 f.; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.143 f.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 187 ff. sowie Art. 23 Rz. 6 ff.).

**6.5.2** In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Ausgangslage für die Anwendung der Differenzmethode heranzuziehen ist, wenn die Dienstbarkeit für eine Freileitung erneuert wird. Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung bestimmt, dass in diesem Fall nach Ablauf des Überleitungsrechts die Parzelle als unbelastet zu gelten hat und demnach ein neues Überleitungsrecht, für welches ein neues Enteignungsverfahren eingeleitet und durchgeführt wurde, zu beurteilen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 3.3, ebenso Urteil 1C\_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2). In seinem Entscheid im Rahmen des ersten Rechtsgangs hat das Bundesverwaltungsgericht erwogen, es könnte im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, wie die jeweiligen Immissionen bei hypothetischer Linienführung zu beurteilen wären. Dabei käme fallweise auch in Frage, bei Anerkennung einer Schutzschildfunktion der überspannten Teilfläche dem Enteigneten lediglich die Wertdifferenz zwischen der Liegenschaft mit der Freileitung an der Parzellengrenze (statt ganz ohne Freileitung) und der Liegenschaft, die von der Freileitung überspannt werde, zu ersetzen (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 7. Februar 2017 E. 8.2.3). Zwar ging das Bundesverwaltungsgericht in diesem Entscheid nicht näher auf die Festlegung der für den vorliegenden Sachverhalt relevanten Gegebenheiten ein, doch verfolgte es das Ziel, bei erneuter – und allenfalls wiederkehrenden – Entschädigung eine Möglichkeit zu schaffen, einer drohenden Überentschädigung entgegenzuwirken. Mit diesem Ansatz hat sich das Bundesgericht in seinem Rückweisungsentscheid jedoch nicht explizit auseinandergesetzt. Allerdings ging die Vorinstanz in ihrem neuen Entscheid vom 14. Mai 2018 in E. 3.2 davon aus, dass dieses Vorgehen vom Bundesgericht angeordnet

worden sei. Dem ist allerdings nicht so, wird der erwähnte Ansatz vom Bundesgericht doch lediglich zitiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 6).

**6.5.3** Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob vorliegend im Rahmen der Differenzmethode dem erwähnten Ansatz zu folgen ist: Bei hypothetischer Leitungsführung ausserhalb der Parzellengrenzen erscheint der betroffene Grundstücksteil als unbelastet, da er frei von Immissionen ist. Genaugenommen trifft dies jedoch nicht zu, wäre doch bei diesem Szenario – trotz fehlendem physischem Eingriff in die Grundstückssubstanz resp. den dazugehörigen Luftraum – eine optische Beeinträchtigung und allenfalls auch eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder oder weitere ideale Immissionen noch immer vorhanden. Wenn jedoch das Bundesgericht verlangt, dass nach Ablauf eines befristeten Überleitungsrechts die betreffende Parzelle als unbelastet zu gelten hat und ein neues Überleitungsrecht zu beurteilen ist, kann eine Beurteilung diesem Anspruch nur dann gerecht werden, wenn jegliche Immission ausgeblendet wird. So gesehen kann die Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dahingehend verstanden werden, dass tatsächlich ein vollständig unbelasteter Zustand zu beurteilen ist, d.h. das Grundstück, wie es ohne jegliche Präsenz einer Freileitung und der durch eine solche verursachten Immissionen Bestand hätte, zu beurteilen ist. Dieser Rechtsprechung ist Folge zu leisten.

Ausserdem kann vorliegend auch offen bleiben, ob die 50kV-Freileitung der Axpo, welche die Enteignerin in die Beurteilung einbeziehen will, zu berücksichtigen ist: Die bevorstehende Verlegung dieser Leitung in den Boden war bereits im Zeitpunkt des relevanten Bewertungsstichtages vom 23. Oktober 2015 bekannt und muss deshalb weder beim "unbelasteten" noch beim belasteten Zustand berücksichtigt werden.

**6.5.4** Wie bereits ausgeführt (vgl. oben E. 3), liegt es im Ermessen der Vorinstanz, eine Schätzungsmethode zu wählen, welche zu einem sachgerechten Ergebnis führt. Das Bundesverwaltungsgericht übt sodann Zurückhaltung und greift nicht leichthin in den Handlungsspielraum der Vorinstanz ein. Insbesondere liegt es im Ermessen der Vorinstanz, Verkehrswerte zu schätzen und Entschädigungen festzulegen. Aus verschiedenen – im Folgenden dargestellten – Gründen sieht sich das Bundesverwaltungsgericht vorliegend jedoch dazu veranlasst, die durch die Vorinstanz durchgeführte Einschätzung zu korrigieren.



**6.5.4.1** Vorliegend erwägt die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 14. Mai 2018 zunächst, es liege kein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertminderung der Liegenschaft der Enteigneten vor. Die Substanzwertmethode verwirft sie mit der Begründung, eine solche würde zu einer nicht gerechtfertigten Überentschädigung führen, da die zeitliche Komponente der auf 30 Jahre befristeten Dienstbarkeit nicht berücksichtigt werden könne. Aus diesem Grund orientiert sich die Vorinstanz am Ertragswert, um einen möglichen erzielbaren Ertrag – resp. dessen Minderung aufgrund äusserer Faktoren – periodengerecht zu betrachten und zu kapitalisieren.

**6.5.4.2** Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Vorinstanz – wie die Enteignerin richtigerweise geltend macht – bei ihrer Festlegung des Minderwertes insgesamt widersprüchlich verhält. Aus ihren Erwägungen geht hervor, dass sie einen adäquaten Kausalzusammenhang unter Würdigung aller Umstände verneint. Konsequenterweise müsste jede Minderwertentschädigung abgelehnt werden. Trotz Verneinung eines signifikanten Unterschiedes der Immissionen zwischen realer und hypothetischer Leitungsführung anerkennt die Vorinstanz jedoch einen gewissen psychologischen Minderwert der Liegenschaft der Enteigneten und legt eine Entschädigung fest.

Die Vorinstanz führt sodann keine eigenständige Ertragswertberechnung durch, sondern stützt sich bei der Festlegung des Minderwertes auf die anlässlich des Augenscheins festgestellten Tatsachen, insbesondere die optische Wahrnehmung der Freileitung bezüglich der Einschränkung der Wohnqualität, welche die Höhe des Minderwertes beeinflusst. Die hypothetische jährliche Ertragseinbusse (Minderwert bei einer potentiellen Vermietung unabhängig des konkreten Verkehrswertes der Liegenschaft) bewertet die Vorinstanz mit Fr. 1'200.-- pro Jahr resp. Fr. 100.-- pro Monat. Diese Beurteilung plausibilisiert die Vorinstanz, indem sie den Betrag in Relation zu den in den Parteigutachten der Enteigneten sowie im Parteigutachten der Enteignerin erhobenen Werten setzt und hält die Differenz im Mietertrag zwischen unbelastetem und belastetem Grundstück mit Fr. 15'000.-- fest. Unter Würdigung sämtlicher Umstände nimmt die Vorinstanz den zu entschädigenden Minderwert im Umfang von ca. 10% dieses Betrages an. Dabei erwähnt sie zwar, dass die Parteigutachten – entsprechend der oben besprochenen (vgl. E. 6.5.2 f.) Rechtsprechung des Bundesgerichts – von einem gänzlich unbelasteten Grundstück ausgehen, doch scheint sie selbst ihrer Schätzung ein mit der hypothetischen Leitungsführung belastetes (resp. nicht durch einen direkten Eingriff in die

Substanz belasteten) Grundstück zu Grunde zu legen. Durch Diskontierung des Minderwertes auf 30 Jahre bei einem üblichen Zinssatz von 3.5% errechnet die Vorinstanz einen durch die Enteignerin zu entschädigenden abgezinsten Betrag von Fr. 12'826.-- zuzüglich Zinsen seit 1. Januar 2001 bis zur Auszahlung und kommt zum Schluss, dass sich die getroffenen Annahmen unter Würdigung der gesamten Umstände als angemessen erweisen.

**6.5.4.3** Den Ausführungen der Vorinstanz zur Anwendung der Ertragswertmethode ist insofern zuzustimmen, als sich diese dazu eignet, eine Wertminderung über die beschränkte Dauer der Dienstbarkeit abzubilden. Die Anwendung dieser Methode ist grundsätzlich dort geeignet, wo es darum geht, Objekte hinsichtlich ihres Ertrages zu beurteilen, z.B. bei Mietliegenschaften. Sie kann aber auch – wie im Gutachten Weber festgehalten wird – durchaus bei der Bewertung bei vom Eigentümer selbst genutztem Wohneigentum zur Anwendung kommen. Dann handelt es sich bei dem eingesetzten Mietwert um eine Quantifizierung des konsumtiven Nutzens. Ein solcher wurde bei den durch die Vorinstanz verwendeten Zahlen (gemäss Gutachten Weber) berücksichtigt. Dennoch erscheint die von der Vorinstanz (trotz Aberkennung eines adäquaten Kausalzusammenhangs) festgelegte Höhe der Minderwertentschädigung im Lichte der oben ausgeführten Erwägungen zur Schutzschildfunktion des Grundstücks (vgl. E. 5) als stossend, wenn bedacht wird, dass die Liegenschaft über 30 Jahre hinweg durch die Freileitung massiv belastet wird und dadurch einen Minderwert erfährt (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.159).

Die Gegenüberstellung des unbelasteten und des belasteten Verkehrswertes soll es ermöglichen, den durch die Enteignung bei der Wohnliegenschaft eingetretenen Minderwert begrifflich zu machen. Dieser soll sodann eine Entschädigung dafür darstellen, dass die Wohnliegenschaft auf dem Liegenschaftenmarkt zum Bewertungszeitpunkt durch die bestehenden Immissionen eine gewisse Einbusse an Attraktivität erfahren hat und dadurch eine verminderte Nachfrage gewärtigen muss. Wenn nun die Vorinstanz den Minderwert mit einem Betrag in der Höhe von total Fr. 12'826.-- auf 30 Jahre abgilt, so kann dies allenfalls durch ihre Einschätzung gerechtfertigt erscheinen, dass sich die Immissionen bei einer hypothetischen Leitungsführung nur marginal von der reell bestehenden Freileitung unterscheiden. Dies würde zwar den Erwägungen der Vorinstanz entsprechen, doch plausibilisiert diese den erwähnten Betrag indem sie ihm die Werte aus den Parteigutachten der Enteigneten zugrunde legt. Diese beziehen sich allerdings auf ein vollständig unbelastetes Grundstück ohne

hypothetische Leitungsführung. Die Sachgerechtigkeit des zugesprochenen Betrages muss auch deshalb angezweifelt werden, da der erwähnte psychologische Minderwert angesichts der extremen Nähe der Leitung zum Wohnhaus jedenfalls nicht mit diesem Betrag zu kompensieren sein dürfte. Mit anderen Worten ist ein Nachlass um diesen Betrag auf dem unbelasteten Verkehrswert nicht ausreichend, um die notwendige Attraktivität der Liegenschaft auf dem Markt wieder herzustellen. Das angewandte Vorgehen der Vorinstanz erscheint deshalb als unzweckmässig.

**6.5.5** Demgegenüber liegen zwei Parteigutachten der Enteigneten (Gutachten Zumsteg/Pergher und Gutachten Weber) sowie ein Parteigutachten der Enteignerin (Gutachten Grylka) vor, welche ihre Schlüsse aus umfangreich ermitteltem Zahlenmaterial ziehen.

**6.5.5.1** Das Gutachten Zumsteg/Pergher ermittelt der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend – den Verkehrswert der Liegenschaft ohne jede Belastung und legt diesen mit Fr. 1'900'000.-- fest. Die Untersuchung legt der Verkehrswertermittlung neben einer umfangreichen Erhebung von Marktdaten und Lageklasse-Faktoren eine qualitative sowie eine quantitative Beurteilung der Liegenschaft zu Grunde und bezieht sowohl den Realwert als auch den Ertragswert in die Berechnung ein. Das Gutachten Weber bezieht sich wiederum auf die durch das Gutachten Zumsteg/Pergher erhobenen Werte, berücksichtigt im Übrigen aber insbesondere die belastenden Faktoren und die auf 30 Jahre limitierte Laufzeit der Dienstbarkeit.

**6.5.5.2** Das Gutachten Grylka basiert auf den Erkenntnissen der beiden Parteigutachten der Enteigneten und übernimmt weitgehend deren Werte. Es unterscheidet sich von ihnen im Wesentlichen durch eine abweichende Bewertung resp. Gewichtung von Faktoren, beispielsweise bei der Einschätzung der Faktoren betreffend die Lageklasseberechnungen. Hervorzuheben ist bezüglich dieses Gutachtens die Darstellung von zwei Szenarien, welche jedoch beide die 50kV-Freileitung der Axpo – gemäss der Argumentation der Enteignerin – in die Betrachtung einbeziehen. Dies führt wiederum zu unterschiedlichen Ausgangslagen (vgl. E. 6.5.3), weshalb die Gutachten der beiden Parteien untereinander nicht vorbehaltlos verglichen werden können.

**6.5.5.3** Die Vorinstanz zieht insbesondere die Werte der beiden Gutachten Zumsteg/Pergher sowie Weber zur Plausibilisierung ihrer eigenen Einschätzung bei, womit feststeht, dass sie den beiden Gutachten grundsätz-

lich zustimmt. Im Weiteren geht sie sodann aber auch aufgrund der Übereinstimmung bezüglich des Ertragswertes der Liegenschaft mit dem Gutachten Grylka folgerichtig davon aus, dass diese Werte von beiden Parteien als korrekt anerkannt werden. Das Gutachten Grylka der Enteignerin beruft sich in zentralen Punkten wiederum auf die beiden Gutachten Zumsteg/Pergher sowie Weber. Insofern ist festzuhalten, dass diese beiden Gutachten von der Enteignerin nicht als grundlegend falsch angesehen werden, selbst wenn nicht deren umfassende Anerkennung angenommen werden kann. Die beiden Gutachten der Enteigneten bilden die Vorgaben des Bundesgerichts, wie sie in den vorstehenden Erwägungen ausgelegt wurden, zutreffend ab und insbesondere das Gutachten Weber berücksichtigt in Anwendung der Mischwertmethode auch die Befristung der Dienstbarkeit auf 30 Jahre sachgerecht (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.159). Die beiden Gutachten erweisen sich sodann als umfassend, nachvollziehbar und plausibel, wobei das Gutachten Weber insbesondere den von den Enteigneten geltend gemachten Minderwert ihrer Liegenschaft von Fr. 340'000.-- nachvollziehbar begründet und insgesamt überzeugt.

**6.6** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zwar keinen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und Wertverminderung der Liegenschaft erkennt, aber den Enteigneten dennoch aufgrund eines erkannten psychologisch bedingten Minderwertes eine stark reduzierte Entschädigung zuspricht. Demgegenüber erweisen sich die Parteigutachten der Enteigneten als überzeugend und entsprechen den durch das Bundesgericht in seiner Entscheid 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 verdeutlichten Vorgaben. Die Beschwerde ist deshalb im Hauptpunkt gutzuheissen und die Ziffer 1 des Dispositivs des angefochtenen Entscheides aufzuheben. Der Minderwert der Liegenschaft der Enteigneten ist folglich gemäss Art. 19 Bst. b EntG für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 entsprechend dem Parteigutachten Weber mit Fr. 340'000.-- zu entschädigen.

**6.7** Die Pflicht zur Verzinsung der Minderwertentschädigung wird von der Enteignerin nicht grundsätzlich bestritten. Vielmehr sieht sie – wie ihrer Beschwerdeantwort vom 8. Oktober 2018 zu entnehmen ist – die Voraussetzungen einer Verzinsung gemäss Art. 76 Abs. 5 EntG ab 1. Januar 2001, d.h. ab Besitzergreifung, gegeben, sofern dasselbe Datum als Bewertungsstichtag festgelegt werde. Andernfalls sieht sie die Gefahr einer Überentschädigung.

**6.7.1** Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht eine Verzinsungspflicht, wenn beim Auftreten übermässiger Immissionen die nachbarrechtlichen Abwehrrechte unterdrückt und vom Enteigner faktisch in Besitz genommen werden, da die Immissionen bei einer Wohnung oder einer Wohnliegenschaft zu einer sofortigen qualitativen Beeinträchtigung der Nutzung führen, welche den Gegenwert der getätigten Investitionen mindere und wie andere Nutzungseinbussen durch Verzinsung der Entschädigung abzugelten sei (vgl. BGE 134 II 49 E. 21 m.w.H.; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.155). Dieser Vorgang ist mit einer vorzeitigen Besitzeinweisung vergleichbar, weshalb die Enteignungsentschädigung vom Moment der "vorzeitigen Besitznahme" der zu enteignenden Rechte an, d.h. ab dem Auftreten übermässiger Immissionen, zu verzinsen ist (vgl. BGE 121 II 350 E. 5e, BGE 111 Ib 15 E. 8, BGE 132 II 49, E. 6.5.1; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3465/2015 E. 15 m.w.H.; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.128).

Diese Rechtsprechung lässt sich auch auf den vorliegenden Fall übertragen. Analog zur Situation bei der Unterdrückung nachbarrechtlicher Abwehrrechte, führt auch die Errichtung der Dienstbarkeit zu einer Beeinträchtigung der Schutzschildparzelle, welche unmittelbar zu einer erheblichen Herabsetzung der Wohnqualität führt und sich in einem Minderwert der Wohnhausparzelle niederschlägt. Dieser negative Effekt tritt ab dem Zeitpunkt, ab welchem die Enteignerin auf die Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen hat, ein und entspricht der mit dem Auftreten übermässiger Immissionen öffentlicher Werke einhergehenden faktischen Besitznahme. Vor diesem Hintergrund wäre es stossend, wenn die Enteignerin vorliegend auf der einen Seite mit der rückwirkenden Errichtung der Dienstbarkeit und des zwischenzeitlichen uneingeschränkten Weiterbetriebs der Hochspannungsleitung sämtliche Vorteile erhielte und auf der anderen Seite die damit gleichzeitig beim Enteigneten verursachten Nachteile (Minderwert) einstweilen, bis zu dessen rechtskräftigen Festsetzung, nicht verzinsen müsste.

**6.7.2** Demzufolge rechtfertigt es sich, eine Zinspflicht ab dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung des Schutzschildes vorzusehen. Der Zins richtet sich analog Art. 76 Abs. 5 EntG nach dem üblichen Zinsfuss. Das Bundesverwaltungsgericht hat eine allgemeine Weisung zur Festsetzung des üblichen Zinsfusses erlassen (vgl. Beschluss vom 9. November 2009 der Abteilung I, 1. Kammer, üblicher Zinsfuss, abrufbar unter: <<http://www.bvger.ch>> > Das Gericht > Aufgaben / Zuständigkeit > Aufsicht > üblicher Zinsfuss, besucht am 4. Oktober 2019). Danach gilt ab dem 1. Januar 2010

als üblicher Zinsfuss im Sinne von Art. 76 Abs. 5 EntG der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, wie er auf der Internetseite des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert ist. Für den davorliegenden Zeitraum vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2009 galt der jeweils in den Kreisschreiben des Bundesgerichtes vom 7. Dezember 2000, 14. August 2002 und 4. April 2003 festgelegte Zinssatz.

**6.7.3** Konkret bedeutet dies, dass der Minderwert in der Höhe von Fr. 340'000.-- ab dem 1. Januar 2001 wie folgt zu verzinsen ist:

- ab 1. Januar 2001 bis 31. August 2002 zu 4.5%
- ab 1. September 2002 bis 30. April 2003 zu 4%
- ab 1. Mai 2003 bis 31. Dezember 2009 zu 3.5%
- ab 1. Januar 2010 bis 1. Dezember 2010 zu 3%
- ab 2. Dezember 2010 bis 1. Dezember 2011 zu 2.75%
- ab 2. Dezember 2011 bis 1. Juni 2012 zu 2.5%
- ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013 zu 2.25%
- ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 zu 2%
- ab 2. Juni 2015 bis 1. Juni 2017 zu 1.75%
- ab 2. Juni 2017 zu 1.5%.

Der Zins ist bis zu jenem Zeitpunkt geschuldet, in dem die Enteignungsschädigung geleistet wird. Diese ist durch die Enteignerin in Anwendung von Art. 89 Abs. 1 EntG zuhanden der berechtigten Enteigneten an das Grundbuchamt zu bezahlen, in dessen Kreis das Grundstück liegt.

## 7.

**7.1** Die Enteigneten beantragen im Weiteren die Aufhebung der Ziffer 2 des Dispositivs des Entscheides der Vorinstanz vom 14. Mai 2018. Diese sieht im Wesentlichen vor, dass die Enteignerin zusätzlich zur Entschädigung des Minderwertes dazu verpflichtet wird, Fr. 423.35 für die Durchleitung der Freileitung über die Parzelle Nr. [...] für die Dauer der Laufzeit der Dienstbarkeit zu bezahlen. Die Enteigneten begründen ihr Begehren damit, dass das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_163/2017 vom 18. Juli 2017 die Dispositivziffer 2, 4. Spiegelstrich des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 7. Februar 2017, wonach dieser Betrag den Enteigneten gestützt auf die Entschädigungsansätze für Landwirtschaftsland zugesprochen wurde, aufgehoben habe. Eine erneute Zusprechung dieser Entschädigung missachte diesen Entscheid.

**7.2** Der Begründung der Enteigneten ist ohne Einschränkung und ohne von der Enteignerin bestritten zu werden, zu folgen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt gutzuheissen.

**8.**

Bei diesem Ausgang ist sodann auf die Beschwerde insofern nicht einzutreten, als die Enteigneten die Beauftragung des ESTI mit der Ermittlung von Mindestabständen zwischen Leitungsführungen untereinander sowie zwischen der hypothetischen Leitung und dem Wohnhaus der Enteigneten, im Weiteren die Einhaltung des Anlagengrenzwertes und die Richtigkeit der Berechnungen der Axpo vom 15. Mai 2012 betreffend die magnetische Flussdichte bzw. die Prüfung deren Anwendbarkeit/Verwendbarkeit sowie eventualiter die Messung der magnetischen Flussdichte und der elektrischen Feldstärke an verschiedenen Stellen des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. [...], [...], beantragen.

**9.**

Zusammengefasst wird erkannt, dass die Ziffer 1 und Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides aufzuheben sind und die Enteignerin zu verpflichten ist, den Enteigneten für den Minderwert der Wohnhausparzelle Nr. [...] Fr. 340'000.-- zuzüglich Zins zu bezahlen. Demnach ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ebenso ist die Anschlussbeschwerde teilweise gutzuheissen, im Übrigen jedoch abzuweisen.

**10.**

Es bleibt über die Kosten und Entschädigungen des Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

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

**10.2** Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanziellen Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4<sup>bis</sup> VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). In enteignungsrechtlichen Verfahren

ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 26). In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache, erscheint ein Betrag von Fr. 5'000.-- als angemessen.

Die Enteigneten haben ihre Beschwerde weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 5'000.-- sind der Enteignerin aufzuerlegen.

**10.3** Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei (Art. 8 f. VGKE). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund einer detailliert einzureichenden Kostennote oder, wenn keine solche eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 VGKE; vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3841/2014 vom 1. Juli 2015 E. 2.2 mit Hinweis).

Die vorliegend von der Rechtsvertreterin der Enteigneten mit Datum vom 10. Dezember 2018 eingereichte Zusammenstellung weist den angefallenen Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten und die dabei entstandenen Kosten (Barauslagen) detailliert aus. Die Zusammenstellung gibt insofern zu keinen Bemerkungen Anlass. Ein Stundenansatz, zu welchem die einzelnen Tätigkeiten zu entschädigen sind, ist darin zwar nicht enthalten, doch lässt sich aus der geleisteten Anzahl von 54.6 Stunden und der Honorarforderung in der Höhe von Fr. 13'650.-- ein angewendeter Stundenansatz von Fr. 250.-- (exkl. MwSt) errechnen.

Dieser Ansatz liegt zwar in dem von Art. 10 Abs. 2 VGKE vorgesehenen Bereich des Stundenansatzes für Rechtsvertretungen zwischen Fr. 200.-- und maximal Fr. 400.-- exkl. MwSt., ist aber dennoch im Enteignungsverfahren durch das Bundesverwaltungsgericht einer Angemessenheitskontrolle zu unterziehen (vgl. grundlegend hierzu: A-2163/2012 E. 27.3.2 mit zahlreichen Hinweisen). Wie bezüglich der Verfahrenskosten bereits erwähnt, ist auch eine allfällige Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren praxisgemäss tief anzusetzen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts ist eine solche primär an den konkreten Umständen des einzelnen Verfahrens resp. tatbeständlichen und rechtlichen Schwierigkeiten des Falles sowie am Umfang der auf dem Spiel stehenden Vermögenswerte etc. zu bemessen. So erachtete das Bundesgericht einen Normalansatz von Fr. 200.-- resp. einen Ansatz von Fr. 250.-- für tatbeständlich und rechtlich sehr komplexe Fälle, in welchen die Entschädigungsforderung Fr. 500'000.-- überstieg, als



angemessen. Diese Praxis wurde vom Bundesverwaltungsgericht übernommen (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 106 E. 3.4 und BGE 123 II 456 E. 3; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 9.4 f. (ausführlich), A-3425/2016 vom 8. Juni 2017 E. 11.3.2.2, A-3465/2016 vom 15. September 2016 E. 19.3).

Aus diesem Grund erscheint im vorliegenden Fall ein Stundenansatz von Fr. 200.-- (exkl. MwSt.) als angemessen: Die vorliegende Streitigkeit befindet sich im zweiten Rechtsgang und es waren nur noch wenige Rechtsfragen zu klären, weshalb es an einer erhöhten tatbeständlichen und rechtlichen Komplexität fehlt. Ausserdem war die Rechtsvertreterin der Enteigneten bereits bestens mit der Streitsache vertraut. Den Enteigneten ist deshalb eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 10'920.-- zuzüglich Barauslagen von Fr. 372.90, d.h. total Fr. 12'162.45 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) zuzusprechen. Sie ist ihnen durch die Enteignerin zu entrichten.

Hingegen steht der Enteignerin – trotz der teilweisen Gutheissung ihrer Anschlussbeschwerde – von vornherein keine Parteientschädigung zu (Art. 116 Abs. 1 EntG e contrario).

## **Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

### **1.**

**1.1** Die Beschwerde der Beschwerdeführenden und Anschlussbeschwerdegegner wird gutgeheissen soweit darauf eingetreten wird und Ziffer 1 und Ziffer 2 des Dispositivs des Urteils der Vorinstanz vom 14. Mai 2018 werden aufgehoben.

**1.2** Die Anschlussbeschwerde der Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin wird insofern gutgeheissen, als die Ziffer 1 des Dispositivs des Urteils der Vorinstanz vom 14. Mai 2018 aufgehoben wird. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

**1.3** Die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden und Anschlussbeschwerdegegnern für den Minderwert des Grundstücks Nr. [...], Grundbuch [...], Fr. 340'000.- zu bezahlen, zuzüglich:

- Zins von 4.5% vom 1. Januar 2001 bis 31. August 2002,
- Zins von 4% vom 1. September 2002 bis 30. April 2003,
- Zins von 3.5% vom 1. Mai 2003 bis 31. Dezember 2009,
- Zins von 3% vom 1. Januar 2010 bis 1. Dezember 2010,
- Zins von 2.75% vom 2. Dezember 2010 bis 1. Dezember 2011,
- Zins von 2.5% vom 2. Dezember 2011 bis 1. Juni 2012,
- Zins von 2.25% vom 2. Juni 2012 bis 2. September 2013,
- Zins von 2% vom 3. September 2013 bis 1. Juni 2015
- Zins von 1.75% vom 2. Juni 2015 bis 1. Juni 2017 und
- Zins von 1.5% ab 2. Juni 2017.

Der Zins ist bis zu jenem Zeitpunkt geschuldet, in dem die Enteignungsschädigung geleistet wird.

**1.4** Die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin wird angewiesen, die Enteignungsschädigung gemäss Dispositiv-Ziffer 1.3 an das Grundbuchamt [...] zuhanden der Beschwerdeführenden und Anschlussbeschwerdegegner zu leisten.

**2.**

Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 5'000.-- festgesetzt und der Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin auferlegt. Der einbezahlte Kostenvorschuss wird zur Bezahlung der Verfahrenskosten verwendet.

**3.**

Die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden und Anschlussbeschwerdegegnern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 12'162.45 zu bezahlen.

**4.**

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführenden und Anschlussbeschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. 2021; Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Christoph Bandli

Stephan Metzger

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: