



Urteil vom 18. Oktober 2022

Besetzung

Richterin Christine Ackermann (Vorsitz),
Richter Maurizio Greppi,
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiber Stephan Metzger.

Parteien

A. _____,
vertreten durch
lic. iur. Werner Schib,
SwissLegal (Aarau) AG,
Jurastrasse 4, Postfach 3623, 5001 Aarau,
Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner,

gegen

Staat Aargau,
vertreten durch
Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
vertreten durch
lic. iur. Simon Kohler, Rechtsanwalt,
Seidel & Partner, Postfach, 8058 Zürich,
Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8,
c/o Bont Peter, Fürsprecher & Notar,
Bont, Bitterli Meier,
Dornacherstrasse 26, Postfach, 4601 Olten 1 Fächer,
Vorinstanz.

Gegenstand

Forderungen / Folgemassnahmen N[...]/N[...] Region [...];
Rückweisung durch das Bundesgericht.

Sachverhalt:**A.**

A.a Im November 2001 unterbreitete das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr und Kommunikation (UVEK) das Ausführungsprojekt für die Folgemassnahmen N[...]/N[...] zur Genehmigung. Dieses sah u.a. den Ausbau der Kantonsstrasse [...] als Zubringer zum Nationalstrassenanschluss der N[...] bei [...] sowie den Bau eines Tunnels in der Gemeinde X. _____ vor. Dieser unterquert die Parzellen Nrn. [01] und [02] (damals Parzelle Nr. [01], welche 2015 aufgeteilt wurde), die im Eigentum von A. _____ stehen.

Während der öffentlichen Auflage reichte A. _____ Einsprache gegen das Projekt ein und forderte den Verzicht auf den vorgesehenen vollständigen Entzug des Eigentums an seinem Grundstück Nr. [01] zugunsten einer Dienstbarkeit. Mit Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 wurde das Projekt durch das UVEK bewilligt und die Einsprache von A. _____ gutgeheissen. Dabei wurde u.a. verfügt, statt einer dauernden Enteignung sei "für Bau und Betrieb des Werkes ... die Einräumung der erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte vorzusehen".

A.b In der Folge versuchten die Parteien, in einem freihändigen Verfahren eine Einigung über den konkreten Inhalt der geforderten Dienstbarkeit zu erzielen. Während dieses Prozesses fanden am 20. Mai 2005 auf der Grundlage des rechtskräftigen Plangenehmigungsentscheides vor dem Präsidenten der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 8 (ESchK Kreis 8) Gespräche statt. A. _____ erklärte sich dabei mit der Beanspruchung der dem Staat Aargau eingeräumten Rechte (Dienstbarkeit für die Untertunnelung seiner Grundstücke) einverstanden. Über die Entschädigungsansprüche kam es zu keiner Einigung.

B.

Am 8. August 2006 konnten sich die Parteien ausseramtlich über ein Baurecht für den Staat Aargau und über die Höhe der Entschädigungen in einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag einigen. In der Folge schrieb die ESchK Kreis 8 am 5. November 2007 das bei ihr hängige Verfahren als durch ausseramtliche Verständigung erledigt ab. Die im Dienstbarkeitsvertrag eingeräumten Rechte wurden als "Tunneldienstbarkeit" im Grundbuch eingetragen.

In der Folge ergaben sich Differenzen hinsichtlich der Auslegung dieses Vertrages, worauf A. _____ als Enteigneter zivilrechtlich, mit Eingabe vom 27. Oktober 2008 vor dem Bezirksgericht W. _____, klagte. Insbesondere bezog sich der Streit auf die Art und die Anzahl der einer Entschädigungspflicht unterliegenden Anker und Nägel zur Sicherung der Baugrube sowie die daraus resultierende Höhe der Entschädigung. Mit Urteil 4A_116/2010 vom 28. Juni 2010 hielt das Bundesgericht in einem Parallelverfahren betreffend das ebenso vom Ausführungsprojekt betroffene Grundstück Nr. [04] fest, dass die Vorinstanz das Vertragsverhältnis und den daraus abgeleiteten Anspruch zu Recht als öffentlich-rechtlich qualifiziert habe. Es wies jene Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Daraufhin zog A. _____ seine Klage beim Bezirksgericht W. _____ mit Schreiben vom 6. Oktober 2010 zurück.

C.

C.a Hierauf wandte sich A. _____ mit "Klage" vom 8. April 2011 an die ESchK Kreis 8. Er stellte in der Hauptsache das Begehren, der Staat Aargau sei aufgrund des Dienstbarkeitsvertrags zu verpflichten, ihm eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 420'341.25 nebst Verzinsung für alle sog. vorgespannten Anker und sog. ungespannten Anker (Nägel) zu bezahlen. Mit Entscheid vom 26. Juni 2014 verpflichtete die ESchK Kreis 8 den Staat Aargau im Wesentlichen, A. _____ für 127 Anker mit einem Betrag von total Fr. 55'800.-- und für 894 Nägel mit einem Betrag von total Fr. 44'700.--, jeweils zuzüglich 3.5% Zins, zu entschädigen.

C.b Mit Beschwerde vom 1. September 2014 gelangte A. _____ gegen diesen Entscheid an das Bundesverwaltungsgericht. Er beantragte im Wesentlichen, der Staat Aargau sei zu verpflichten, ihm Fr. 420'341.25 zuzüglich 5% Zins seit dem 1. Juli 2007 auf dem Betrag von Fr. 415'220.-- sowie eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren von Fr. 61'102.75 (inkl. MwSt.) zu bezahlen. Das Bundesverwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil A-4873/2014 vom 21. Oktober 2015 (sowie Berichtigung vom 3. November 2015) teilweise gut, soweit es darauf eintrat, und wies sie im Übrigen ab. Es entschied insbesondere, der aufgrund des Dienstbarkeitsvertrags vom 8. August 2008 geschuldete Betrag für vorgespannte Anker und Nägel belaufe sich auf Fr. 449'240.-- zuzüglich 3.5% Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 449'240.-- für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis 2. April 2008 und 3.5% Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 415'220.-- ab 3. April 2008.

C.c Gegen diesen Entscheid erhob der Staat Aargau Beschwerde beim Bundesgericht. Dieses qualifizierte in seinem Urteil 1C_613/2015 vom 10. August 2016 den Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 als verwaltungsrechtlichen Enteignungsvertrag und stellte gleichzeitig verbindlich dessen Nichtigkeit aufgrund eines versteckten Dissenses fest. Es hob die Abschreibungsverfügung der ESchK Kreis 8 vom 5. November 2007 sowie den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. Oktober 2015 auf und wies die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die ESchK Kreis 8 zurück. In den Erwägungen hielt das Bundesgericht u.a. fest: "Ist der Dienstbarkeitsvertrag nicht zustande gekommen, so muss noch das formelle Enteignungsverfahren durchgeführt und die Entschädigung von der Schätzungskommission festgesetzt werden."

C.d In der Folge lud der Präsident der ESchK Kreis 8 mit Verfügung vom 3. Oktober 2016 zu einer Einigungsverhandlung am 16. November 2016 vor. Diese endete ohne Ergebnis.

D.

Am 8. Februar 2017 stellte der Staat Aargau bei der ESchK Kreis 8 einen Enteignungsantrag. Wenig später wurde die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht. Am 16. Februar 2017 liess der Staat Aargau den Enteignungsbann erneut im Grundbuch eintragen.

E.

Mit Entscheid vom 14. Juni 2018 verfügte die ESchK Kreis 8 u.a.: "Der Staat Aargau wird verpflichtet, dem Enteigneten als Enteignungsentschädigung CHF 207'837.50 zu bezahlen. Weiter wird er verpflichtet, allfällige sich bei einer weiteren Überbauung der Grundstücke Nr. [01] und [02] anfallende Kosten im Sinne der Erwägung 3.5.2.2. zu übernehmen.". Die ESchK Kreis 8 fällt ihren Entscheid insbesondere unter Berücksichtigung des Bewertungszeitpunktes 20. Mai 2005, der beanspruchten Landfläche sowie der Planungsgeschichte und erwog die Entschädigung allfälliger Inkonvenienzen. Ausserdem wies sie das zuständige Grundbuchamt an, die Dienstbarkeit "Baurecht für unterirdischen Strassentunnel" zugunsten des Staats Aargau auf den heutigen Parzellen Nrn. [01] und [02], Gemeinde X. _____, erneut einzutragen.

F.

Mit Schreiben vom 26. Juli 2018 – und im Hinblick auf die Anweisung im Entscheid vom 14. Juni 2018 – forderte das Grundbuchamt Y. _____ die ESchK Kreis 8 auf, weitere Unterlagen vorzulegen, um eine Eintragung

prüfen zu können. Dabei führte es aus, eine Dienstbarkeit könne im Grundbuch auf Anweisung eines Gerichtes oder einer Behörde nur dann eingetragen werden, wenn die Verfügung die objektiv wesentlichen Punkte enthalte, insbesondere auch die Umschreibung der Lage oder die Darstellung der örtlichen Lage in einem Plan. Mit Verfügung vom 24. September 2018 wies das Grundbuchamt Y. _____ die Anmeldung zum Eintrag der Dienstbarkeit betreffend die Enteignungssache Nr. 163 A im Grundbuch ab.

G.

Gegen den Entscheid der ESchK Kreis 8 vom 14. Juni 2018 erhob A. _____ mit Eingabe vom 15. August 2018 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht (Verfahrensnummer A-4707/2018). Er beantragte im Wesentlichen die Aufhebung des Entscheides der ESchK Kreis 8 vom 14. Juni 2018 und diese sei anzuweisen, den vom Staat Aargau am 8. Februar 2017 gestellten Enteignungsantrag im Rahmen eines selbständigen, neu einzuleitenden formellen Enteignungsverfahrens anhand zu nehmen. Eventualiter beantragte er, der Enteigner sei zu verpflichten, ihm Fr. 2'308'202.07, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von Fr. 181'830.-- und zuzüglich Zins zu 3.5% seit dem Datum der vorzeitigen Besitzeinweisung am 20. Juni [recte: Mai] 2005 sowie eine Parteientschädigung zu bezahlen.

A. _____ begründete seine Anträge u.a. damit, dass das gesamte Verfahren bereits aufgrund von zahllosen Verfahrensfehlern aufgehoben und zurückgewiesen werden müsse. So sei denn auch die Tunneldienstbarkeit nicht rechtskräftig verfügt worden und der Entscheid des UVEK unterlasse es, den Inhalt und den Umfang dieser Dienstbarkeit zu definieren. Sodann habe es die Vorinstanz versäumt, den Landverlust und die weiteren Nachteile zu berechnen und stütze sich ausserdem auf ein falsches Datum für die Bestimmung des Bewertungszeitpunktes.

H.

Mit Eingabe vom 29. August 2018 erhob der Staat Aargau seinerseits gegen den Entscheid der ESchK Kreis 8 Anschlussbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht (Verfahrensnummer A-4951/2018). Er beantragte sinngemäss, der Entscheid der ESchK Kreis 8 vom 14. Juni 2018 sei dahingehend abzuändern, dass der Staat Aargau A. _____ eine Enteignungsentschädigung von Fr. 3'306.-- zu bezahlen habe, dass die Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz A. _____ aufzuerlegen seien, und dass dieser dem Staat Aargau eine angemessene Parteientschädigung zu

bezahlen habe. Eventualiter sei A. _____ keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Er begründet sein Begehren im Wesentlichen damit, zahlreiche von A. _____ vorgebrachte Schadenspositionen seien erst nach der Projektauflage vom 11. März bis 22. April 2002 entstanden, somit noch nicht absehbar gewesen, nicht innerhalb der geforderten sechs Monate nach Bekanntwerden angemeldet worden und deshalb aufgrund der Verwirkung auch nicht zu entschädigen.

I.

Mit Beschwerdeantwort vom 31. Oktober 2018 beantragte der Staat Aargau, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung führte er u.a. aus, das formelle Enteignungsverfahren sei bereits durchgeführt worden und es sei lediglich noch die Entschädigung festzusetzen. Insbesondere habe sich die Vorinstanz auf den korrekten Bewertungszeitpunkt gestützt.

J.

Mit Anschlussbeschwerdeantwort vom 28. September 2018 bestritt A. _____ im Wesentlichen die Vorbringen des Enteigners und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Anschlussbeschwerde.

K.

Mit Eingabe vom 3. Dezember 2018 reichte A. _____ seine Schlussbemerkungen ein, wobei er an den in der Beschwerdeschrift gestellten Anträgen festhielt. Präzisierend führte er insbesondere aus, es liege kein gültiger Enteignungstitel vor, der eine Eintragung der Dienstbarkeit ins Grundbuch erlauben würde.

L.

Mit Entscheid vom 24. April 2020 hiess das Bundesverwaltungsgericht in den vereinigten Verfahren A-4707/2018 und A-4951/2018 die Beschwerde von A. _____ teilweise gut und wies die Anschlussbeschwerde des Staates Aargau ab. Es hob den angefochtenen Entscheid der ESchK Kreis 8 vom 14. Juni 2018 auf und überwies die Sache an das für den Plangenehmigungsentscheid zuständige UVEK. In seiner Begründung führte es im Wesentlichen aus, dass die Voraussetzungen für einen gültigen Enteignungstitel noch nicht erfüllt worden seien.

M.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 29. Mai

2020 beantragte der Staat Aargau beim Bundesgericht, die Sache sei an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen zur materiellen Behandlung der Beschwerde und der Anschlussbeschwerde.

N.

Mit Urteil 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 hiess das Bundesgericht die Beschwerde des Staates Aargau gut, hob das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. April 2020 auf und wies die Streitsache zu neuem Entscheid an dieses zurück. Es begründete seinen Entscheid im Wesentlichen damit, die Plangenehmigungsverfügung des UVEK vom 2. Februar 2004 lege die notwendigen Kriterien für den Bestand eines ausreichenden Enteignungstitels fest, weshalb kein Anlass bestehe, den Entscheid der ESchK Kreis 8 vom 14. Juni 2018 aufzuheben und die Sache an das UVEK zurückzuweisen. Das Bundesgericht wies sodann das Bundesverwaltungsgericht an, den diesem mit Beschwerde und Anschlussbeschwerde unterbreiteten Entscheid der Schätzungskommission vom 14. Juni 2018 im Wesentlichen bezüglich Höhe der A. _____ zustehenden Entschädigung inhaltlich zu überprüfen und im Weiteren auch über die Kosten und Entschädigungen des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu befinden.

O.

Das Bundesverwaltungsgericht nimmt das Verfahren unter der Verfahrensnummer A-2696/2021 wieder auf. Nach dessen Aufforderung vom 14. Juni 2021, sich zum Entscheid des Bundesgerichts vom 12. Mai 2021 zu äussern, nimmt der Staat Aargau (Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer, aus Praktikabilitätsgründen im Folgenden als "Enteigner" bezeichnet) mit Eingabe vom 23. Juni 2021 Stellung zur Sache. Er hält an den Anträgen in der Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 sowie im Verfahren A-4707/2018 gestellten Anträgen (Beschwerdeantwort vom 31. Oktober 2018) vollumfänglich fest. Insbesondere hält er fest, die ESchK Kreis 8 (nachfolgend: Vorinstanz) habe gemäss Bundesgericht zu Recht den Entscheid über die Höhe der Entschädigung gefällt und die Eintragung der Tunneldienstbarkeit im Grundbuch angeordnet. Sodann dürfe sich das Bundesverwaltungsgericht nur noch mit der Höhe der dem Enteigneten zustehenden Entschädigung auseinandersetzen. In diesem Zusammenhang gelte es sodann festzuhalten, dass dieser seine Forderungen massiv verspätet geltend gemacht habe und diese somit verwirkt seien. Davon abgesehen erweitere der Enteignete den Verfahrensgegenstand in unzulässiger Weise, wenn er angebliche Schadenspositionen zum ersten Mal vorbringe. Es sei allein die Tunneldienstbarkeit zu beurteilen, wobei einige Fehlbeurteilungen der Vorinstanz zu berücksichtigen seien.

P.

Mit Stellungnahme vom 14. Juli 2021 schliesst A. _____ (Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner, aus Praktikabilitätsgründen im Folgenden als "Enteigneter" bezeichnet) auf Gutheissung der Beschwerde. Er stellt die Anträge,

1. Das Urteil der Schätzungskommission vom (Datum fehlt im angefochtenen Urteil; zugestellt dem Enteigneten am 15. Juni 2018) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit(en) zu bestimmen und die örtliche Lage sei in einem Auszug des Plans für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.
3. Der Enteigner sei zu verpflichten, dem Enteigneten CHF 2'308'202.07 abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von CHF 181 '830.00 und zuzüglich Zins zu 3.5 % seit dem Datum der vorzeitigen Besitzeinweisung am 20. Juni [recte: Mai] 2005 zu bezahlen.
4. Der Enteigner sei zu verpflichten, dem Enteigneten für das Verfahren bis und mit Urteil der Schätzungskommission vom 26. Juni 2014 eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 61'102.75 (inkl. Auslagen und 8 % MwSt.) zu bezahlen.
5. Der Enteigner sei zu verpflichten, dem Enteigneten für das Verfahren vor Schätzungskommission (Zeitraum seit der Zustellung des Urteils des Bundesgerichts vom 10. August 2016 Nr. 1C_613/2015 / 1C_637/2015 bis und mit angefochtenem Urteil der Schätzungskommission) eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 37'426.60 gemäss Kostennote vom 12. Januar 2018 (inkl. Auslagen und 8 % MwSt.) zu bezahlen.

Zur Begründung verweist er auf seine in den Verfahren A-4707/2018 und A-4951/2018 gemachten Vorbringen und führt ergänzend aus, er ziehe den dort gestellten Antrag, es sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, zurück, da er ein Interesse an einer zügigen Erledigung der Sache habe. Stattdessen stelle er den Antrag, es sei die Dienstbarkeit durch das Bundesverwaltungsgericht zu konkretisieren. Insbesondere gelte es auch, den Bewertungszeitpunkt auf das Datum des 16. November 2016 festzulegen, da die dann abgehaltene Verhandlung überhaupt erst die typischen Charakteristika einer Einigungsverhandlung im Sinne des Gesetzes aufweise. Was die nachträglichen Forderungseingaben beträfen, so sei die Verwirrungseinrede nicht nur rechtsmissbräuchlich, sondern falsch. Er sei in guten Treuen bis zum Entscheid des Bundesgerichts vom 10. August 2016

von der Gültigkeit des Dienstbarkeitsvertrages ausgegangen und im Übrigen habe er bereits im Verfahren beim UVEK seine Forderungen angemeldet, jedoch bis zur Einigungsverhandlung vom 16. November 2016 nie Gelegenheit gehabt, resp. eine persönliche Aufforderung erhalten, diese zu präzisieren.

Q.

Mit Instruktionsverfügung vom 4. August 2021 stellt das Bundesverwaltungsgericht fest, dass die Vorinstanz innert Frist keine Stellungnahme eingereicht hat.

R.

Mit Stellungnahme vom 26. August 2021 hält der Enteigner an seinen bereits in den Verfahren A-4707/2018 und A-4951/2018 gestellten Anträgen und diesbezüglich gemachten Ausführungen fest. Neu beantragt er, es sei auf den Antrag betreffend Konkretisierung der Dienstbarkeit nicht einzutreten, eventualiter sei er abzuweisen. Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus, diese Frage stehe nicht mehr in der Kompetenz des Bundesverwaltungsgerichts und sei nicht mehr zu klären, zumal das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 entschieden habe, dass die Plangenehmigungsverfügung des UVEK vom 2. Februar 2004 als Enteignungstitel bestehe.

S.

Mit Schlussbemerkungen vom 31. August 2021 hält der Enteignete an seinen Anträgen und Begründungen fest.

T.

Mit Instruktionsverfügung vom 9. September 2021 stellt das Bundesverwaltungsgericht fest, dass sich die Vorinstanz innert Frist nicht vernehmen liess.

U.

Mit Eingabe vom 6. Oktober 2021 legt der Vertreter des Enteigneten seine zusätzliche Kostennote für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht seit dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts vom 12. Mai 2021 vor.

V.

Mit Brief vom 19. Oktober 2021 nimmt der Enteigner Stellung zur eingereichten Kostennote des Vertreters des Enteigneten und beanstandet insbesondere die Höhe des Stundenansatzes, welcher gemäss Praxis des Bundesverwaltungsgerichts tiefer angesetzt werden müsse.

W.

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:**1.**

1.1 Am 1. Januar 2021 ist das Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) in seiner revidierten Form in Kraft getreten. Dessen Art. 19^{bis} sieht vor, dass der massgebliche Verkehrswert im Zeitpunkt des Vorliegens eines vollstreckbaren Enteignungstitels zu bemessen ist. Gemäss Abs. 1 der Übergangsbestimmungen des EntG zur Änderung vom 19. Juni 2020 werden jedoch Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 19. Juni 2020 eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Anwendbar sind somit im vorliegenden Verfahren – wie dies bereits das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 festgehalten hat – das EntG mit Stand vom 1. Januar 2012 (nachfolgend als aEntG bezeichnet) und demzufolge auch die zugehörige Verordnung über das Verfahren vor den eidgenössischen Schätzungskommissionen vom 13. Februar 2013 (aVSK, SR 711.1), die an sich nicht mehr in Kraft sind. Ebenso kommt die Gesetzgebung betreffend die Nationalstrassen mit Gültigkeit im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides vom 14. Juni 2018 zur Anwendung. Dies wird im Übrigen von den Parteien nicht bestritten.

1.2 Bei den Strassen, die Gegenstand des Plangenehmigungsverfahrens Nr. 533-50 – und deren Projektierung vorliegend Ausgangspunkt für das Enteignungsverfahren – bilden, handelt es sich unbestrittenermassen – und wie in der Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 ausgeführt – nicht um Nationalstrassen. Deshalb stellt sich vorab die Frage nach der Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts.

Gegen die Genehmigung des generellen Projektes der N[...] wehrte sich der Enteigner, weil er eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner der Region [...] als Folge der Eröffnung des Anschlusses [...] befürchtete. Der Bundesrat trug diesen Bedenken schliesslich dadurch Rechnung, dass er sich bereit erklärte, die auf dem Kantonsgebiet des Enteigners notwendigen Folgemaassnahmen über die Nationalstrassenrechnung mitzutragen. Das ist wiederum nur dann möglich, wenn diese als Bestandteil des Nationalstrassenprojektes gelten. Gemäss Bundesrat sind die erforderlichen Folgemaassnahmen deshalb als eine besondere Art von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aus Umweltschutzgründen zu betrachten (vgl. BGE 122 II 165 E. 16). Unter diesen Umständen ergab sich die Zuständigkeit des UVEK für das Plangenehmigungsverfahren (vgl. zutreffend Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 E. I. Ziff. 1) sowie entsprechend die Anwendung der Gesetzgebung betreffend die Nationalstrassen. Folge dieser Bundeszuständigkeit ist die Zuständigkeit einer Eidgenössischen Schätzungskommission zur Klärung der Entschädigungsfolgen einer allfälligen Enteignung. Deren Entscheide unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 aEntG), das somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich zuständig ist.

1.3 Mit Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 wurde das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. April 2020 in Sachen A-4707/2018 und A-4951/2018 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an dieses zurückgewiesen. Die gegen den Schätzungsentscheid vom 14. Juni 2018 erhobene Beschwerde sowie die Anschlussbeschwerde sind damit wieder beim Bundesverwaltungsgericht hängig. Die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts ist ohne Weiteres gegeben.

1.4 Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 77 Abs. 2 aEntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf die Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.5 Gemäss Art. 78 Abs. 1 aEntG 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).

Der Enteignete ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. [01] und [02], die von den im Zuge der Ausführung der Folgemaassnahmen N[...]/N[...] durchgeführten Bauarbeiten betroffen waren und heute von einem Tunnel unterquert werden (wird im Folgenden auf das Grundstück oder die Parzelle Nr. [01] verwiesen, so bezieht sich dies auf die bis 2015 ungeteilte Parzelle, die ursprünglich Gegenstand der Enteignung war). Die Planung und Ausführung des Projektes hatte Eingriffe in die Substanz der Parzellen zur Folge. Der Enteignete ist damit als Hauptpartei im Sinne von Art. 78 Abs. 1 aEntG zu qualifizieren. Sodann ist er Adressat des angefochtenen Entscheides. Folglich ist er formell wie materiell beschwert und damit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

1.6 Gemäss Art. 78 Abs. 2 aEntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung 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/MARTIN KAYSER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 3. Aufl., Bern 2022, Rz. 2.103 und 3.42; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 78 Rz. 6).

Der Enteigner beantragt in seiner Anschlussbeschwerde, der Entscheid der Vorinstanz sei abzuändern und zwar hinsichtlich der zu entrichtenden Enteignungsentschädigung, der Kosten für das Verfahren vor der Vorinstanz sowie der Zusprechung einer Parteientschädigung an den Enteigneten. Diese Begehren sind zulässig.

1.7 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde des Enteigneten vom 15. August 2018 sowie auf die Anschlussbeschwerde des Enteigners vom 29. August 2018 ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

2.

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).

Betreffend Ermessen hat es 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 bei Gewichtigkeitsfragen nicht leichthin in den Spielraum der Vorinstanz ein, wenn sich diese durch besonderen Sachverstand auszeichnet und wenn sie über einen 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 ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht es nicht ohne Not von deren Auffassung ab. Das Bundesverwaltungsgericht hebt einen Ermessensentscheid deshalb nur dann auf, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, indem sie grundlos von in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, sachfremde Gesichtspunkte berücksichtigt hat, rechtserhebliche Umstände unberücksichtigt liess oder sich das Ergebnis als offensichtlich unbillig, 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/KAYSER, 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 von nachvollziehbaren Überlegungen leiten liess, die erheblichen Argumente berücksichtigt hat und die gewählte Vorgehensweise zu einem sachgerechten Ergebnis führt. Hat die Vorinstanz ihr Ermessen korrekt ausgeübt, ist das Ergebnis nicht zu korrigieren.

3.

Zunächst gilt es, den Streitgegenstand zu erörtern.

3.1 Der Enteignete beantragte ursprünglich mit Beschwerde vom 15. August 2018 in seinem Antrag Ziffer 2 im Wesentlichen die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz und die Anhandnahme des vom Enteigner gestell-

ten Enteignungsantrages in einem durch diese neu einzuleitenden formellen Enteignungsverfahren. Dieses Begehren zieht er mit seiner Stellungnahme vom 14. Juli 2021 zurück und macht unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts vom 12. Mai 2021 geltend, das Bundesverwaltungsgericht habe vorfrageweise die im Grundbuch einzutragende Tunneldienstbarkeit inklusive die grundbuchfähigen Pläne zu überprüfen und – allenfalls auch weitere Dienstbarkeiten – zu konkretisieren. Deshalb stellt er den neuen Antrag, "es sei der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit(en) zu bestimmen und die örtliche Lage sei in einem Auszug des Plans für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen". Er begründet dies damit, dass mit dem Dahinfallen des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 die darin "per Saldo aller Ansprüche" geregelte Entschädigung sowie die Duldungspflicht für die Eingriffe in das Eigentum erneut unbeantwortet geblieben seien. Deshalb wäre es auch die Pflicht der Vorinstanz gewesen, den Inhalt der Dienstbarkeit neu zu definieren und die abgehandelten Entschädigungspositionen neu zu regeln, respektive neben der Tunneldienstbarkeit auch über eine entsprechende Ankerdienstbarkeit zu befinden. Jedenfalls müsse mit dem vorliegend zu erlassenden Entscheid eine dingliche Berechtigung für den Enteigner geschaffen werden, ansonsten er einen Beseitigungsanspruch habe. Zu diesem Zwecke werde beantragt, dass der Enteigner aktuelle Pläne (Situations- und Schnittpläne) einzureichen habe, damit das Grundbuchamt in die Lage versetzt werde, die erforderlichen dinglichen Rechte überhaupt eintragen zu können.

3.2 Der Enteigner entgegnet in seiner Stellungnahme vom 26. August 2021, es sei dem Bundesverwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren einzig gestattet, die Höhe der durch die Schätzungskommission festgelegten Entschädigung zu überprüfen. Die vom Enteigneten aufgeführten Punkte könnten eben gerade nicht mehr Gegenstand einer vorfrageweisen Prüfung sein. Insbesondere sei es nicht mehr zulässig, in diesem Verfahrensstadium neue Anträge zu stellen und in der Folge die Dienstbarkeit zu konkretisieren. Auch sei nicht eine dingliche Berechtigung für den Enteigneten zu schaffen, sondern die Aufgabe der Vorinstanz sei allein gewesen, über die Entschädigungshöhe zu befinden, was diese in ihrem Entscheid vom 14. Juni 2018 auch getan habe. Deshalb sei auf das betreffende Begehren aus prozessualen Gründen nicht einzutreten.

3.3 In der Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 hielt die zuständige Behörde nach Gutheissung der Einsprache des Enteigneten und dem damit verbundenen Verzicht auf eine vollständige Enteignung des Grundeigentums fest, es sei stattdessen für den Bau und den Betrieb des

Werkes die "Einräumung der erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte vorzusehen". Im weiteren Verlauf nahm die Vorinstanz die Sache für die Festlegung der Entschädigung im Rahmen des Schätzungsverfahrens an die Hand und führte am 20. Mai 2005 eine Verhandlung durch, die ohne Einigung der Parteien endete (vgl. unten E. 4.5.5). In der Folge hielten diese mit Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 insbesondere den Inhalt und den Umfang des beschränkten dinglichen Rechts betreffend die Parzelle Nr. [01] (insbesondere Plandarstellungen "Querprofil 20" und "Tunneldienstbarkeit") fest und einigten sich über die finanziellen Folgen der Enteignung. Daraufhin schrieb die Vorinstanz das Enteignungsverfahren als infolge ausseramtlicher Verständigung gegenstandslos geworden ab und es erfolgte der Eintrag der Dienstbarkeit in das Grundbuch. Das Bundesgericht entschied dann mit Urteil 1C_613/2015 vom 10. August 2016, der Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 erweise sich infolge versteckten Dissenses als nichtig und hielt fest, es sei demzufolge noch das "formelle Enteignungsverfahren" durchzuführen und die Entschädigung durch die Vorinstanz festzusetzen. Diese nahm das Verfahren in der Folge wieder auf, veranlasste die Löschung des Grundbucheintrags und verfügte mit Entscheid vom 14. Juni 2018 die Folgen der Enteignung. Dabei wurden neben der Festlegung der Enteignungsentschädigung sowohl der Inhalt und der Umfang der Dienstbarkeit konkretisiert, als auch der entsprechende Eintrag im Grundbuch verfügt. Durch die Anfechtung dieses Entscheides blieb letzterer jedoch bis heute suspendiert. Mit Urteil vom 12. Mai 2021 wies das Bundesgericht die Sache zurück an das Bundesverwaltungsgericht und hielt fest, dieses habe den ihm mit Beschwerde sowie Anschlussbeschwerde unterbreiteten Entscheid der dafür zuständigen Vorinstanz und dabei "im Wesentlichen die Höhe der dem Enteigneten zustehenden Entschädigung" inhaltlich zu überprüfen.

3.3.1 Das Verfahren der formellen Enteignung teilt sich in zwei Verfahrensstufen: einerseits das Administrativverfahren (enteignungsrechtliches Verwaltungsverfahren), andererseits das Schätzungsverfahren. Im Verwaltungs- beziehungsweise Administrativverfahren wird – kombiniert mit dem technischen Plangenehmigungsverfahren – über die Zulässigkeit des konkreten Enteignungsbegehrens, die dagegen gerichteten Einsprachen und den Umfang der abzutretenden Rechte entschieden. Das Verfahren zur Verleihung des Enteignungstitels ist damit eingebettet in das Verfahren zur Erteilung der Projektbewilligung. Diese Verfahrensstufe wird von einer Verwaltungsbehörde (sog. Leitbehörde) geführt und mit dem Plangenehmigungsentscheid abgeschlossen. Mit diesem werden allfällige Auflagen auf-

erlegt und bei entsprechender Gutheissung die Bewilligungen zur Erstellung des Projektes erteilt (vgl. Art. 26 und 28 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 [NSG, SR 725.11; Stand am 1. Januar 2018; nachfolgend: aNSG]; Art. 27 ff. EntG; FRANZ KESSLER COENDET, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015 [nachfolgend: Fachhandbuch], Rz. 26.27, 26.70 ff., 26.81; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2420 ff., 2430; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 592 ff., 596 f.; PETER KARLEN, Schweizerisches Verwaltungsrecht, Zürich 2018, S. 387 ff.; CHRISTOPH BANDLI, Neue Verfahren im Koordinationsgesetz: Ausgleich von Schutz und Nutzen mittels Interessenabwägung, in: Vereinigung für Umweltrecht (VUR), URP/DEP 2001/6, S. 540 f.).

Insbesondere bezüglich der sich stellenden Fragen zu den Enteignungen obliegt es der Leitbehörde, die betroffenen Eigentümer sowie deren Eigentum zu ermitteln, den Bestand sowie den Umfang der Enteignung resp. der Abtretungspflicht festzulegen und die Enteignungsrechte zu erteilen. Dabei ist der Plangenehmigungsentscheid unter Bezugnahme auf den parzellenscharfen Landerwerbsplan und die dagegen gerichteten Einsprachen so abzufassen, dass die Enteignungstitel klar herausgelesen werden können. Grundlage dieses Entscheides bilden somit die bei der Planaufgabe der Öffentlichkeit präsentierten Pläne, die es zu genehmigen gilt (vgl. Art. 26 Abs. 1 der Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 [NSV, SR 725.111] i.V.m. Art. 27 Abs. 1 und 2 aEntG, Art. 27 aNSG; Botschaft des Bundesrates zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 3. Juli 1959, BBI 159 117). Nur diese ordnungsgemäss genehmigten Pläne sind für die in der zweiten Verfahrensstufe erfolgenden Durchsetzung der Enteignung verbindlich. Der einzelne Enteignungstitel bildet dabei die Grundlage für das die konkrete Enteignung betreffende Schätzungsverfahren. Dieses beschlägt allein die finanziellen Aspekte der Enteignung resp. deren Entschädigungsfolgen (vgl. Botschaft des Bundesrates zu einem Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung der Plangenehmigungsverfahren vom 25. Februar 1998, BBI 1998 2600; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.7, 26.70 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2425 ff.; HÄNNI, a.a.O., 6. Aufl., S. 597 ff.; KARLEN, a.a.O., S. 387 ff.; HESS/WEIBEL, a.a.O., S. 359 Rz. 3 f., Art. 27 Rz. 16 ff. insb. 20).

Mit anderen Worten werden Natur, Inhalt und Umfang der zu enteignenden Rechte grundsätzlich von der Behörde bestimmt, die im Plangenehmi-

gungs- bzw. im Einspracheverfahren über das Enteignungsrecht entscheidet. Damit hat sich die Schätzungskommission im nachfolgenden Schätzungsverfahren nicht mehr zu befassen, ist doch in diesem Verfahrensabschnitt in aller Regel nicht mehr auf den Enteignungstitel zurückzukommen. Die Schätzungskommission ist primär für die Behandlung der Entschädigungsforderungen zuständig und entscheidet über weitere Fragen, die mit der Abtretungspflicht verbunden sind (KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch, Rz. 26.27, 26.72 f. und 26.82).

3.3.2 Nichts anderes ergibt sich aus dem Entscheid des Bundesgerichts 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021. Dieser liegt wie bereits erwähnt dem vorliegenden Verfahren zugrunde und verfügt die Rückweisung der Urteile A-4707/2018 sowie 4951/2018 vom 24. April 2020. Das Bundesgericht führt dabei in den E. 5.5 – 5.7 aus, dass die öffentlich publizierten Gesuchsunterlagen alle notwendigen Pläne wie die Landerwerbstabelle, den Landerwerbsplan und den Baulinienplan enthalten hätten. Damit sei der Umfang der Enteignung beziehungsweise der erforderlichen Dienstbarkeit inhaltlich und namentlich räumlich bestimmt worden und abschliessend ersichtlich gewesen. Der Entscheid der Plangenehmigungsbehörde sei sodann unbestritten geblieben, rechtskräftig geworden und habe praxisgemäss als Enteignungstitel gedient. Dem später ohnehin als nichtig beurteilten Dienstbarkeitsvertrag sei demnach keine rechtsbegründende Wirkung für die Errichtung der Tunneldienstbarkeit mehr zugekommen. Der Schätzungskommission sei somit allein die Aufgabe zugekommen, über die Höhe der Entschädigung zu befinden und im Bedarfsfall – soweit es sich nicht ausreichend aus der Plangenehmigung ergeben sollte – vorfrageweise über den genauen Inhalt und Umfang der fraglichen Tunneldienstbarkeit zu entscheiden. Dies habe sie mit ihrem Entscheid vom 14. Juni 2018 getan, indem sie die Eintragung der Tunneldienstbarkeit im Grundbuch angeordnet und auch die Höhe der Enteignungsentschädigung festgesetzt habe.

3.3.3 Weist das Bundesgericht eine Sache (mit verbindlichen Weisungen) zur Neuurteilung an eine untere Instanz zurück, so ist diese bei ihrem neuen Entscheid an den Rückweisungsentscheid gebunden. Die mit der Neuurteilung befasste Instanz hat entsprechend die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet worden ist, ihrer neuen Entscheidung zu Grunde zu legen. Bereits entschiedene Fragen sind nicht mehr zu prüfen. Wie weit die Bindung an den Rückweisungsentscheid reicht, ergibt sich aus der Begründung der Rückweisung, die sowohl den Rahmen für die neue Tatsachenfeststellung als auch jenen für die neue rechtliche Begründung vorgibt. Neue Tatsachenfeststellungen können grundsätzlich nur

zu Streitpunkten berücksichtigt werden, die Gegenstand der Rückweisung waren. Die Bindungswirkung gilt für alle Parteien gleichermaßen. Auf Begehren, die über den Gegenstand der Rückweisung hinausgehen, ist nicht einzutreten und Vorbringen, die das Bundesgericht bereits verworfen hat, sind im erneuten Rechtsgang nicht mehr zu berücksichtigen (BGE 135 III 344 E. 2, BVGE 2016/13 E. 1.3.4 und Urteil des BVGer A-702/2017 vom 26. März 2019 E. 1.3.2, je mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

3.4 Aus diesen Ausführungen ergeben sich zwei Aspekte: Zum einen wurden Pläne etc. im Administrativverfahren durch das UVEK genehmigt und für ausreichend befunden, um als Enteignungstitel zu dienen. Dies bestätigt das Bundesgericht in seiner Entscheidung, wobei es die diesbezügliche (andere) Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil A-4707/2018 nicht teilte, dieses aufhob und die Sache zu neuem Entscheid zurückwies. Zum anderen wird das Bundesverwaltungsgericht vom Bundesgericht angewiesen, die Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheides vom 14. Juni 2018 nachzuholen, somit die im Schätzungsverfahren behandelten Fragen zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung zu überprüfen. Soweit der Enteignete beantragt, es sei der Inhalt und der Umfang der Dienstbarkeit(en) zu bestimmen und die örtliche Lage sei in einem Auszug des Plans für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen, betrifft dies einen Gegenstand des Administrativverfahrens, welcher der Überprüfung durch das Bundesverwaltungsgericht entzogen ist. Wie das Bundesgericht in seiner Entscheidung unmissverständlich ausführte (vgl. Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 4.1.f, 5.4. ff. und oben E. 3.3.2), lagen der Plangenehmungsbehörde alle notwendigen Unterlagen zur Schaffung des Enteignungstitels in ausreichender Qualität sowie Quantität vor. Aufgrund dieser Ausführungen steht damit der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens fest. Auch wenn das Bundesgericht seine Anweisung offen formuliert und nicht zur Klärung spezifischer Punkte auffordert, beschränkt sich der Streitgegenstand einzig auf den ursprünglich zu überprüfenden Entscheid vom 14. Juni 2018. Dieser – respektive die darin abgehandelten Themen – sind somit alleiniger Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Was den neu gestellten Antrag des Enteigneten betrifft, die im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten seien zu überprüfen und zu konkretisieren, so ist auf das Begehren nicht einzutreten, würde das Bundesverwaltungsgericht andernfalls doch einen rechtskräftigen Entscheid aus dem Administrativverfahren erneut in Erwägung ziehen und sich gegen den Entscheid des Bundesgerichts stellen (KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch, Rz. 26.73).

4.

Von zentraler Bedeutung für die Bestimmung der Höhe der Enteignungsentschädigung ist vorliegend der relevante Bewertungszeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswertes. Diesen gilt es im Folgenden festzulegen.

4.1 In der angefochtenen Verfügung vom 14. Juni 2018 geht die Vorinstanz vom 20. Mai 2005 als relevantem Bewertungszeitpunkt für die Bemessung der Enteignungsentschädigung aus. Sie begründet dies unter Verweis auf die Literatur damit, an diesem Datum habe die erste Einigungsverhandlung (Verweis auf das entsprechende Protokoll bei den Akten) zwischen den Parteien stattgefunden, was dem gesetzgeberischen Willen entspreche.

4.2 In seiner Entscheidung vom 24. April 2020 sah sich das Bundesverwaltungsgericht nicht veranlasst, sich mit dem Bewertungszeitpunkt gemäss Art. 19^{bis} Abs. 1 aEntG auseinanderzusetzen. Es hielt jedoch fest, es sei nicht zu beanstanden, wenn der Enteignete seine Entschädigungsforderung anhand eines von der Auffassung der Vorinstanz wesentlich abweichenden – und seinen berechtigten Interessen entsprechenden – Zeitpunktes bemesse. Hingegen liess es ausdrücklich offen, ob die Gespräche der Parteien an dem durch die Vorinstanz als relevanten Bewertungszeitpunkt festgelegten 20. Mai 2005 den Charakter einer Einigungsverhandlung aufwiesen (vgl. Urteil des BVerG A-4707/2018, A-4951/2018 vom 24. April 2020 E. 4.5.2, 5.3.4). Das Bundesgericht äussert sich in seinem Urteil vom 12. Mai 2021 nicht zum relevanten Bewertungszeitpunkt.

4.3 Der Enteignete macht geltend, der nach Ansicht des Bundesgerichts relevante Entscheid der Vorinstanz vom 14. Juni 2018 knüpfe an die Einigungsverhandlung vom 16. November 2016 an. Erst diese Verhandlung habe die typischen Charakteristika einer Einigungsverhandlung aufgewiesen, seien doch an diesem Datum das erste Mal seine Entschädigungsansprüche thematisiert resp. sei darüber verhandelt worden. Bei den vorangehenden Verhandlungen sei es ausschliesslich um die Auslegung resp. Gültigkeit des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 sowie um die vorzeitige Besitzeinweisung gegangen und insbesondere die Verhandlung vom 20. Mai 2005 würde infolge Fehlens der formellen Voraussetzungen einer Einigungsverhandlung schwerwiegende Formfehler aufweisen. So sei nicht fristgerecht vorgeladen worden, es habe keine Traktandenliste bestanden und die Fachrichter seien nicht anwesend gewesen. Bis zur Einigungsverhandlung vom 16. November 2016 habe er keine Chance gehabt, den erlittenen Landverlust durch einen Ersatzkauf auszugleichen. Da der Enteigner jedoch nach der Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrages

vom 8. August 2006 die Auszahlung der vereinbarten Entschädigung verweigert habe, sei ihm auch die Gelegenheit entgangen, wenigstens noch einen Ersatzerwerb von 900 m² zu tätigen. Nach der Einzonung im Jahre 2008 seien sodann die Landpreise in die Höhe geschossen und ein Quadratmeter Bauland koste heute ohne weiteres Fr. 2'000.--. Die ganze Verzögerung durch die Rechtsstreitigkeiten könnten ihm aber nicht angelastet werden. Selbst wenn der 20. Mai 2005 als Bewertungszeitpunkt in Betracht käme, so müssten ihm gemäss Art. 19 Bst. c aEntG alle weiteren verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen, entschädigt werden.

4.4 Der Enteigner führt aus, die Vorinstanz sei zu Recht vom 20. Mai 2005 als Bewertungszeitpunkt ausgegangen. Der Enteignete habe an diesem Datum in die sofortige (provisorische) Besitzeinweisung eingewilligt, worauf unverzüglich mit dem Tunnelbau begonnen worden sei. Auch habe diese Einigungsverhandlung den Ansprüchen an eine solche entsprochen. Über die provisorische Besitzeinweisung dürfe der Präsident der Vorinstanz nämlich selber entscheiden und zwar frühestens anlässlich der Einigungsverhandlung, wobei die Anwesenheit der Fachrichter nicht notwendig sei. Im Weiteren sei die Enteignungsfrage mit dem rechtskräftigen Plan-genehmigungsentscheid des UVEK erledigt worden, weshalb im folgenden Schätzungsverfahren kein Enteignungsantrag durch den Enteigner mehr habe gestellt werden müssen. Auch der Grundeigentümer habe nicht mehr aufgefordert werden müssen, seine Entschädigungsbegehren einzureichen. Ausserdem sei die Entschädigung neben der provisorischen Besitzeinweisung bereits Gegenstand der Einigungsverhandlung vom 20. Mai 2005 gewesen.

4.5 Gemäss Art. 19^{bis} Abs. 1 aEntG ist für die Festsetzung der Entschädigung der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend. Von ihm hängt ab, 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).

4.5.1 Die Einigungsverhandlung ist Teil des Einigungsverfahrens, das innerhalb des sogenannten Schätzungsverfahrens – dieses wird durch die Eidgenössischen Schätzungskommissionen in Enteignungssachen durchgeführt – der eigentlichen Schätzung im engeren Sinne vorangestellt ist und in den Art. 45 ff. aEntG geregelt wird. Das Einigungsverfahren ist als

Schlichtungsverfahren ausgestaltet. Gegenstand der entsprechenden Verhandlung(en) sind im Wesentlichen (vgl. Art. 48 aEntG), die (aus dem Administrativverfahren noch strittigen) Einsprachen gegen die Enteignung, Begehren um Planänderung sowie die Besprechung von Entschädigungsforderungen. Ziel dabei ist es, Klarheit über die gestellten Begehren sowie die Auswirkungen des Werkes zu schaffen und schliesslich eine gütliche Verständigung über diese Punkte zu erzielen. Auch eine vorzeitige Besitzeinweisung kann in diesem Verfahrensstadium bereits stattfinden, allerdings frühestens anlässlich der Einigungsverhandlung (für den vorliegenden Fall eines Nationalstrassenprojekts vgl. unten E. 4.5.5; Art. 76 Abs. 2 aEntG). Kommt eine Einigung unter den Parteien über die Enteignungsentuschädigung nicht zustande, so leitet der Präsident der Schätzungskommission das Schätzungsverfahren im engeren Sinne ein (vgl. KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.70, 26.76 ff.; HESS/WEIBEL, Art. 48, Rz. 1).

4.5.2 In formeller Hinsicht ist hervorzuheben, dass der Präsident der Schätzungskommission all jene Personen, deren Anliegen (gemäss Art. 30 aEntG) es in der Einigungsverhandlung zu besprechen gilt, durch persönliche Anzeige sowie durch Publikation (im ordentlichen Verfahren) in den Publikationsorganen der betroffenen Kantone und Gemeinden einlädt (vgl. Art. 109 aEntG i.V.m. Art. 22 Abs. 1 aVSchK; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.79; HESS/WEIBEL Art. 45 Rz. 11). Die Verhandlung gemäss Art. 45 aEntG kann vom Präsidenten alleine durchgeführt werden und es kann durch die Parteien im Einvernehmen mit dem Präsidenten darauf verzichtet werden (Art. 22 ff. aVSchK; vgl. KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.79, 26.113).

4.5.3 Vorliegend wurde die Verhandlung vom 20. Mai 2005 durch Einladung des Präsidenten der Vorinstanz unter dem Titel "Einigungsverhandlung" – unter anderem auch – mit Schreiben an den Enteigneten einberufen. Wie dieser selber einräumt (vgl. Stellungnahme vom 30. Mai 2017, Rz. 10), wurden dabei alle vom Tunnelbauprojekt betroffenen Grundeigentümer vorgeladen, doch verzichtete mindestens eine Partei (Eigentümer Parzelle Nr. 966) auf die Teilnahme, was mit Schreiben vom 23. Mai 2005 durch den Präsidenten der Vorinstanz genehmigt und dokumentiert wurde. Diesem Schreiben ist ausserdem zu entnehmen, dass den Vorgeladenen zusätzlich zu den bereits aufgrund des Plangenehmigungsverfahrens in ihrem Besitz befindlichen Dokumenten weitere Pläne (Situationsplan 1:1000, Längenprofil 1:1000/1:100, Baugrubenplan Situation 1:500, Querprofile 1:100 [mit altem und neuem Tunnelquerschnitt]) zugestellt wurden und die

Schätzungskommission davon ausging, dass damit der definitive Enteignungseingriff durch die Grundeigentümer beurteilt werden konnte. Zwar bezieht sich dieses in den Akten befindliche Schreiben vom 23. Mai 2005 nicht auf die Parzelle des Enteigneten, doch gibt es keinen Grund anzunehmen, dieser sei anders respektive weniger ausführlich dokumentiert worden, was er im Übrigen auch nicht geltend macht.

4.5.4 Im Weiteren ist die im Falle von Enteignungen im Zusammenhang mit Nationalstrassenprojekten (vgl. Art. 39 Abs. 2 aNSG; vgl. E. 3.3.1) geforderte Voraussetzung eines vollstreckbaren Enteignungstitels erfüllt (vgl. Urteil BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.4 ff. vor). Ob sodann die vom Enteigneten als ausgeblieben gerügte Publikation stattgefunden hat, betrifft die Frage der formellen Voraussetzungen der Durchführung der Einigungsverhandlung vom 20. Mai 2005. Dies muss hier aber in Bezug auf die Feststellung des Bewertungszeitpunktes nicht beurteilt werden, wurde die Einigungsverhandlung doch in Anwesenheit des Enteigneten tatsächlich durchgeführt und im Sinne von Art. 49 aEntG protokolliert. Den Akten ist sodann nicht zu entnehmen, dass der Enteignete zu jenem Zeitpunkt eine Fehlerhaftigkeit der Vorladung oder der Durchführung der Verhandlung geltend gemacht hätte. Die diesbezügliche Rüge ist somit nicht zu hören.

4.5.5 Dem Protokoll vom 20. Mai 2005 betreffend "1. Einigungsverhandlung" ist zu entnehmen, dass im Wesentlichen folgende Themen angesprochen wurden: Erklärung der Situation anhand eines Planes und Festhalten, dass keine Projektänderungen vorgenommen wurden mit Ausnahme des Wechsels des unterirdischen Tunnelprofils von Rechteck- auf Rundprofil, die Reduktion des ursprünglichen Enteignungseingriffs von Landabtretung auf Tunneldienstbarkeit, eine durch den Enteigneten eingereichte Studie zur Überbaubarkeit (dem Enteigner und der Vorinstanz nicht bekannt), der Baubeginn des Tunnels sowie die angewandte Methode, das Festhalten zweier Arten von Eingriffen (Bauarbeit im Tagebau und Dienstbarkeitsverpflichtung), die vorzeitige Besitzeinweisung in Bezug auf die bezeichnete Fläche der Parzelle Nr. [01] und die Dauer der Beanspruchung mit deren Beginn, der Einbau von Rohren zur Erschliessung der Grundstücke, der Perimeterplan betreffend Landumlegungsverfahren, und die Zonenzugehörigkeit des Landes gemäss letzter rechtskräftiger Zonenplanänderung. Insbesondere gilt es festzuhalten, dass der Präsident der Vorinstanz protokollarisch festhalten liess, dass der Enteignete in die vorzeitige Besitzeinweisung und die Errichtung einer Dienstbarkeit einwilligte und dass sich dieses "Einverständnis auf die in vorliegendem Enteignungsauflegeplan

bezeichnete Fläche, die ursprünglich total enteignet werden sollte, zuzüglich der bandagierten Fläche der Parzelle [01] bezieht". Im Weiteren ist dem Protokoll zu entnehmen, dass der Enteignete feststellte, dass "zwischen den Parteien wohl lediglich betreffend Höhe der Entschädigung" ein Dissens bestehe. Ausserdem präzisierte der Präsident der Vorinstanz die Aussage des Enteigneten, dass "im Hinblick auf die Einigungsverhandlung zur Frage der Entschädigung" der Entwurf für den Dienstbarkeitsvertrag vorgelegt werden solle, es sei vor allem die Umschreibung der vorgesehenen Eigentumsbeschränkungen vorzulegen.

Daraus erschliesst sich, dass dieser Verhandlung der Charakter einer Einigungsverhandlung im Sinne von Art. 45 aEntG zukommt (vgl. oben E. 4.5.1). Zwar wurde nicht ausführlich über die Entschädigung verhandelt, sondern lediglich festgehalten, dass diesbezüglich keine Einigung bestehe, doch wurden bezüglich anderen Punkten eine Klärung herbeigeführt, welche insbesondere die vorzeitige Besitzeinweisung betrafen. Diese kann gemäss Art. 76 Abs. 2 aEntG frühestens in der Einigungsverhandlung beschlossen werden, was vorliegend unbestritten erfolgte. Das Gesetz macht keine Vorgabe über die Anzahl der durchzuführenden Einigungsverhandlungen, wird doch auch von einem "Einigungsverfahren" gesprochen (vgl. Abschnitt IV aEntG; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.79), woraus sich dessen Charakter als Schlichtungsinstrument erschliesst und allenfalls auch schrittweise zu einer Einigung führen kann (ein solches gestaffeltes Vorgehen hat sich vorliegend mit weiteren Einigungsverhandlungen, so am 10. September 2012 und erneut am 16. November 2016 im Nachgang zum Urteil des BGer 1C_613/2015 vom 10. August 2016, ergeben, wobei jedoch die Frage der Entschädigung nicht erfolgreich geklärt werden konnte). Allein deshalb, weil die Höhe der Entschädigung im Hinblick auf eine allfällige aussergerichtliche Einigung nicht näher diskutiert wurde, oder weil – wie der Enteignete geltend macht – kein Enteignungsantrag gestellt wurde, kann der Versammlung jedenfalls nicht der Charakter als Einigungsverhandlung abgesprochen werden. Immerhin kam das Thema der Entschädigung insofern zur Sprache, als der diesbezügliche Dissens gemäss Protokoll vom Enteigneten selbst festgestellt wurde und dieser den Enteigner aufforderte, in Erwartung diesbezüglicher Verhandlungen den Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrages vorzulegen. Im Übrigen lag in diesem Zeitpunkt keine strittige Einsprache des Enteigneten hinsichtlich des Umfangs der Enteignung mehr vor. Diese wurde bereits im Plan genehmigungsverfahren mit Verfügung vom 2. Februar 2004 (vgl. dort Dispositivziffer 7) durch Gutheissung zugunsten des Enteigneten erledigt. Der Enteignete hatte sich im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vom 20. Mai

2005 – wie den Akten sowie im Speziellen dem Protokoll vom 20. Mai 2005 zu entnehmen ist – mit der Enteignung und deren Umfang sowie mit der Errichtung einer Tunneldienstbarkeit einverstanden erklärt und die Bewilligung zur Enteignung akzeptiert. Damit war die eigentliche Aufgabe des Einigungsverfahrens bereits erfüllt, blieb doch allein die Höhe der Enteignungsentschädigung strittig, die letzten Endes – ohne Konsens im Einigungsverfahren – im eigentlichen Schätzungsverfahren vor der Schätzungskommission (Verhandlung durchgeführt am 11. März 2014) zu klären war (vgl. Art. 24 Abs. 2 aVSchK und Art. 41 aVSchK; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.79). Die Rüge des Enteigneten, es habe im Zeitpunkt der Verhandlung vom 20. Mai 2005 kein Enteignungsantrag vorgelegen, erweist sich somit als nicht begründet.

4.6 Das Datum des 20. Mai 2005 ist auch aufgrund eines weiteren Aspektes als sachgerechter Bewertungszeitpunkt festzulegen.

4.6.1 Mit der Einführung der gesetzlichen Bestimmung von Art. 19^{bis} Abs. 1 aEntG legte der Gesetzgeber den Bewertungszeitpunkt in eine möglichst frühe Phase des Enteignungsverfahrens. Mit dieser Massnahme verfolgte er das Ziel, Spekulationen der zu Enteignenden auf einen mit zunehmender Verfahrensdauer steigenden Preis der Immobilien – und damit auf eine Erhöhung der Entschädigung – zu verhindern (vgl. Amtliches Bulletin der Bundesversammlung [AB] Ständerat 1971, Berichterstatter Dillier, S. 98; AB Nationalrat 1970, Votum Schlumpf, S. 784; Votum Düby, S. 795; Votum Muheim, S. 796). Umgekehrt folgt das aEntG aber auch der Idee, dass der Enteignete nicht unverschuldet das Risiko von Marktveränderungen während des Enteignungsverfahrens tragen und deshalb möglichst ohne Verzug entschädigt werden soll (vgl. AB Ständerat 1971, Berichterstatter Dillier, S. 100; Votum Munz, S. 104; AB Nationalrat 1970, Berichterstatter König, S. 782 f., Votum Krummenacher, S. 785; HESS/WEIBEL, a.a.O. Art. 19^{bis} Rz. 7; vgl. zum Ganzen Urteil des BVerG A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 6.3 ff. m.w.H.). Demzufolge will der Gesetzgeber zwar eine volle Entschädigung der Eigentumsbeschränkung, aber keine Überentschädigung.

4.6.2 Das Bundesgericht bekräftigt diesen Willen des Gesetzgebers in seiner Rechtsprechung und strebt die Verhinderung von möglichen Überentschädigungen des Enteigneten aufgrund einer langen Verfahrensdauer an. Es führt in seinen neueren Entscheiden unter anderem aus, grundsätzlich sei am Datum der Einigungsverhandlung für die Festsetzung des Bewertungszeitpunktes festzuhalten, was im Übrigen auch für die Teilenteignung

Geltung habe. Es liege allerdings im Ermessen der Schätzungskommission, in begründeten Fällen einen anderen Bewertungszeitpunkt festzusetzen, um einer Überentschädigung entgegenzutreten. So bestätigte das Bundesgericht die Praxis des Bundesverwaltungsgerichts, bei der Erneuerung von Dienstbarkeiten im Interesse der Sachgerechtigkeit auf den Beginn der neuen Dienstbarkeit abzustellen, weil in diesem Moment erneut auf die Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen, das Eigentum beeinträchtigt und dessen Wert vermindert werde. Diese Rechtsprechung spricht sich klar dafür aus, den Bewertungszeitpunkt in eine frühe Phase des Enteignungsverfahrens zu legen und erachtet es als sachgerecht, die enteigneten Werte dann zu beurteilen, wenn durch den Enteigner auf die Rechte gegriffen und das Eigentum des Enteigneten eingeschränkt wird. Selbst wenn es nicht möglich sein sollte, im Einzelfall eine Verlegung des Bewertungszeitpunktes zu begründen, sieht es das Bundesgericht als gerechtfertigt, einen korrigierenden Abschlag auf die Überentschädigung zu tätigen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 E. 7.1 und 7.4 f. sowie 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2; Urteile des BVGer A-5380/2020 vom 30. September 2021 E. 3.1.1, 3.1.3 und 3.5 f., A-4864/2018 vom 1. November 2019 E. 6.4 und A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 5.2 m.w.H.).

4.6.3 Dies entspricht sodann dem in der Gesetzgebung statuierten Vorgehen im Normalfall, wenn die Enteignungsverfahren ohne Verzögerung abgewickelt werden. Gleichermassen hat – vorliegend zwar nicht relevant, aber dennoch bestätigend – das am 1. Januar 2021 in Kraft getretene neue Enteignungsgesetz vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) die ursprüngliche Überlegung des Gesetzgebers weiterentwickelt. Es erklärt in Art. 19^{bis} EntG den Bewertungszeitpunkt für den Verkehrswert am Tag des Vorliegens eines vollstreckbaren Enteignungstitels als massgeblich. Ausserdem ist anzumerken, dass das Bundesgericht mit seiner Praxis, einen von der Einigungsverhandlung abweichenden Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswertes zuzulassen, in diesem Zusammenhang implizit auch die formellen Voraussetzungen für die Durchführung einer Einigungsverhandlung als Verfahrensvoraussetzung in den Hintergrund stellt. Mit anderen Worten wird einem Einigungsverfahren nicht deshalb die Gültigkeit für die Grundlage des Bewertungszeitpunktes aberkannt, weil allenfalls formelle Fehler bei dessen Einberufung oder Durchführung vorliegen. Vielmehr wird auch ein Bewertungszeitpunkt anerkannt, der seine Grundlage nicht in der Einigungsverhandlung findet. Insofern ist es nicht von Bedeutung, ob vorliegend die formellen Voraussetzungen der Einigungsverhandlung erfüllt wurden (vgl. oben E. 4.5.2), sondern allein die Frage, welcher Zeitpunkt zur

Verhinderung einer ungerechtfertigten Überentschädigung sachgerecht erscheint.

Dass aufgrund der massiven Steigerung der Land- und Immobilienpreise seit der Jahrtausendwende ein zum Zeitpunkt der ersten Einigungsverhandlung festgelegter Verkehrswert und eine – wie vom Enteigneten als relevant erachtet – mehr als zehn Jahre später vorgenommene Bewertung unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit erfolgten Einzonung in die Bauzone auseinanderklaffen, ist offensichtlich. Ein späterer Zeitpunkt würde aufgrund der langen Verfahrensdauer eine Überentschädigung nach sich ziehen, was vom Gesetzgeber verhindert werden will. Es kann dabei auch nicht ins Gewicht fallen, ob der Enteignete – wie dieser geltend macht – mit dem Erlös eine Ersatzanschaffung hätte tätigen können müssen bzw. wollen. Das Enteignungsrecht sieht einzig vor, dass der Enteignete voll entschädigt wird. Ein genereller Anspruch, mit der ausbezahlten Entschädigung Ersatzanschaffungen zu tätigen, um über gleichwertiges Grundeigentum zu verfügen, besteht jedenfalls nicht (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV i.V.m. Art. 16 aEntG; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 3 f. und Art. 19 Rz. 66 ff.; EGGS, a.a.O., Rz. 358).

4.7 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Versammlung vom 20. Mai 2005 den Charakter einer Einigungsverhandlung im Sinne von Art. 45 aEntG trug. Das zugehörige Protokoll bestätigt, dass die vorzeitige Besitzeinweisung durch den Präsidenten der Vorinstanz im Einvernehmen mit dem Enteigneten bewilligt wurde. Im Weiteren wird mit der Festlegung dieses Datums als Bewertungszeitpunkt und Grundlage für die Enteignungsentschädigung dem Willen des Gesetzgebers entsprochen, die Bewertung möglichst früh im Enteignungsverfahren vorzunehmen und die Verhältnisse im Zeitpunkt der tatsächlichen Einschränkung des Eigentums respektive der Besitzergreifung durch den Enteigner abzubilden. Die Festlegung des 20. Mai 2005 als relevanter Bewertungszeitpunkt, wie sie bereits die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 14. Juni 2018 vorsah, erweist sich nach dem Gesagten als sachgerecht und entspricht der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts.

5.

Im Folgenden gilt es, den Entscheid der Vorinstanz hinsichtlich Festlegung der Enteignungsentschädigung zu überprüfen. Dazu sind zunächst weitere Einzelfragen zu klären, insbesondere betreffend der Zonenzugehörigkeit des Grundstücks Nr. [01] im massgeblichen Zeitpunkt.

5.1 Soweit der Enteignete geltend macht, das Verfahren der formellen Enteignung sei nicht korrekt eingeleitet worden, habe der Enteigner doch nie ein Enteignungsbegehren an die Vorinstanz gerichtet, ist festzuhalten, dass die betreffende Rüge nicht zu hören ist. Der Enteigner bringt diesen Einwand neu vor. Er hat bis anhin – namentlich im Zeitpunkt der ersten Einigungsverhandlung vom 20. Mai 2005, aber auch anlässlich weiterer Verhandlungen (z.B. am 10. September 2012 oder im Zuge der Klage vom 8. April 2011 bei der Vorinstanz) – nie beanstandet, das Verfahren der formellen Enteignung sei mit Verfahrensfehlern behaftet. Vielmehr hat er sich mit dem Vorgehen einverstanden erklärt (vgl. oben E. 4.5.4).

5.2 Der Enteignete beantragt mit Beschwerde vom 15. August 2018 die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheides der Vorinstanz vom 14. Juni 2018. Nach dem zurückgezogenen Antrag Ziffer 2, im Wesentlichen mit dem Inhalt, die Vorinstanz sei anzuweisen, den vom Enteigner am 8. Februar 2017 gestellten Enteignungsantrag im Rahmen eines selbständigen, neu einzuleitenden formellen Enteignungsverfahrens anhand zu nehmen, verbleibt betreffend die Höhe der Enteignungsentschädigung der gestellte Eventualantrag gemäss Ziffer 3 der Beschwerde (entspricht dem Antrag Ziffer 3 in der Stellungnahme vom 14. Juli 2021). Danach wird ersucht, der Enteigner habe ihm Fr. 2'308'202.07, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von Fr. 181'830.00 und zuzüglich Zins von 3.5% seit dem Datum der vorzeitigen Besitzeinweisung am 20. Juni 2005 [recte: 20. Mai 2005], zu bezahlen.

Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus, das beanspruchte Land sei nicht wie von der Vorinstanz als Landwirtschaftsland einzustufen. Selbst wenn der 20. Mai 2005 als relevanter Stichtag gewählt werde, so sei das Land als Bauerwartungsland in einer Übergangszone erfasst gewesen, mit dessen Zuweisung an die Bauzone der Wohnzone W mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit habe gerechnet werden können. Im Weiteren habe die Vorinstanz die zu entschädigende Fläche falsch berücksichtigt, es sei nämlich ein Landverlust von 1'155 m² eingetreten. Dieser sei als Folge der aufgrund des Tunnelbaus notwendigen Landumlegung und Neu-Parzellierung entstanden, wobei die erwähnte Fläche zum Bau von Erschliessungsstrassen zugunsten der Parzelle Nr. [03] an die Gemeinde habe abgetreten werden müssen. Es sei deshalb von dieser Fläche auszugehen und nicht von 1'653 m² unter Berücksichtigung eines nicht nachvollziehbaren Abzuges von 50%.

5.3 Der Enteigner entgegnet, die fragliche Parzelle habe im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages vom 20. Mai 2005 ausserhalb der Bauzone gelegen, wobei lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig gewesen sei. Was die zu entschädigende Fläche betrifft bestreitet er, dass ein Landverlust eingetreten sei.

5.4 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 aEntG). Der Enteignete soll keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist er gleich zu stellen wie ohne Enteignung (BGE 122 I 168 E. 4b, 93 I 554 E. 3; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 704 ff., HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 4). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Zu vergüten sind nach Art. 19 aEntG der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts (Bst. a), bei Inanspruchnahme nur eines Teils eines Grundstücks auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (Bst. b; sog. Minderwert) sowie alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Bst. c; sog. Inkonvenienzentschädigung). Bei einer Zwangsbelastung eines Grundstückes mit einem dinglichen Recht auf dem Weg der formellen Enteignung sind in Bezug auf die Entschädigungsbemessung die Grundsätze über die Teilenteignung anwendbar (Art. 19 Bst. b aEntG). Die Berechnung des Schadens erfolgt nach der sog. Differenzmethode, indem der Verkehrswert des Grundstücks ohne die Last dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks gegenübergestellt wird (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 420 E. 3.1.1; Urteile des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 2 und 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.1; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 173; je mit Hinweisen). Trotz der Aufgliederung in einzelne Komponenten bildet die Entschädigung grundsätzlich materiell und formell eine Einheit (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 13; vgl. BGE 105 Ib 327 E. 1; BVGE 2014/35 E. 2.3.2; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 706).

5.5 Dem Sinn und Zweck der Festlegung eines Stichtages folgend sind der Bestimmung der Enteignungsentschädigung grundsätzlich die einzelfallbezogenen objektiven Verhältnisse im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages zu Grunde zu legen (Urteil des BGer 1C_322/2017 vom 25. April 2018

E. 3). Die Vorinstanz sowie das Bundesverwaltungsgericht haben sich deshalb ausschliesslich an den Gegebenheiten zu orientieren, wie sie sich am 20. Mai 2005 präsentierten.

Von den Parteien ist nicht bestritten, dass sich die Parzelle Nr. [01] zu diesem Zeitpunkt nicht in der Bauzone befand. Während der Enteigner davon ausgeht, die Parzelle sei der Landwirtschaftszone zugeordnet gewesen, weshalb allein die betreffenden Eigenschaften zu berücksichtigen seien, vertritt der Enteignete die Ansicht, das Land habe sich in einer Übergangszone (Nicht-Bauzone) befunden, die dem Grundstück in Erwartung einer Zuordnung zur Wohnzone W – das heisst der Bauzone – den Charakter eines sogenannten Bauerwartungslandes mit entsprechend höherer Bewertung verliehen habe. Er schildert eingehend, wie seiner Parzelle ein erheblich höherer Wert als der blosse Wert des Landwirtschaftslandes zugeordnet werden müsse, habe sich doch die Einzonung in die Bauzone wenig später verwirklicht und im Jahre 2005 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit festgestanden. Ein potentieller Käufer habe demnach zu Recht bereits damit rechnen dürfen, das Land dereinst überbauen zu können.

Die Rechtsordnung kennt weder den Begriff des Bauerwartungslandes noch jenen der Übergangszone, doch können diese Begriffe verwendet werden, um eine Charaktereigenschaft oder eine absehbare Entwicklung in Bezug auf das betreffende Grundstück zu beschreiben.

5.6 Im Folgenden wird zuerst die Frage geklärt, welcher Landwert der Verkehrswertbestimmung zu Grunde zu legen und ob ein prospektiv besserer Nutzen zu berücksichtigen ist. Ausschlaggebend für die Bestimmung des Verkehrswertes einer Liegenschaft am Bewertungsstichtag ist die Bereitschaft eines potentiellen Käufers, unter Einbezug aller gegebenen Umstände einen bestimmten Preis für das Land zu bezahlen, das heisst, welcher Preis im Rahmen der geltenden Rechtsordnung auf dem freien Markt erzielt werden könnte (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 51 f.; RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, Diss. Zürich 2013, Rz. 355).

5.6.1 Bezüglich Landpreis argumentiert der Enteignete, die Vorinstanz habe in nicht nachvollziehbarer Weise und völlig willkürlich einen bei Weitem zu tiefen Landpreis (Fr. 150.--/m²) in seine Rechnung einbezogen, wobei keine Vergleichspreise berücksichtigt worden seien. Bereits in den Jah-

ren 2006 / 2007 seien in unmittelbarer Nachbarschaft Fr. 1'250.--/m² bezahlt worden und die Expertise Wüest & Partner vom 27. Juli 2018 habe für das Jahr 2005 immerhin einen Wert von Fr. 720.--/m² (ohne Baulandumlegung und Tunnel) für das Grundstück Nr. [01] errechnet. Er begründet dies damit, dass aufgrund der Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung X. _____ vom 28. November 2008 und des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 4. März 2009, welche die Zonenplanänderung und damit die Zuweisung des Grundstücks Nr. [01] in die Wohnzone W vollzogen hätten, mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit von einer künftigen Bebaubarkeit der Parzelle Nr. [01] habe ausgegangen werden dürfen. In seiner Anschlussbeschwerdeantwort vom 28. September 2018 wendet er ausserdem ein, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11) seien nicht auf das Enteignungsverfahren anwendbar und damit vorliegend nicht von Bedeutung.

5.6.2 Der Enteigner hält an der Bewertung als reines Landwirtschaftsland fest und macht geltend, die Wertbestimmung habe den Bestimmungen des BGBB zu folgen, wonach dem konkret erzielbaren Landpreis gerade im Hinblick auf die Erwartung der Überbaubarkeit eine Obergrenze gesetzt werde und damit die Preisvorstellungen des Enteigneten auf dem freien Markt begrenzt würden. Er begründet dies mit einem Schreiben der Abteilung Landwirtschaft Aargau des Kantonalen Departements Finanzen und Ressourcen vom 28. August 2018, das bestätige, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des Stichtages für das unbestritten ausserhalb der Bauzone gelegene Land bei Fr. 7.80/m² gelegen habe und ein Höchstpreis von Fr. 8.20/m² errechnet worden sei. Deshalb komme bei der Festlegung des Verkehrswertes auch nicht die Lageklassenmethode zur Anwendung, die sich auf Grundstücke in der Bauzone beziehe.

Die Vorinstanz ging von Landwirtschaftsland aus und schätzte aufgrund ihrer Erfahrung und ihrer Kenntnisse der lokalen Verhältnisse am Bewertungsstichtag den Landpreis auf Fr. 15.--/m² (mit Berücksichtigung einer Einzonung zu Bauland rund Fr. 150.--/m²).

5.6.3 Da die anwendbare Rechtsgrundlage bestritten ist, muss vorab diese Frage geklärt werden.

5.6.3.1 Gemäss Art. 20 Abs. 1 aEntG ist bei der Bestimmung des Verkehrswertes auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu

berücksichtigen. Er betont allerdings die ohnehin zu beachtenden vielfältigen Faktoren, die bei der Bestimmung des Verkehrswertes zu beachten und bereits im Rahmen der Anwendung von Art. 19 aEntG zu berücksichtigen sind. Diese Bestimmungen beabsichtigen, den Enteigneten im Rahmen der geltenden Rechtslage fair zu entschädigen und halten die beurteilende Behörde dazu an, sich bei offenem Ermessensspielraum nicht zu sehr an die untere Grenze zu halten (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 20 Rz. 1 und Art. 19 Rz. 55 ff.; EGGS, a.a.O., Rz. 359). Jedenfalls sind diese Bestimmungen auch dazu geeignet, eine mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwartende Zuteilung des Grundstücks zur Bauzone zu berücksichtigen und sie können dazu führen, dass selbst für Land in der Nicht-Bauzone eine wesentlich höhere Entschädigung ausgerichtet wird, als aufgrund der Einzonung am Bewertungsstichtag geschuldet wäre. Voraussetzung ist allerdings, dass die zu erwartende Nutzungsänderung nicht bloss auf theoretischen Überlegungen oder spekulativen Hoffnungen beruht, sondern sowohl in rechtlicher, wie auch in tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestand oder ohne die Enteignung in nächster Zukunft eingetreten wäre. In Bezug auf Bauland haben demnach sichere Anzeichen auf eine in Kürze bevorstehende Erschliessung hinzudeuten oder es muss mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen sein, dass im betreffenden Gebiet in naher Zukunft auch tatsächlich gebaut wird (vgl. Urteil des BGer 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1, 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 6; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 58 f.).

5.6.3.2 Die verschiedenen Bestimmungen des BGBB sollen unter anderem den Handel mit Landwirtschaftsland einer Ordnung unterstellen, die bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern, namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGBB) sowie die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGBB). Dabei soll insbesondere auch der Spekulation mit solchem Land – als eine spezielle Art von Nicht-Bauland – durch die Bekämpfung übersetzter Preise vorgebeugt und mit einer Erwerbsbeschränkung begegnet werden (vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. c BGBB; vgl. MARTIN GOLDENBERGER/HANS RUDOLF HOTZ, in: Schweizerischer Bauernverband, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. Brugg 2011 [nachfolgend: Kommentar BGBB], Art. 66 Rz. 5). Art. 61 Abs. 1 BGBB statuiert aus diesem Grund betreffend den Er-

werb von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken eine Bewilligungspflicht (i.V.m. Art. 1 Abs. 2 Bst. a BGG; vgl. Urteil des BGer 2C_46/2015 vom 9. Juli 2015 E. 2.1; BEAT STALDER, in: Kommentar BGG, Art. 61 Rz. 1 f.). Als Erwerb gilt dabei gemäss Art. 61 Abs. 3 BGG die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Was den Erwerb an sich betrifft, so will Art. 66 Abs. 1 BGG den Handel zu übersetzten Preisen verhindern und bestimmt, dass der Erwerbspreis als übersetzt gilt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5% übersteigt, wobei die Kantone in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15% erhöhen können (Art. 66 Abs. 2 BGG; vgl. zum Ganzen: Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerwertungs-experten, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. Aarau 2019 [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 375 ff.; EGGS, a.a.O., Rz. 407 ff.).

Auf ebendiese Grundlage stützt vorliegend der Enteigner seine Argumentation, wenn er darlegt, der Enteignete wäre nicht in der Lage gewesen, das Landwirtschaftsland am Stichtag auf dem freien Markt zu einem den gemäss BGG festgelegten Maximalbetrag übersteigenden Preis zu handeln. Dieser Betrachtung ist grundsätzlich beizupflichten, handelte es sich doch beim Grundstück Nr. [01] um ein Grundstück mit landwirtschaftlichem Charakter (gemäss der durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 3. Januar 2001 genehmigten Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde X. _____ vom Juli 2000 der "Übergangszone" zugeordnet, wobei, gemäss deren § 11 bis zur Zuordnung einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone Gültigkeit haben), welches die Voraussetzungen des BGG für dessen Anwendbarkeit hinsichtlich seiner örtlichen sowie sachlichen Charakteristik (Art. 2 Abs. 1 BGG) und Grösse mit 8'111m² (vgl. Art. 2 Abs. 3 BGG) am 20. Mai 2005 erfüllte (vgl. CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, in: Kommentar BGG, a.a.O., Vorbemerkungen zu Artikel 2-5, Rz. 3 ff. und Art. 2 Rz. 1, 4 f., 8; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 71 ff.). Eine Veräusserung an einen Dritten hätte deshalb der Bewilligungspflicht unterlegen, wobei der Handelspreis gemäss Art. 66 Abs. 2 BGG zu beschränken gewesen wäre. In der Folge wäre eine preisliche Berücksichtigung der (allenfalls spekulativen) Erwartung einer Zuordnung zur Bauzone durch die Verweigerung der Bewilligung (vgl. Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG i.V.m. Art. 66 BGG; STALDER, a.a.O., Art. 61 Rz. 10a; GOLDENBERGER/HOTZ, a.a.O., Art. 66 Rz. 11, 24; Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 379, 381) zu verhindern respektive massiv zu begrenzen gewesen.

Nach dem Gesagten steht fest, dass die Bestimmungen des BGG auf den vorliegenden Sachverhalt Anwendung finden. Der Einwand des Enteigneten, aufgrund von Art. 62 Bst. e BGG sei Art. 66 BGG im vorliegenden Fall nicht anwendbar, ist nicht zu hören. Jene Bestimmung betrifft eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht, wenn sich im Rahmen eines Enteignungsverfahrens bereits eine Behörde mit dem der Handänderung zu Grunde liegenden Sachverhalt befasst hat. Vorliegend geht es aber nicht um eine reell zu vollziehende Handänderung, sondern um die Bestimmung des Verkehrswertes eines Grundstücks in Anbetracht einer allenfalls zu erwartenden Wertsteigerung in der Zukunft, wobei eine Übertragung von Eigentum aufgrund der formellen Enteignung nicht zur Debatte steht. Diese Bestimmung schliesst die Anwendung des BGG bei enteignungsrechtlichen Sachverhalten jedenfalls nicht per se aus (vgl. Urteil des BGer 1C_414/2016 vom 27. März 2017 E. 4.4; STALDER, a.a.O., Art. 62 Rz. 1).

5.6.4 Wie bereits dargelegt, ist den Akten zu entnehmen, dass die Abteilung Landwirtschaft Aargau den Höchstpreis des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. [01] am Bewertungsstichtag gemäss Art. 66 BGG auf Fr. 7.80/m², respektive unter Berücksichtigung eines möglichen Preisanstiegs um 5% gemäss Art. 66 Abs. 2 BGG auf Fr. 8.20/m² festgesetzt hat (eine Erhöhung um 15% ist nicht zu berücksichtigen, da diese Möglichkeit erst mit der Gesetzesänderung vom 1. September 2008 eingeführt wurde und am Bewertungsstichtag noch nicht bestand; vgl. AS 2008 3586). Demnach hätte das Land nicht zu einem höheren Preis gehandelt werden können und der festgelegte Höchstbetrag bildet die Basis für die Berechnung des Verkehrswertes der von der Enteignung betroffenen Landfläche (vgl. Urteil des BGer 1C_414/2016 vom 27. März 2017 E. 5.3). Das BGG ist ein Instrument, das die Spekulation mit Landwirtschaftsland im Zuge von Veräusserungen bekämpfen will (Art. 1 Abs. 1 Bst. c BGG). Als solches stellen seine Bestimmungen eine *lex specialis* gegenüber den Bestimmungen des aEntG dar, wobei letztere grundsätzlich die Berücksichtigung einer besseren Verwendung bei der Verkehrswertbestimmung ermöglichen würden. Die Festlegung eines Höchstpreises schliesst jedoch eine freie Berücksichtigung der besseren Verwendung von vorne herein aus. Andernfalls würde der Zweck des BGG durch den Ermessensspielraum bei der Bestimmung der besseren Verwendung unterlaufen. Demnach ist von einem Landwert von Fr. 8.20/m² auszugehen (vgl. Urteile des BGer 1C_414/2016 vom 27. März 2017 E. 4.2 und 1E.6/2007 vom 30. April 2008 E. 9.2).

5.7 Im Weiteren gilt es zu klären, welche Fläche die formelle Enteignung beschlägt und der Verkehrswertbestimmung zu Grunde zu legen ist.

5.7.1 Der Enteignete macht geltend, er habe vor der Enteignung über 8'111m² unbeschwertes Grundeigentum an der Parzelle Nr. [01] verfügt. Aufgrund der Enteignung habe eine Landumlegung durchgeführt werden müssen, wobei sich die Landfläche – nach einer Aufteilung der Parzelle Nr. [01] in die Parzellen Nr. [01] (Stammparzelle; 4'507 m²) und Nr. [02] (2'449 m²) – auf insgesamt 6'956 m² (Differenz aufgrund Rundung Geometer) reduziert habe. Es seien ihm demnach 1'155 m² Land durch Abtretung an die Gemeinde für die Erschliessungsstrassen entzogen worden. Wenn die Landumlegung aufgrund der Enteignung als notwendig und richtig anerkannt werde, müssten auch die Landverhältnisse nach der Landumlegung für die Berechnung der Entschädigung massgebend sein.

Der Enteigner macht geltend, der Enteignete gehe fälschlicherweise von einem Landverlust aus, käme ein solcher doch höchstens aufgrund einer Totalenteignung in Frage. Vorliegend sei jedoch einzig die Fläche von 1'653 m² zu entschädigen, die infolge der Teilenteignung von der Tunneldienstbarkeit beschlagen werde. Im Übrigen sei die Landumlegung nicht aufgrund des Tunnelbaus notwendig gewesen, stelle eine solche doch regelmässig ein Instrument der kantonalen Planung im Zusammenhang mit der Einzonung und Erschliessung von Grundstücken dar.

Die Vorinstanz beziffert in ihrer Verfügung vom 14. Juni 2018 die von der Enteignung betroffene und damit entschädigungsberechtigte Fläche mit 1'653 m².

5.7.2 Wie bereits oben in E. 4.5 f. ausgeführt sind für die Berechnung der Enteignungsentschädigung – und damit auch für die Bestimmung der von der Enteignung betroffenen Landfläche – die Verhältnisse am Bewertungsstichtag massgebend. Der Enteignete bestreitet nicht, dass diese Fläche am 20. Mai 2005 1'653 m² betragen hatte. Demzufolge ist diese Fläche der Bestimmung des Minderwertes – unabhängig von einer allfällig notwendigen Landumlegung und deren Folgen (vgl. unten E. 7.6.7) – zu Grunde zu legen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern die aufgrund der Erstellung der Erschliessungsstrassen an die Gemeinde abgetretenen Flächen mit dem von der Enteignung infolge des Tunnelbauprojektes betroffenen Land in Zusammenhang stehen sollen, und es wurde dem Enteigneten durch die hier massgebende formelle Enteignung infolge des Tunnelbaus auch keinerlei Eigentum an einer Landfläche entzogen.

5.8 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bezüglich des einzusetzenden Landwertes der Begründung des Enteigners gemäss dessen Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 zu folgen und betreffend Landfläche der Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen ist. Der Verkehrswert des Grundstücks Nr. [01] errechnet sich deshalb infolge der massgebenden Verhältnisse am Bewertungsstichtag aus einem Landpreis von Fr. 8.20/m². Die von der formellen Enteignung betroffene Fläche von 1'653 m² hatte demnach einen Verkehrswert von Fr. 13'554.60.

5.9 Um den Minderwert des betroffenen Grundstücks zu bestimmen, gilt es im Weiteren festzustellen, inwiefern die Tunneldienstbarkeit dieses belastet.

5.9.1 Die Vorinstanz erwog, dass in der Schweiz keine allgemein anerkannten Richtlinien bestehen würden, welche die Bestimmung des durch eine Tunneldienstbarkeit verursachten Minderwertes zulassen würden. Solche seien beispielsweise zwischen den Elektrizitätswerken und dem Schweizerischen Bauernverband für den Fall geschlossen worden, wenn Dienstbarkeiten infolge der Durchleitung von Hochspannungsleitungen einen Minderwert bei Landwirtschaftsparzellen verursachen. Es liege deshalb an der Schätzungskommission, in Anlehnung an den allgemeinen Rechtsgrundsatz von Art. 1 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) einen Minderwert nach Kriterien festzulegen, die ihr als allgemeingültig erscheinen würden. Der Vorinstanz erschien dabei das in Deutschland für gleichgelagerte Fälle entwickelte "Münchner Verfahren" ein tauglicher Anknüpfungspunkt. Es berücksichtige, dass das betroffene Grundstück durch den Tunnelbau einerseits keine Verminderung der Ausnützung, keine Beeinträchtigung seiner idealen Lage im Einzugsgebiet der Stadt Zürich, keine zusätzlichen Lärmbelastungen oder andere Immissionen erfahre. Andererseits anerkannte sie, dass das Grundstück durch die Dienstbarkeitsfläche zerstückelt werde und durch das teilweise Bauverbot im Bereich der Dienstbarkeit die Erarbeitung eines Überbauungskonzeptes erschwert und verteuert würde (durch Gestaltungsplan und Landumlegung). Die Vorinstanz erachtete in der Folge eine Reduktion des Verkehrswertes der belasteten Fläche um 50% als angemessen.

5.9.2 Der Enteignete macht geltend, eine Reduktion des Verkehrswertes um 50% sei nicht gerechtfertigt und begründet dies im Wesentlichen damit, der durch die Enteignung verursachte Landverlust im Umfang von 1'155 m² betrage wesentlich mehr als die Hälfte der belasteten Fläche von 1'653 m².

Entsprechend dem Verhältnis des effektiven Landverlustes sei deshalb höchstens ein Abzug von 30% gerechtfertigt, was in Anbetracht des durch die Expertise Wüest & Partner errechneten Marktwertes von Fr. 720.--/m² unter dem Titel Landverlust zu einer Entschädigung in der Höhe von Fr. 833'112.-- führe. Der Enteignete beantragt die Zusprechung einer Entschädigung in dieser Höhe eventualiter und begründet sinngemäss, diese erweise sich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Vorinstanz die ihm entstandenen weiteren zusätzlichen Nachteile wie beispielsweise teurere Erschliessungskosten, Baulinie oder Spickelgrundstück südlich des Tunneltrasses nicht anerkenne, als minimal angemessen.

5.9.3 Der Enteigner bestreitet die durch den Enteigneten eventualiter geltend gemachte minimale Entschädigungssumme und führt aus, dieser versuche wiederum eine Totalenteignung und dadurch einen Landverlust zu konstruieren. Dem Enteigneten sei kein Land weggenommen worden. Relevant sei einzig die von der Tunneldienstbarkeit betroffene Fläche und der durch die Belastung verursachte Minderwert dieser Fläche. Im Weiteren führt der Enteigner anlässlich seiner Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 aus, er sei mit der Berechnung durch die Vorinstanz nicht einverstanden und eine Wertminderung um 50% durch die Tunneldienstbarkeit erweise sich nicht als sachgerecht. Der Enteignete habe im massgeblichen Zeitpunkt durch die Tunneldienstbarkeit keinerlei Nachteile erlitten, habe diese doch die Nutzung der Parzelle in keiner Weise gestört. Deshalb sei dies im (nichtigen) Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 mit einer Wertminderung des Landes von Fr. 2.--/m² berücksichtigt worden. Eine Wertverminderung in diesem Umfang würde er zwar anerkennen, doch erweise sich eine Reduktion von höchstens 10% als sachgerecht.

5.9.4 Wie die Vorinstanz korrekt darstellt, gibt es keine verbindlichen Richtlinien für die Bemessung einer Entschädigung aufgrund einer Tunneldienstbarkeit, wie dies z.B. bei der Belastung eines Grundstücks mit einer Hochspannungsleitung der Fall ist (vgl. Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 5.3). Sie handelt deshalb pflichtgemäss, wenn sie aufgrund ihres Fachwissens im Rahmen ihres Ermessens eine Schätzung vornimmt, indem sie verschiedene Faktoren gegeneinander abwägt. Dabei erwähnt sie das sogenannte Münchner Verfahren, wie es in Deutschland für gleichartige Fälle zur Anwendung kommt. Aus der Begründung der Vorinstanz kann geschlossen werden, dass sie sich dadurch zwar inspirieren liess, allerdings ohne dieses – aufgrund der Nichtanwendbarkeit deutschen Rechts – direkt zu berücksichtigen und darauf gestützt konkrete Berechnungen anzustellen. Selbst wenn sich die Vorinstanz bei der Schätzung

durch das Münchner Verfahren hätte leiten lassen, so erscheint ihr Vorgehen nicht als abwegig, stellt dieses Verfahren doch – vereinfacht dargestellt – einen Bezug zwischen der "Nähe" respektive der Tiefe des Tunnelbauwerks zum nutzbaren Bereich des Grundstücks her und errechnet entsprechende Abzüge. Eine Berücksichtigung der zonenkonform durchsetzbaren Interessen des Eigentümers im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhe einer Enteignungsentschädigung im konkreten Fall erscheint demnach durchaus praktikabel (vgl. ANDREAS ABEGG/LEONIE DÖRIG, System der privaten und öffentlichen Nutzungsrechte am Untergrund, URP 2019 S. 393, 402 f.). Im Grundsatz gleichartige Überlegungen stellt auch das Bundesgericht durch die Abwägung betroffener Interessen an, wenn es die Lage eines Bauwerks in der Tiefe des Erdreichs erwägt (vgl. BGE 128 II 368 E. 2.3, 4.2, BGE 132 III 353 E. 2.1, 4 ff.; Urteile des BGer 1C_27/2009 vom 17. September 2009 E. 2.5, 2.7, 5A_639/2010 vom 7. März 2011 E. 4.2.1, 1C_393/2014 vom 3. März 2016 E. 6 und 5A_245/2017 vom 4. Dezember 2017 E. 3.4; ausserdem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-365/2008 vom E. 3.5, 4.2 ff. m.w.H.). Wenn die Vorinstanz im Rahmen ihres Ermessens mit entsprechender Begründung eine Schätzung vorgenommen hat, ist ihr Vorgehen somit nicht mit Verweis auf das in der Schweiz nicht direkt anwendbare Münchner Verfahren zu beanstanden.

Hingegen ist festzuhalten, dass den Überlegungen der Vorinstanz hinsichtlich der Charakteristik des Grundstücks als Bauerwartungsland aufgrund des Ausgeführten (vgl. oben E. 5.5) weitgehend nicht zu folgen ist. Die Faktoren "keine Verhinderung der Ausnützung", "keine Beeinträchtigung seiner idealen allgemeinen Lage im Einzugsgebiet Zürichs", "keine zusätzlichen Lärmbelastungen" sowie keine "andere Immissionen durch die Untertunnelung" stellen Kriterien dar, wie sie bei der Beurteilung der Qualität von Bauland zum Tragen kommen. Ebenso betrifft die Verteuerung einer Erarbeitung eines Überbauungskonzeptes einen Punkt, der sich nur im Hinblick auf die Nutzung des Grundstücks als Bauland relevant erweist. Vorliegend ist jedoch allein der Charakter als Landwirtschaftsland ausschlaggebend (vgl. oben E. 5.5), wobei die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten am Bewertungsstichtag im Vordergrund stehen (vgl. per analogiam Urteil des BGer 1E.9/2001 vom 25. Februar 2002 E. 3; Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 5.3). Demzufolge gilt es abzuwägen, inwiefern das Tunnelbauwerk das Grundstück in seiner Eigenschaft als Landwirtschaftsland beeinträchtigt.

5.9.5 Das Tunnelbauwerk liegt in einer Tiefe von 2 m unter der Erdoberfläche. Wie sich aufgrund der Akten – insbesondere wie im Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 festgehalten und trotz dessen Nichtigkeit als Beschrieb der Nutzungsbeschränkungen für die Bestimmung der möglichen Nutzung heranziehbar – ergibt, wird die klassische landwirtschaftliche Nutzung wie Viehhaltung oder Ackerbau nicht eingeschränkt. Dabei erscheint der Anbau von Obstbäumen angesichts der möglichen Tiefe eines Wurzelgeflechts bei diesem geringen Abstand vom Tunnelbauwerk als beeinträchtigt. Eine Einschränkung der Nutzung besteht sodann – wie von der Vorinstanz zwar im Hinblick auf die Überbauung mit Wohnliegenschaften, korrekterweise aber auch in Bezug auf landwirtschaftliche Bauten geltend – aufgrund des teilweisen Bauverbotes. Eine Erstellung landwirtschaftlicher Bauten ist – wie der Enteigner selbst festhält – zwar unwahrscheinlich, muss aber dennoch als möglich in Betracht gezogen werden. Eine derartige Nutzung würde mit dem Tunnelbauwerk in Konflikt geraten und ergibt sich aufgrund der entlang der Tunneltrasse gezogenen Baulinien, die beidseits der Tunnelachse im Abstand von 10 m verlaufen und das Grundstück durchqueren. Diese Ausführungen zeigen im Weiteren, dass die vom Enteigneten unter dem Titel "weitere Nachteile" geltend gemachten Verfügungsbeschränkungen durch Baulinien und Bauverbote als direkte Folgen des Tunnelbauprojektes bereits über den Minderwert der beanspruchten Fläche abgegolten werden (vgl. unten E. 6).

Unter diesen Umständen erscheint die Berücksichtigung einer Reduktion des Verkehrswertes von 50% – wenn auch teilweise aus anderen Gründen, als sie die Vorinstanz aufführt – durchaus als gerechtfertigt. Im Ergebnis ist deshalb der angefochtene Entscheid diesbezüglich zu bestätigen. Nicht gefolgt werden kann hingegen der Argumentation des Enteigneten, wenn er zahlreiche Eigenschaften von Bauland veranschlagt und seine Berechnungen aufgrund einer Expertise anstellt, welche das betroffene Grundstück bereits weitgehend als Bauland betrachtet. Auch die vom Enteigner anerkannte Reduktion des Verkehrswertes von maximal 10 % erweist sich als nicht sachgerecht, ergibt sich doch, dass die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt wird und dass sich die Einschränkungen und die verbleibenden Möglichkeiten etwa zu gleichen Teilen gegenüberstehen.

5.10 Zusammenfassend gilt es, bezüglich der Bestimmung des Minderwertes Folgendes festzuhalten: Aus den angestellten Erwägungen resultiert aufgrund der Belastung durch die Tunneldienstbarkeit ein Minderwert von

Fr. 6'777.30, den es durch den Enteigner zu entschädigen gilt. Die Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheides vom 14. Juni 2018 ist entsprechend abzuändern. Die Beschwerde des Enteigneten ist somit bezüglich der Entschädigung des Minderwertes – ebenso bezüglich des Eventualantrages – abzuweisen. Im Weiteren ist auch die Anschlussbeschwerde des Enteigners in diesem Punkt abzuweisen.

6.

Im Weiteren prüfte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018, ob gemäss Art. 19 Bst. b aEntG durch die formelle Enteignung der von der Tunneldienstbarkeit betroffenen Fläche des Grundstücks Nr. [01] eine Verminderung des Verkehrswertes des verbleibenden Grundstücks eingetreten ist. Zu Recht hielt die Vorinstanz fest, dass eine solche Wertverminderung nicht substantiiert geltend gemacht wurde.

Präzisierend gilt es dennoch festzuhalten, dass der Enteignete Mehrkosten infolge verschlechterter Geometrie des Grundstücks oder durch Baulinien geltend macht, dies jedoch im Rahmen der weiteren Nachteile im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG. An sich wäre eine verschlechterte Geometrie eines (Rest-)Grundstücks bei einer Teilenteignung – wie vorliegend gegeben – als Anwendungsfall von Art. 19 Bst. b aEntG erfasst. Vorliegend ist diese jedoch eine direkte Folge der Landumlegung und nicht der Tunneldienstbarkeit. Auch für die Wertverminderung des "verbleibenden Teils" verlangt das Gesetz den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen Rechtsverlust und dem geltend gemachten Schaden, der dem Enteigneten entweder unmittelbar aus der Enteignung oder mittelbar aus dem vom Enteigner erstellten und betriebenen Werk erwächst (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 183, 185). Diese Adäquanz ist hier jedoch nicht ersichtlich, weshalb die als Folge der Bautätigkeit entstandenen Schäden nicht unter Art. 19 Bst. b aEntG subsummiert werden können (vgl. unten E. 7.6). Ausserdem macht der Enteignete die damit in Zusammenhang stehenden Mehrkosten geltend, nicht einen Minderwert des Restgrundstücks. Es ist deshalb der Vorinstanz beizupflichten, dass keine entsprechenden Entschädigungsansprüche bestehen, die nicht bereits durch den Minderwert der belasteten Fläche – so auch die vom Enteigneten geltend gemachten Entschädigungen aufgrund der Baulinien sowie der Tunnelrichtlinie/des Tunnelrevers vom 3. April 2013 – abgegolten wären (vgl. oben E. 5.9.5). Gerade in Bezug auf die Baulinien ist anzumerken, dass es sich dabei um eine Planungs-massnahme handelt, um die Freihaltung der Landfläche für den späteren Unterhalt des Tunnelbauwerks zu sichern. Solche Massnahmen sind jedoch grundsätzlich entschädigungslos zu dulden, sofern das Grundstück

noch zweckmässig genutzt – im Fall von Bauland noch sinnvoll überbaut – werden kann und der Grundeigentümer nicht besonders belastet wird. Letzteres kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn die Baulinien ein Grundstück in einer Weise belasten, sodass die Nutzungsbeschränkung einer materiellen Enteignung gleichkommt. Dies hält auch Art. 25 Abs. 1 aNSG in gleicher Weise fest, wenn er eine grundsätzlich entschädigungslose Duldung von Baulinien im Zusammenhang von Nationalstrassen vorsieht (vgl. BGE 110 Ib 359 E. 1, 2a; CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. Wädenswil 2019, S. 219 ff., 316, 322; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 671). Diese Erwägungen treffen ebenso – wie vorliegend von Bedeutung – auf landwirtschaftliche Bauten zu, wären solche doch von den entlang der Tunnelachse gezogenen Baulinien betroffen. Diese Nutzungseinschränkung wurde aber bereits berücksichtigt (vgl. oben E. 5.9.5).

7.

Der Enteignete macht überdies geltend, es seien ihm im Zusammenhang mit der Enteignung der durch die Tunneldienstbarkeit belasteten Fläche verschiedene weitere Nachteile respektive Schäden erwachsen, die durch den Enteigner zu entschädigen seien.

7.1 Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018 fest, im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages seien allein gewisse Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Projektausgestaltung beziehungsweise Landumlegung zugunsten der Überbauung des Grundstücks, bedingt durch die Freihaltezone im Bereich des durchschnittlichen Grundstückes absehbar gewesen. Dass sich hingegen rückblickend spekulative Erwartungen verwirklicht hätten, könne nicht zu einer höheren Entschädigung führen. Deshalb berücksichtigte die Vorinstanz als entschädigungsfähige Folgen der Enteignung, die der Enteignete mit seiner Eingabe vom 16. November 2016 geltend gemacht hatte, die Kosten der Landumlegung (Fr. 74'078.--) sowie des Gutachtens zur Statik zur ersten Etappe (Fr. 3'829.50), die Gebühr für die Zustimmungsverfügung des BVU vom 3. April 2014 (Fr. 4'282.--) und die Kosten für das vom BVU verlangte Prüfungsgutachten (Fr. 648.--), total Fr. 82'837.50.

7.2 Der Enteignete führt in seiner Beschwerde vom 15. August 2018 zahlreiche Schadenspositionen auf, die er als adäquat kausale Folge der Enteignung sieht und für die er eine entsprechende Entschädigung geltend macht. Diese hätten nichts mit der von der Vorinstanz genannten spekula-

tiven Erwartung auf eine Wertsteigerung zu tun, würden konkrete Schadenspositionen darstellen und seien nicht über den Verkehrswert abgegolten. Bereits im Jahr 2005 sei klar erkennbar gewesen, welche Mehraufwendungen für Erschliessung und Wiederinstandstellung aufgrund der Tunneldienstbarkeit substantiell anfallen würden. So habe die Tunneldienstbarkeit erhebliche bauliche Beschränkungen und Bauverbote zur Folge, die massiv in sein Eigentumsrecht eingreifen und erhebliche Folgekosten nach sich ziehen würden. Ausser der Erstellung von Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wegen, Parkplätzen sowie Umgebungs- und Gartenanlagen sei ihm eine Nutzung verwehrt. Zahlreiche "weitere Nachteile" der Enteignung führt der Enteignete auf die Tatsache zurück, dass sich die im Januar 2012 durchgeführte Landumlegung aufgrund der Enteignung als notwendig erwiesen habe, zumal das Grundstück durch die Tunneldienstbarkeit zerschnitten worden sei und nur eine Verlegung der betroffenen Landfläche an den Rand des Grundstücks eine effiziente Überbauung zugelassen habe. Somit würden sich die Kosten der Landumlegung (Fr. 84'028.--), die Kosten der Erschliessungsstrassen (Fr. 529'956.85) und höhere parzelleninterne Erschliessungskosten (Fr. 231'690.--) als adäquat kausale Folge der Enteignung erweisen. Im Weiteren habe eine Wertverminderung aufgrund der neuen ungünstigen Grundstücksform stattgefunden (Fr. 60'000.--) und auch die Tunnelbaulinie beschlage eine weitere Landfläche von 1'128 m² mit Nutzungsbeschränkungen respektive einem Bauverbot (Fr. 112'800.--). Ausserdem sei an der einzuhaltende Mindestabstand zur Tunnelabdichtung (Fr. 15'000.--), eine Aufschüttungsbeschränkung (Fr. 15'000.--), Mehrkosten für Vorsichtsmassnahmen beim erstmaligen Aushub (Fr. 15'000.--), die Baugrundabklärungen durch Jäckli Geologie vom 18. November 2013 (Fr. 8'500.--), Wurzelsperren im Bereich der Baulinie (Überbauungsetappen I + II; mindestens Fr. 20'000.--), Mehrkosten (Aushubarbeiten und Deponiegebühren, etc.) betreffend die Aussenabdichtung bei Tunnelrevision (Fr. 60'000.--), ein vom Kanton gefordertes Statikgutachten (jeweils Überbauungsetappen I + II; insgesamt Fr. 9'573.50), die Gebühr für die Zustimmungsverfügung des BVU (jeweils Überbauungsetappen I + II, insgesamt Fr. 10'705.--) und die Überprüfung des Statikgutachtens (jeweils Überbauungsetappen I + II, insgesamt Fr. 1'620.--) zu entschädigen. Im Übrigen würden im Hinblick auf die Sanierung des Tunnels Mehrkosten anfallen, die es durch den Enteigner zu entschädigen gelte. Davon erfasst sei der Abbruch und die Wiederinstandstellung der Tiefgaragenzufahrt und des Containerplatzes inklusive Gartenanlage jeweils nach 50 respektive 100 Jahren (jeweils Fr. 365'000.--, abdiskontiert ca. Fr. 221'934.17 sowie Fr. 134'944.59), der

Abbruch und die Wiederinstandstellung der Gartenanlage (aus den Überbauungsetappen I + II; pro memoria, bereits mit mindestens Fr. 100'000.-- in der vorangehenden Position berücksichtigt, alle 50 Jahre wiederkehrend) sowie die Mietzinsausfälle für Parkplätze und Wohnungen bei Sanierung der Tunnelhülle jeweils nach 50 respektive 100 Jahren (jeweils Fr. 97'000.--, abdiskontiert ca. Fr. 58'979.77 sowie Fr. 35'861.99).

7.3 Der Enteigner führt aus, diese Forderungen seien allesamt verwirkt. Der Enteignete sei verpflichtet gewesen, seine finanziellen Forderungen innert der gesetzlichen Auflagefrist von dreissig Tagen beim Gemeinderat einzureichen, was jedoch nicht geschehen sei. Auch als nachträgliche Entschädigungsforderungen seien sie nicht oder erst nach Ablauf der sechsmonatigen Verwirkungsfrist angemeldet worden. Dem Enteigneten seien alle seine vorgebrachten Schadenspositionen bereits mehrere Jahre vor deren Geltendmachung bekannt gewesen. Infolge Nichtanmeldung seien diese deshalb verwirkt. Die zwischenzeitliche Nichtigerklärung des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 ändere diesbezüglich nichts, denn die genannten Forderungen hätten unabhängig von diesem bestanden und angemeldet werden müssen. Diese Position bekräftigt der Enteigner in seiner Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 sowie in seiner Stellungnahme vom 26. August 2021. Dabei macht er ausserdem geltend, die von der Vorinstanz dem Enteigneten zugesprochenen Schadenspositionen betreffend die Kosten der Landumlegung (in der Höhe von Fr. 74'078.--), das Gutachten zur Statik zur ersten Etappe (Fr. 3'829.50), die Gebühr der durch das BVU geforderten Zustimmungsverfügung vom 3. April 2014 (Fr. 4'282.--) sowie die Kosten für das vom BVU verlangte Prüfgutachten für die erste Etappe (Fr. 648.--), seien verwirkt.

7.4

7.4.1 Gemäss Art. 19 Bst. c aEntG sind bei der Festsetzung der Entschädigung neben der Verminderung des Verkehrswertes alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen, zu vergüten. Diese "weiteren Nachteile" oder "Inkonvenienzen" sind insofern zu vergüten, als sie den Enteigneten als Folge der Enteignung in seinem Vermögen schädigend treffen. Voraussetzung für eine Entschädigung ist insbesondere ein direkter Zusammenhang (resp. rechtserheblicher / adäquater Kausalzusammenhang) zwischen Enteignungsgrund und schädigender Einwirkung, wobei diese sich betreffend Natur, Intensität und Dauer als übermässig zu erweisen hat. Ein noch ungewisser, in unbestimmter Zukunft

möglicherweise eintretender Schaden reicht dabei nicht aus. Vielmehr wird für den ersatzbedürftigen Schaden ein bestimmtes Mass an Gewissheit, also ein erhöhter Grad an Wahrscheinlichkeit verlangt. Inkonvenienzen stellen ausgesprochen persönliche, subjektive Schadensfaktoren dar, welche den Enteigneten in seinem übrigen Vermögen treffen und deshalb auch als sog. persönlicher Schaden bezeichnet werden. Zu denken ist im Wesentlichen an Geschäftsverlegungs- oder Umzugskosten, Erwerbsausfall oder Aufwendungen infolge der Enteignung (vgl. BGE 132 II 427 E.3; BVGE 2014/16 E. 12.1; Urteile des BVGer A-8465/2010 vom 10. Juni 2011 E. 6.2.6, A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 9; (vgl. EGGS, a.a.O., Rz. 334, 624 ff., 636, 1186, 1198; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 196 f.; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.149 ff.; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 711 f.).

7.4.2 Die Komponenten der vollen Entschädigung, wie sie Art. 19 Bst. a-c aEntG vorsieht, korrespondieren mit den Forderungen des enteigneten Eigentümers gemäss Art. 36 Bst. a aEntG. Nach dieser Bestimmung hat der Enteignete innert Eingabefrist unter anderem den aus der Enteignung sonst entstandenen Schaden bei dem für die Planaufgabe zuständigen Gemeinderat anzumelden (Art. 30 Abs. 1 aEntG). Die Planaufgabe ist den Entschädigungsberechtigten persönlich zur Kenntnis zu bringen, wobei auch auf die Anmeldeobliegenheit von weiteren Forderungen, die eine Folge der Enteignung darstellen, hinzuweisen ist (Art. 31 aEntG i.V.m. Art. 34 Abs. 1 Bst. e aEntG). An Stelle dieser enteignungsrechtlichen Bestimmungen treten vorliegend jene der Nationalstrassengesetzgebung als *lex specialis* (Art. 26a aNSG). Demnach ist für die Plangenehmigung und insbesondere auch für die Anmeldung von Entschädigungsforderungen das UVEK zuständig (vgl. Art. 27, 27c und 27d Abs. 1 und 2 sowie Art. 39 Abs. 2 aNSG). Unterlässt ein von der geplanten Enteignung Betroffener die Anmeldung seiner Forderungen innerhalb der Auflagefrist, so verirken sie – unter Vorbehalt der nachträglichen Anmeldung beim UVEK (vgl. Art. 27d Abs. 2 aNSG) – gemäss Art. 39 aEntG i.V.m. Art. 41 Abs. 1 und 2 aEntG. Eine Anmeldung der Entschädigungsforderungen gemäss Art. 19 Bst. c aEntG ist somit Voraussetzung für deren spätere Berücksichtigung, wenn sie sich konkretisieren und genau beziffern lassen (Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 12.; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.107 ff.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 8, Art. 41 Rz. 5 f.). Aus dieser gesetzlichen Regelung ist ausserdem abzuleiten, dass für die Beurteilung der "weiteren Nachteile" nicht allein der Bewertungsstichtag im Sinne von Art. 19^{bis} Abs. 1 aEntG massgebend ist, wie dies nach dessen Wortlaut für die Bestimmung des Verkehrswertes Geltung hat. Vielmehr

kann sich die Anmeldung solcher weiteren Forderungen über einen gewissen Zeitraum erstrecken, ist eine solche sogar noch nach Abschluss des Schätzungsverfahrens möglich, wenn beispielsweise als Folge des Betriebs eines Werkes nicht vorhergesehene Schädigungen im Vermögen des Enteigneten auftreten. Deshalb stellt das Gesetz die Entschädigungsfähigkeit dieser Forderungen in Abhängigkeit zur adäquaten Kausalität der Enteignung, also der Erstellung oder des Betriebs eines durch die Enteignung ermöglichten Werkes. Es erscheint deshalb sachgerecht, die Beurteilung, ob ein solcher Kausalzusammenhang in der geforderten Qualität vorliegt, aus der Perspektive jenes Zeitpunktes vorzunehmen, in dem der Enteignete die Kenntnis über einen Schaden erlangte oder sich ein solcher zumindest als Folge der Enteignung – wenn auch noch nicht abschliessend bezifferbar – abzeichnete. Sie fällt demnach in den Zeitraum, in dem eine solche Forderung beim zuständigen UVEK gemäss den oben aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen fristwährend anzumelden ist.

7.5 In einem ersten Schritt gilt es deshalb zu prüfen, ob der Enteignete seine Entschädigungsforderungen gemäss Art. 19 c aEntG i.V.m. Art. 36 Bst. a aEntG rechtsgenügend angemeldet hat (vgl. E. 7.5.1). In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Forderungen gemäss Art. 27d Abs. 2 aNSG und Art. 41 aEntG rechtzeitig, das heisst innerhalb der Verwirklichungsfrist angemeldet wurden (vgl. E. 7.5.2).

7.5.1 Aus den Akten ist ersichtlich, dass die Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 den Eingang von Entschädigungsforderungen im Allgemeinen und betreffend sämtlicher Einsprechenden festhält, die diesbezügliche Entscheidkompetenz jedoch bei der Vorinstanz sieht und deshalb auf deren Behandlung verzichtet. Gleiches vermerkt sie konkret in ihren Erwägungen zur Einsprache des Enteigneten, welche dieser spätestens mit Datum vom 14. Februar 2002 erhob (in den Akten befinden sich zwei Einspracheexemplare, das eine vom 6. Februar 2002, das andere vom 14. Februar 2002; hinsichtlich der vorliegend zu beurteilenden Entschädigungsforderungen unterscheiden sie sich nicht). Darin wird unter anderem beantragt, es sei "dem Einsprecher eine angemessene Inkonvenienzentschädigung in Höhe von Fr. 100'000.-- für die dem Enteigneten verbleibende Restfläche zuzusprechen, richterliches Ermessen vorbehalten". Er begründet dies im Wesentlichen damit, das Tunnelprojekt durchschneide sein Grundstück in einer Weise, dass ihm nach der Enteignung zwei Grundstücksteile verbleiben würden, wobei das südlich gelegene eine sehr ungünstige, schwierig auszunützend Form haben werde. Gleiches gelte – wenn auch in vermindertem Masse – für den nördlichen Grundstücksteil.

Die Inkonvenienz aufgrund des "Spickelgrundstücks" betrage etwa 10-20% der Restfläche. Dies entspreche aufgrund des Verkehrswertes ungefähr dem geltend gemachten Betrag.

Aufgrund der Behandlung der Rüge des Enteigneten in der Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 ist davon auszugehen, dass dessen Einsprache als fristgerecht eingegangen anerkannt wurde. Da sodann darauf verwiesen wird, dass die Einsprecher Entschädigungsforderungen stellen, ist zudem davon auszugehen, dass auch der Enteignete zur Anmeldung solcher Forderungen aufgefordert und dass er auf die Säumnisfolgen aufmerksam gemacht worden war. So macht er denn auch den Ersatz von Inkonvenienzen geltend, wobei er diesen Begriff auf das Restgrundstück respektive auf dessen Minderwert durch eine ungünstige Formgebung bezieht, was vielmehr der Entschädigung eines Minderwertes des Restgrundstückes im Sinne von Art. 19 Bst. b aEntG entspricht (vgl. dazu oben E. 6). Entschädigungsforderungen im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG, die ihn als Schaden in seinem übrigen Vermögen treffen (vgl. E. 7.4.1), macht er hingegen nicht geltend. Es ist somit festzuhalten, dass der Enteignete die von ihm mit Beschwerde vom 15. August 2018 geltend gemachten "weiteren Nachteile" – selbst unbeziffert – auch nicht ansatzweise in seiner Einsprache vom 14. Februar 2002 substantiiert oder mindestens als mögliche absehbare Folgen einer Enteignung geltend gemacht hat. Die Anmeldung der Ersatzansprüche muss somit als ungenügend betrachtet werden.

7.5.2 Im Weiteren ist zu klären, ob der Enteignete seine Inkonvenienzen im Rahmen der nachträglichen Entschädigungsforderungen gemäss Art. 27d Abs. 2 aNSG i.V.m. Art. 41 aEntG rechtzeitig geltend gemacht hat.

7.5.2.1 Der Enteigner stellt in seiner Beschwerdeantwort vom 31. Oktober 2018 die gestellten Ersatzforderungen tabellarisch dar, und zeigt die Daten der Kenntnis sowie der erstmaligen Geltendmachung auf. Daraus leitet er die Verwirkung der Forderungen ab, da diese verspätet geltend gemacht worden seien. Zudem erweise sich die Tatsache, dass in der Zwischenzeit der Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 für nichtig erklärt worden sei, als unbedeutend, würde doch keine einzige der geltend gemachten Schadenspositionen die vom Vertrag geregelten Positionen betreffen.

7.5.2.2 Der Enteignete entgegnet in seinen Schlussbemerkungen vom 3. Dezember 2018 und in seiner Stellungnahme vom 14. Juli 2021 unter Verweis auf seine Anschlussbeschwerdeantwort vom 28. September 2018

im Wesentlichen, dass er auf den Dienstbarkeitsvertrag vertraut habe, der eine Auseinandersetzung per Saldo aller Ansprüche vorsehe. Die erwähnten Entschädigungsforderungen seien im Übrigen allesamt während des Prozesses um die Ankerentschädigung gemäss Dienstbarkeitsvertrag entstanden, wobei er wiederholt und unmissverständlich kundgetan habe, dass er an der vollen Entschädigung gemäss Art. 19 aEntG – und damit an den Entschädigungsforderungen – festhalte, sollte er die Entschädigung für die Anker nicht bekommen. Ausschlaggebend sei schliesslich aber, dass er seine Forderungen im Einspracheverfahren vor UVEK angemeldet habe. Deshalb habe er seine Ansprüche nicht nach Abschluss des Schätzungsverfahrens angemeldet, weshalb Art. 41 aEntG ohnehin nicht einschlägig sei.

7.5.2.3 Im Wesentlichen hält die Bestimmung von Art. 41 aEntG fest, dass Entschädigungsforderungen auch nach Ablauf der Eingabefrist und nach Durchführung des Schätzungsverfahrens noch geltend gemacht werden können, wenn der Berechtigte den Nachweis leistet, dass ihm die Geltendmachung seiner Ansprüche wegen unverschuldeter Hindernisse unmöglich war oder ihm der Bestand eines Rechts erst später zur Kenntnis gelangt ist (Art. 41 Abs. 1 Bst. a aEntG). Im Weiteren ebenso, wenn vom Enteigneten entgegen den aufgelegten Plänen ein Recht in Anspruch genommen oder geschmälert wird, oder wenn eine im Zeitpunkt der Planaufgabe oder der persönlichen Anzeige nicht oder nicht nach ihrem Umfang vorherzusehende Schädigung des Enteigneten sich erst beim Bau oder nach Erstellung des Werks oder als Folge seines Gebrauchs einstellt (Art. 41 Abs. 1 Bst. b aEntG). Die Entschädigungsforderungen gelten als verwirkt, wenn sie beim Präsidenten der Schätzungskommission – gemäss Art. 27d Abs. 2 aNSG als *lex specialis* beim UVEK – nicht binnen 30 Tagen seit Wegfall des die Anmeldung hindernden Grundes oder seitdem der Forderungsberechtigte vom Bestand seines Rechts Kenntnis erhalten hat (Art. 41 Abs. 2 Bst. a aEntG), respektive binnen sechs Monaten, seit der Forderungsberechtigte von der Inanspruchnahme, Schmälerung oder Schädigung Kenntnis erhalten hat (Art. 41 Abs. 2 Bst. b aEntG), geltend gemacht werden (vgl. zum Ganzen HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 41 Rz. 4 ff.; KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.106, 110, 149, HÄNNI, a.a.O., 6. Aufl., S. 598).

7.5.2.4 Wie bereits dargelegt, ist nicht ersichtlich, dass der Enteignete im Einspracheverfahren vor UVEK seine Ersatzforderungen im Sinne von Inkonvenienzen gemäss Art. 19 Bst. c aEntG wenigstens thematisch vorge-

bracht hätte (vgl. oben E. 7.5.1). Es kann deshalb einzig eine Berücksichtigung als nachträgliche Entschädigungsforderungen gemäss Art. 41 aEntG in Betracht gezogen werden (vgl. KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.110). Eine Geltendmachung beim UVEK, wie sie von Art. 27d Abs. 2 aNSG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 aEntG gefordert wird, hat – soweit aus den Akten ersichtlich ist – nicht als separate Eingabe stattgefunden. Nicht anders ist der Enteignete gemäss seinen Ausführungen zu verstehen, wenn er vorbringt, er habe seine Forderungen aufgrund seiner bereits im Einspracheverfahren rechtsgenügend erfolgten Anmeldung nach Abschluss des Schätzungsverfahrens nicht angemeldet, weshalb Art. 41 aEntG nicht einschlägig sei. Demgegenüber bringt der Enteignete – und damit im Widerspruch zur soeben erwähnten Eingabe vom 3. Dezember 2018 (Rz. 72; vgl. oben E. 7.5.2.2) – im vorliegenden Verfahren vor (vgl. Stellungnahme vom 14. Juli 2021), er habe mit Replik an die Vorinstanz mit Datum vom 3. Mai 2013 im Sinne eines Eventualantrags eine Entschädigung von Fr. 3'178'306.-- geltend gemacht; dies gerade für den Fall, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 ungültig erklärt werden sollte. Er habe dabei den Landverlust, eine Entschädigung für die Anker, die Landumlegung, die Erschliessungskosten, Inkonvenienzen, etc. ausdrücklich beantragt.

7.5.2.5 Angesichts der Tatsache, dass der Enteignete in seiner Eingabe vom 14. Juli 2021 eine nachträgliche Anmeldung von Entschädigungsforderungen geltend macht, ist zu prüfen, ob diese den Anforderungen des Gesetzes entspricht. Diese bestehen darin, dass die Anmeldung beim UVEK erfolgt, dass die Forderung klar zu bezeichnen – wenn auch nicht notwendigerweise in allen Teilen zu beziffern – und zu begründen ist. Dabei hat aus der Eingabe zudem hervorzugehen, warum es sich um eine nachträgliche Forderung im Sinne von Art. 41 aEntG handelt, wobei die dazu berechtigenden Gründe anzugeben sind (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 41 Rz. 23 f.).

Die erwähnte Replik vom 3. Mai 2013 wurde im Zuge des Schriftenwechsels an die Vorinstanz gerichtet und dem Präsidenten der Schätzungskommission zugestellt. Zwar wurde die Anmeldung der nachträglichen Forderungen nicht beim zuständigen UVEK gemäss Art. 27d aNSG getätigt und die Ersatzforderungen werden nur im Zuge dieser gesamthaften Rechtschrift genannt. Allerdings erscheint es als zu formalistisch, solche Forderungen am Umstand einer Eingabe bei der unzuständigen Stelle scheitern zu lassen oder ein separates Anmeldeschreiben einzig für die Ersatzforde-

rungen zu verlangen. Das Kriterium des Adressaten für nachträgliche Ersatzforderungen ist somit als erfüllt zu betrachten. Der Enteignete legt dabei in kurzer Ausführung – aber in ausreichender Detaillierung – dar, worin die geltend gemachten Ersatzforderungen bestehen. Dabei beziffert er den Betrag teilweise exakt, da Teilbeträge im Zeitpunkt der Anmeldung bereits bekannt waren, oder er nennt einen runden Schätzbetrag. Einen Bezug auf die Gründe für eine nachträgliche Anmeldung gemäss Art. 41 Abs. 1 aEntG nimmt er nicht, was dem Umstand zugeschrieben werden kann, dass er sich bezüglich der rechtsgenügenden Anmeldung anlässlich der Einsprachefrist in Sicherheit wähnte. Dies soll ihm vorliegend nicht nachteilig ausgelegt werden. Vielmehr ist zunächst zu prüfen, ob die einzelnen Forderungen überhaupt eine Folge der Enteignung darstellen und damit als Ersatzforderungen im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG zu qualifizieren sind, ob sie gegebenenfalls der Verwirkungsfrist standhalten und ob sie sich auch als adäquat kausale Folge der Enteignung – und damit als entschädigungsfähig – erweisen.

7.5.2.6 Aus den Ausführungen des Enteigneten geht hervor, dass er seine Forderungen als nicht vorhersehbare Schäden erachtet, die sich aufgrund eines Verhaltens des Enteigners ergeben haben. Das heisst eine ohne Abweichung von der Planung durch Bau und Benützung des Werks entstandene Verschlechterung der Schadenlage gegenüber den vom Enteigneten trotz zumutbarer Sorgfalt gehegten Erwartungen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 41 Rz. 8 ff.).

Der geltend gemachte Landverlust aufgrund eines faktischen Bauverbotes auf dem Grundstück Nr. [01] ist – wie bereits oben dargelegt (vgl. E. 5.9.5) – nicht unter dem Titel der Entschädigungsforderungen im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG zu erfassen, zumal diese Frage – wie der Enteignete selber festhält – den Minderwert des Grundstücks betrifft und nicht das übrige Vermögen des Enteigneten. Gleiches gilt für den Minderwert des Restgrundstücks (vom Enteigneten als Inkonvenienz aufgeführt), welchen der Enteignete in einer ungünstigen/zerschnittenen Form des Grundstücks sieht (vgl. E. 6). Ein Schaden, der dem Enteigneten aufgrund der während der Erstellung des Tunnels in das Grundstück eingebrachten und nach Fertigstellung nicht entfernten Anker entstanden ist, kann zwar durchaus als Folge der Enteignung beurteilt werden. Eine Entschädigung macht der Enteignete in seiner Beschwerde vom 15. August 2018 diesbezüglich aber nicht mehr geltend, weshalb Erwägungen in diesem Zusammenhang unterbleiben können.

Das hat auch für die mit Beschwerde vom 15. August 2018 geltend gemachten Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Tunnelbaulinie, den einzuhaltenden Mindestabstand zur Tunnelabdichtung sowie die Aufschüttungsbeschränkung zu gelten. Es handelt sich dabei nicht um Kosten als Folge der Enteignung, die den Enteigneten in seinem weiteren Vermögen treffen. Vielmehr stellen sie Beschränkungen dar, welche den Enteigneten in seinen Nutzungsmöglichkeiten treffen können, deshalb jedoch über den Minderwert des Grundstücks gemäss Art. 19 Bst. a und b zu berücksichtigen sind (vgl. dazu unten E. 7.6.2).

7.5.2.7 Hingegen können eine notwendige Landumlegung oder ausserordentliche Erschliessungskosten grundsätzlich als Folge einer Enteignung respektive der Erstellung des Werks anerkannt werden. Werden diese erst nach der Projektauflage als absehbare Schäden bekannt, so können sie Gegenstand nachträglicher Entschädigungsforderungen gemäss Art. 41 aEntG bilden.

Auf die vorliegend zu beurteilenden Kosten der Landumlegung und die Erschliessungskosten ist Art. 41 Abs. 1 Bst. b sowie Abs. 2 Bst. b aEntG anwendbar, wobei die Verwirkungsfrist bei sechs Monaten liegt. Wird auf die Tabelle des Enteigners abgestellt – deren Daten der ersten Kenntnis des Schadens der Enteignete weder ausdrücklich noch sinngemäss bestreitet – und als Datum der rechtsgenügelichen Geltendmachung jenes der Replik des Enteigneten vom 3. Mai 2013 angenommen wird, so ergibt sich Folgendes.

Die Kosten der Landumlegung sind seit dem 20. April 2012 bekannt und wurden am 3. Mai 2013 zur Anmeldung gebracht. Die betreffende Forderung wurde demnach erst 12 Monate nach Kenntnis und somit verspätet angemeldet. Sie erweist sich als verwirkt.

Was die geltend gemachten Erschliessungskosten betrifft, so fällt auf, dass diese gemäss Tabelle des Enteigners angeblich erst am 17. April 2015 (Erschliessungskosten Fr. 529'956.--) respektive am 1. November 2013 (parzelleninterne Erschliessung Fr. 231'690.25) – offenbar in konkreter Höhe – bekannt und am 30. Mai 2017 erstmals geltend gemacht wurden. Diese Darstellung widerspricht der vom Enteigneten mit Eingabe vom 3. Mai 2013 dargelegten Kostenaufstellung, die sich auf die – soweit ersichtlich – zwischen Juli 2012 und Oktober 2012 durch den Generalunternehmer und die Gemeinde X. _____ erarbeiteten Protokolle und Kostenaufstellungen stützt. Diese liegen den Akten neben einer (nicht unterzeichneten)

"Vereinbarung in Sachen Erschliessung M. _____", deren Abschluss unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 23. November 2012 stand, bei. Dass eine Erschliessung stattfinden, welchen Umfang diese haben und dass aufgrund der Beschränkungen durch das Tunnelbauwerk mit erhöhten Kosten zu rechnen sein würde, war dem Enteigneten demnach – wiederum nicht notwendigerweise genau beziffert – bereits im Verlauf des Sommers 2012 bekannt. Aufgrund dieser Zeitverhältnisse ist deshalb davon auszugehen, dass die Verwirkungsfrist mit einer Anmeldung am 3. Mai 2013 nicht eingehalten wurde.

7.5.2.8 Gleiches hat für die zahlreichen weiteren Ersatzforderungen zu gelten, die der Enteignete mit Beschwerde vom 15. August 2018 vorbringt. So wurden die Mehrkosten für Vorsichtsmassnahmen beim erstmaligen Aushub, die Baugrundabklärungen, die Wurzelsperren im Bereich der Baulinien, die Mehrkosten (Aushubarbeiten und Deponiegebühren, etc.) betreffend die Aussenabdichtung bei Tunnelrevision, das vom Kanton geforderte Statikgutachten, die Gebühr für die Zustimmungsverfügung des BVU, die Überprüfung des Statikgutachtens, die Mehrkosten für die Wiederinstandsetzung der Tiefgaragenzufahrt und des Containerplatzes inklusive Gartenanlage im Hinblick auf die Sanierung des Tunnels sowie die Mietzinsausfälle für Parkplätze und Wohnungen bei Sanierung der Tunnelhülle während der Einsprachefrist im Plangenehmigungsverfahren vor UVEK weder angemeldet noch angemessen substantiiert. Eine Anmeldung kommt demnach erst nach Kenntnis des Schadens als nachträgliche Ersatzforderung in Frage. Wird auf die erwähnte Tabelle des Enteigners abgestellt, so wurde über diese Kosten spätestens bis Januar 2015 Kenntnis erlangt (als letzte Forderung wurden am 26. Januar 2015 die Kosten des Prüfingenieurs für das Statikgutachten bekannt). Geltend gemacht wurden sie – mit Ausnahme der Mehrkosten betreffend Wiederinstandsetzung im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten am Tunnel (30. Mai 2017) – mit der Eingabe des Enteigneten an die Vorinstanz respektive deren Präsidenten am 16. November 2016, weshalb sie mit diesem Datum als angemeldet zu betrachten sind. Tatsächlich haben sie auch keinen Zusammenhang mit dem Inhalt des wichtigen Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006, weshalb der entsprechende Einwand des Enteigneten nicht zu hören ist, sich die genannten Forderungen als verwirkt erweisen und auf die Beschwerde betreffend die nachträglich geltend gemachten Forderungen für den Ersatz von Landumlegungs- und Erschliessungskosten, sowie für die weiteren aufgrund des Tunnelbaus geltend gemachten Mehrkosten als Folge der Umsetzung eines Bauprojektes demzufolge ebenfalls nicht einzutreten ist.

7.6 Selbst wenn auf eine korrekte Anmeldung der Ersatzforderungen sowie die Einhaltung der Verwirkungsfrist zu erkennen wäre, würden sich die Forderungen für die Kosten der Landumlegung, der Erschliessung sowie für die weiteren Schadenspositionen aufgrund der fehlenden adäquaten Kausalität als ungerechtfertigt erweisen. Dies wird im Folgenden dargelegt.

7.6.1 Die vom Enteigneten unter dem Titel "weitere Nachteile" geltend gemachten Ersatzforderungen stellen überwiegend Positionen dar, die sich nach einer Zuordnung des Grundstücks Nr. [01] zur Bauzone (Wohnzone W) im Zuge der Vorbereitung (Landumlegung) oder aus der Umsetzung eines konkreten Bauprojektes ergeben (respektive sich nach Ansicht des Enteigners retrospektiv konkret verwirklicht haben). Insofern, als die Schadenspositionen nicht aufgrund ihrer sachlichen Eigenschaft bereits im Rahmen einer Wertverminderung des Grundstücks berücksichtigt wurden, sind sie geeignet, Inkonvenienzen im Sinne "weiterer Nachteile" darzustellen. Ohne die Umsetzung des Tunnelbauprojektes wären sie unbestrittenermassen nicht entstanden und erweisen sich deshalb als natürlich kausale Folge der Enteignung, wenn auch zum Teil aufgrund eines doch sehr weit gefassten Zeithorizontes. Mit ihrem Ursprung in der Landumlegung respektive der späteren Überbauung des Grundstücks haben sie ihre Grundlage in dessen hypothetisch besseren Verwendung. Wie bereits dargelegt wurde (vgl. oben E. 5.6.3 f.), ist bei der Festlegung der Entschädigung gemäss Art. 19 aEntG grundsätzlich auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 aEntG zu berücksichtigen. Zwar wurde in der Folge festgestellt, dass eine solche bei der Bestimmung des Verkehrswertes aufgrund der zwingenden Anwendung der Bestimmungen des BGG durch den von der Behörde festgelegten Höchstpreis eine Obergrenze findet und nur mit einem Aufschlag im Umfang von 5% berücksichtigt werden kann. Dieses Vorgehen beschränkt sich aber allein auf die Festlegung des Verkehrswertes des Grundstücks als Handelsobjekt im Sinne von Art. 19 Bst. a aEntG. Die Berücksichtigung der Möglichkeit eines künftigen besseren Nutzens und der Feststellung von damit in Zusammenhang stehenden weiteren Nachteilen gemäss Art. 19 Bst. c aEntG ist dadurch aber nicht auszuschliessen. Wenn ein geltend gemachter Schaden oder Nachteil erst im Zuge der Umsetzung einer besseren Verwendungsmöglichkeit eintrat, erweist es sich – wie dies die Vorinstanz zutreffend erwogen hat – als sachgerecht, eine Entschädigung nur dann gutzuheissen, wenn der Schaden im Moment des Bewertungszeitpunktes absehbar war. Das ist auch deshalb geboten, weil die Entschädigung solcher Mehrkosten oder anderer Schäden als Folgen der Enteignung – ebenso wie die Entschädi-

gungen nach Art. 19 Bst. a und b aEntG – einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und dem Schaden voraussetzen. Dieser kann aber – im Gegensatz zu einem natürlichen Kausalzusammenhang – erst dann erkannt werden, wenn die Möglichkeit für eine künftige bessere Verwendung im Zeitpunkt des Beurteilungsstichtages auch tatsächlich bestand oder nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge vorhersehbar war (vgl. BGE 134 II 176 11.4; auch EGGS, a.a.O., Rz. 359, 636, 649 f., 655; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 22).

7.6.2 Die Praxis des Bundesgerichts berücksichtigt die Möglichkeit einer besseren Verwendung respektive einer günstigeren Nutzung eines Enteignungsobjekts gemäss Art. 20 Abs. 1 aEntG dann, wenn sie im Zeitpunkt der Enteignung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht schon bestanden hat, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten war oder ohne die Enteignung in nächster Zukunft eingetreten wäre. Bloss theoretische Überlegungen, spekulative Hoffnungen oder vage Aussichten auf eine künftige bessere Verwendung genügen jedenfalls nicht (vgl. BGE 134 II 176 E. 11.4, 134 II 49 E. 13.3, 129 II 470 E.6.1, Urteile des BGER 1C_71/2018 vom 3. Juni 2019 E. 2.7, 3.1, 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1, 1C_572/2013 vom 30. September 2013 E. 3.2, 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E.6 ff. und 1E.22/2007 vom 28. April 2008 E. 11.4; Urteil des BVGer A-742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 4.2; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 56 ff.; EGGS, a.a.O., S. 134). In Bezug auf Grundstücke, deren künftige bessere Verwendung einer möglichen Einzonung in die Bauzone entspringt, ist demnach eine solche Aussicht insbesondere nur dann mit Zurückhaltung anzunehmen, wenn es sich um unerschlossenes, ausserhalb der Bauzone gelegenes Land handelt, wenn sichere Anzeichen auf eine in Kürze bevorstehende Erschliessung hindeuten und darüber hinaus mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass im betreffenden Gebiet in naher Zukunft auch tatsächlich gebaut würde (vgl. Urteil des BGER 1C_217/2012 vom 6. November 2012 E. 2.3.3 f.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 60). Mit dieser Rechtsprechung konkretisiert das Bundesgericht einen Massstab für die Beurteilung der Adäquanz eines zu entschädigenden weiteren Nachteils gemäss Art. 19 Bst. c aEntG (vgl. EGGS, a.a.O., Rz. 655).

7.6.3 Um im konkreten Fall festzustellen, ob sich die Entschädigung weiterer Nachteile gemäss Art. 19 Bst. c aEntG, die als Folge der Bebaubarkeit des Grundstücks zu sehen sind, rechtfertigt, gilt es zunächst, die Gegebenheiten rund um die Zonen- und Projektplanung in Bezug auf das Grundstück Nr. [01] zu erörtern. Erst dadurch lässt sich allenfalls auf eine bessere

Verwendung des Grundstücks Nr. [01] im Sinne von Art. 20 Abs. 1 aEntG schliessen.

7.6.3.1 Wie aus den Akten hervorgeht, war das Grundstück Nr. [01] in den Jahren 1972/1977 der "öffentlichen Zone (OE)" zugeordnet und für den Bau öffentlicher Anlagen wie Schulhäuser etc. vorgesehen. Nachdem diese Anlagen andernorts erstellt worden waren, war der Zweck der Zone OE im Gebiet "M. _____", zu dem das Grundstück Nr. [01] gehört, nicht mehr ausgewiesen, weshalb dieses zunächst der Einfamilienhauszone (Zone E) zugewiesen wurde. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung X. _____ vom 5. März 1993 wurde das Gebiet "M. _____" der Dorfzone D1 zugeteilt. Die betreffende Nutzungsplanung wurde jedoch durch den Grossen Rat des Kantons Aargau mit Datum vom 31. Oktober 1995 aufgrund der Bauzonengrösse, der landwirtschaftlichen Eignung als Fruchtfolgefläche sowie der Planung für die unterirdische Umfahrung Lieli (Massnahmen N[...]/N[...]) für nicht rechtmässig befunden und nicht genehmigt. Im Rahmen der Bauzonen- und Kulturplanänderung "M. _____" wurde das Gebiet – von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2000 und vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 3. Januar 2001 genehmigt – der Übergangszone (Nichtbauzone) zugewiesen. Für deren Bewirtschaftung bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone wurden die Vorschriften der Landwirtschaftszone vorgesehen.

7.6.3.2 Im Jahr 2003 erklärte die Gemeinde X. _____ ihre Absicht, im Rahmen der nächsten Totalrevision des Zonenplanes, welche aus damaliger Sicht im Zeitraum zwischen 2005 und 2010 erwartet wurde, das Gebiet "M. _____" einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Mit Beschluss vom 16. August 2004 stimmte der Gemeinderat X. _____ einer Teilrevision der Bauzonenordnung und der Erstellung einer Sondernutzungsplanung mit Erschliessung und einer Landumlegung für das Gebiet "M. _____" zu. Daraufhin beschlossen die Grundeigentümer des Gebietes "M. _____" am 22. September 2004 die Einleitung des Landumlegungs- und Sondernutzungsplanverfahrens, konstituierte eine Ausführungskommission und bestimmte deren Organe. Mit Beschluss vom 29. November 2004 ermächtigte der Gemeinderat X. _____ die Ausführungskommission, den Beschluss zur Einleitung eines Landumlegungs- und Sondernutzungsplanverfahrens beim Grundbuch zur Anmerkung auf den betroffenen Parzellen anzumelden, was am 16. Dezember 2004 erfolgte.

7.6.3.3 Nach der Erstellung und Inbetriebnahme des Strassentunnels N[...]/N[...] strebte der Gemeinderat eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes an, wobei sich das kantonale BVU in der Befürchtung überdimensionierter Bauzonen gegen eine Neueinzonung stellte. Mit öffentlich-rechtlichem "Vertrag betreffend die Bauzonenplan-Änderung "M. _____" und "N. _____" X. _____ / Entschädigungsvereinbarung" zwischen der Einwohnergemeinde X. _____ als Eigentümerin des Gebietes "N. _____" und verschiedenen Grundeigentümern im Gebiet "M. _____" vom 2. Oktober 2008 wurde die Absicht verfolgt, dass durch eine Auszonung im Gebiet "N. _____" die Voraussetzungen für eine Einzonung im Gebiet "M. _____" geschaffen werden und die Grundeigentümer dieses Gebietes ihren Planungsvorteil gegenüber der Gemeinde abgeben. Nach Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 und Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. März 2009 wurde sodann das Gebiet "M. _____" der Bauzone (Wohnzone W) zugewiesen (Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2008 und öffentliche Auflage 22. September bis 22. Oktober 2008). Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12. September 2011 und Genehmigung des BVU vom 14. November 2011 wurde der Gestaltungsplan "M. _____" zusammen mit den Sondernutzungsvorschriften verabschiedet, mit denen den Grundeigentümern verschiedene Nutzungsbeschränkungen und Auflagen – insbesondere für die Bautätigkeit im Bereich der Tunnelbaute (z.B. Baulinien) – auferlegt wurden. Nachdem der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwuchs, erfolgte im Januar 2012 die Umsetzung einer im Sommer 2011 konkret geplanten Landumlegung (Bescheinigung der Rechtskraft durch die Schätzungskommission nach Baugesetz vom 17. Januar 2012) und im Sommer 2012 wurden die Arbeiten für die Gesamterschliessung (Kanalisation, insbesondere Wasser-Ringleitung für die Parzelle Nr. [01], Fuss- und Radwege, öffentliche Parkplätze, Stromversorgung/Trafostation, Umgebungsarbeiten etc.; vgl. Protokolle mit Vorschlag Kostenverteilung vom 11. Juli 2012, 20. August 2012, 24. Oktober 2012 und Protokoll/ Beschluss des Gemeinderates vom 30. Juli 2012 inkl. Entwurf Erschliessungsvereinbarung zwischen der Gemeinde X. _____ und den Grundeigentümern) für das Gebiet "M. _____" detailliert geplant wobei der Baubeginn für Januar 2013 festgelegt wurde. Im Jahr 2015 erfolgte die Aufteilung des Grundstücks Nr. [01] des Enteigneten in die Parzelle Nr. [01] (Stammgrundstück) und Nr. [02].

7.6.3.4 In den Akten befinden sich Unterlagen und Pläne, welche die Projektierung für eine Überbauung des Grundstücks Nr. [01] dokumentieren. Die mit "Baueingabe" vom 1. November 2013 betitelte Projektunterlage sieht in einer ersten Etappe die Erstellung von 2 Mehrfamilienhäuser mit

Einstellhalle vor und eine zweite Etappe (Projektskizze vom 9. Januar 2017) umfasst drei weitere Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle. Mit Verfügung vom 3. April 2014 (ergänzt am 7. April 2014) stimmte das BVU der ersten Etappe dieses Projektes zu und stellte insbesondere fest, dass die geplante Erschliessung (Genehmigung des betreffenden Baugesuchs am 4. Februar 2013) dem rechtskräftigen Gestaltungsplan (Genehmigung am 14. November 2011) genüge. Mit Schreiben vom 5. Januar 2017 wurde eine im Auftrag des Enteigneten erstellte Machbarkeitsstudie betreffend 6 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, Etappierung Einstellhalle / Kubische Berechnung gemäss SIA 116 vorgelegt.

7.6.4 Gestützt auf die genannten Fakten ist die Lage des Grundstücks Nr. [01] im Gefüge der Zonenordnung der Gemeinde X. _____ sowie die Erschliessungssituation zu beurteilen.

7.6.4.1 Unbestrittenermassen handelte es sich beim Grundstück Nr. [01] im Bewertungszeitpunkt vom 20. Mai 2005 um Landwirtschaftsland in einer Übergangszone (vgl. oben E. 5.6.3.2) und somit um ein Gebiet ausserhalb der Bauzone. Es stellt sich die Frage, inwiefern dieses bereits als erschlossenen betrachtet werden konnte, stellt dies doch ein massgebliches Kriterium dar, wenn es darum geht, die Wahrscheinlichkeit einer besseren Nutzung respektive die Überbaubarkeit eines Grundstücks abzuschätzen. In seiner Einsprache vom 14. Februar 2002 führte der Enteignete aus, dass bereits Mitte der Siebzigerjahre das nordwestlich an das Grundstück Nr. [01] angrenzende Quartier "O. _____" erschlossen und dass dabei auch die L...-strasse, welche das Quartier "O. _____" und das Grundstück Nr. [01] trennt, erstellt worden seien. Er selbst schliesst auf eine Groberschliessung seines Grundstücks. Sodann macht er aber im Rahmen der Entschädigungsforderungen für weitere Nachteile Mehrkosten für Erschliessungsarbeiten geltend, die gemäss Akten ab Sommer 2012 projektiert, im Februar 2013 bewilligt und in der Folge ausgeführt wurden.

7.6.4.2 Gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) gilt Land dann als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Im Weiteren wird gemäss Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG für die Erteilung einer Baubewilligung vorausgesetzt, dass das Land erschlossen ist. Aufgrund dieser Bestimmungen ergibt sich, wann ein Grundstück seine Bau reife erlangt, sodass ein Bauprojekt umgesetzt werden kann (vgl. dazu

BGE 122 II 455 E. 5d). Aufgrund der durch das Bundesgericht verlangten Kriterien zur Anerkennung einer besseren Verwendung ergibt sich ohne Weiteres, dass die erwähnte Rechtsprechung (vgl. oben E. 7.6.2) eine Ausgangslage für die bessere Nutzung eines Grundstücks nur dann anerkennt, wenn eine unmittelbare Anhandnahme von Bauarbeiten möglich wäre, das heisst, wenn ein Grundstück baureif ist. Mit anderen Worten muss ein konkretes Bauprojekt bereits vorliegen oder es muss in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Ausführung eines solchen gerechnet werden können. Um dies zu beurteilen, kann auch der Grad der Erschliessung als Indiz dienen (vgl. HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 719 f.).

Die gesetzliche Regelung für die Bestimmung der Erschliessung gewährt einen grossen Ermessensspielraum, wobei letztlich erst in einer Gesamtbetrachtung auf die nutzungskonforme Erschliessung geschlossen werden kann (vgl. ELOI JEANNERAT, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 17, 29). Das Grundstück Nr. [01] verfügte im Bewertungszeitpunkt mit der L...-strasse über eine Zufahrtsmöglichkeit. Ob die erforderlichen Leitungen dadurch ebenfalls bereits herangeführt waren, kann den Akten nicht entnommen werden, doch ist davon auszugehen, zumal die L...-strasse in ihrer Eigenschaft als Haupterschliessungsstrasse für die Wohnquartiere "O. _____", "L. _____" und "P. _____" offenkundig auch als Träger für die erforderlichen Leitungen dient (vgl. auch JEANNERAT, a.a.O., Art. 19 Rz. 21). Jedenfalls ist vom Bestehen der notwendigen Infrastruktur für eine weitere Erschliessung auszugehen, womit das Grundstück Nr. [01] im Zeitpunkt des Stichtages jedenfalls als grob erschlossen zu gelten hat. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch anzumerken, dass sich aus der Erschliessung kein Anspruch auf die Zuordnung zu einer Bauzone ableiten lässt (vgl. BGE 132 II 218 E. 2.2).

Eine weitere Erschliessung erfuhr das Gebiet nach der Landumlegung im Jahr 2012. Dabei wurden weitere Zufahrtstrassen erstellt (vgl. Besitzstandstabelle und Verzeichnis der dinglichen Rechte und Lasten, öffentlich aufgelegt durch die Gemeinde X. _____ vom 9. Mai bis 8. Juni 2011, insbesondere die Strassen-Parzelle Nr. [03], welche das Grundstück Nr. [01] entlang der südlichen Grenze begrenzt). Ab dem Jahr 2013 wurde das Land durch die Erstellung von parzelleninternen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen, Fusswege etc. feinerschlossen, womit die Baureife erreicht wurde. Zumal es sich im Bewertungszeitpunkt beim Grundstück Nr. [01] um eine Parzelle ausserhalb der Bauzone handelte, war diese

durch eine Heranführung der betreffenden Infrastrukturleitungen wenigstens soweit erschlossen, als dies für landwirtschaftlich nutzbares Land überhaupt möglich war (vgl. BGE 127 II 103 E. 7d). Jedenfalls konnte nicht erwartet werden, dass das Grundstück bereits parzellenintern erschlossen war. Ob im Jahr 2005 eine weitergehende kommunale Erschliessungsplanung für die Feinerschliessung im Hinblick auf die Zuweisung in die Bauzone bereits bestand, kann aufgrund der Akten nicht beurteilt werden, wird vom Enteigneten aber auch nicht belegt oder geltend gemacht. Eine Planung für die Feinerschliessung ist ab Sommer 2012 dokumentiert. Diese wurde von der Gemeinde mitgetragen. Mit dem Planungsbeginn für die Erschliessung im Jahr 2012 – das heisst sieben Jahre nach dem Bewertungsstichtag – steht aber ausser Frage, dass keine sicheren Anzeichen für eine in Kürze bevorstehende Erschliessung im Bewertungszeitpunkt vorlagen (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 60; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 719 f.). Das Grundstück Nr. [01] kann demzufolge aufgrund einer Gesamtbetrachtung als im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages im Hinblick auf seine mögliche zonenkonforme Nutzung gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen beurteilt werden, doch fehlt es an Anzeichen für eine im Hinblick auf seine Nutzung als Bauland erforderliche Erschliessungsplanung (vgl. dazu BGE 132 II 218 E. 2.3 ff. und 6.1, 97 I 602, 122 II 455 Sachverhalt und E. 5a).

7.6.4.3 Der Enteignete macht in diesem Zusammenhang geltend, das Grundstück Nr. [01] sei im Hinblick auf eine Überbauung von der L...-strasse her optimal erschlossen gewesen, was insbesondere die Machbarkeitsstudie für sechs Mehrfamilienhäuser vom 28. November 2016 aufzeige. Infolge der durch den Tunnelbau verursachten Landumlegung habe dieses Projekt jedoch nicht realisiert werden können und es seien erheblich kostenintensivere Erschliessungsanlagen notwendig geworden. Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Die Erschliessung von Bauland im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG erfordert, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist, um die Erschliessung im Sinne einer Baureife zu erlangen. Der Enteignete hat im Zuge der parzelleninternen Feinerschliessung ab 2013 und im Hinblick auf sein Bauprojekt von mindestens fünf Mehrfamilienhäusern rund Fr. 760'000.-- investiert. Eine weitere Zubringerstrasse musste am südlichen Rand der Parzelle erstellt werden, um eine gesetzeskonforme Erschliessung zwischen den einzelnen Parzellen zu erreichen und eine Ringwasserleitung musste installiert werden, um das weitläufige Grundstück zu versorgen. Diese Aufwendungen sind als beträchtlich zu beurteilen, weshalb im Hinblick auf eine bauzonkonforme Nutzung denn auch nicht von einer ausreichenden Erschliessung durch die

bestehenden Zuleitungen an der L...-strasse ausgegangen werden kann. Demzufolge ist das Grundstück Nr. [01] unter der Perspektive einer Überbaubarkeit im Bewertungszeitpunkt als ungenügend erschlossen zu beurteilen gewesen, waren doch auch keine sicheren Anzeichen erkennbar, die auf eine in Kürze bevorstehende Erschliessung hindeuteten.

7.6.5 Die Rechtsprechung des Bundesgerichts setzt im Weiteren für die Anerkennung der Möglichkeit einer besseren Verwendung voraus, dass im Bewertungszeitpunkt mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen war, dass im betreffenden Gebiet in nächster Zukunft auch tatsächlich gebaut würde (vgl. oben E. 7.6.2).

7.6.5.1 Im vorliegenden Fall gilt es deshalb zu prüfen, ob eine solche Verwendung in Form eines konkreten Bauprojektes am 20. Mai 2005 vorlag oder dessen Umsetzung unmittelbar bevorstand. Die Darlegung der Chronologie der Projektentwicklung (vgl. oben E. 7.6.3.1 ff.) zeigt auf, dass der Zuweisung des Grundstücks Nr. [01] zur Bauzone W eine über Jahrzehnte dauernde Planungsgeschichte voranging, wobei nicht von einer klaren Linie auszugehen ist. Die Jahre waren geprägt von Meinungsumschwüngen und einem Hin und Her in der Planung. Dabei zeigt sich auch ein Interessengegensatz zwischen kommunalen und kantonalen Behörden hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone. Einerseits erscheint ein klares Interesse der Gemeindeversammlung und des Gemeinderates, Land in die Bauzone aufzunehmen und die Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben. Andererseits stehen dem die durch die kantonalen Behörden vertretenen öffentlichen Interessen an einem haushälterischen Umgang mit den Landressourcen entgegen. Dies hatte zur Folge, dass die Zuweisung des Grundstücks Nr. [01] zur Bauzone nicht von vorneherein klar gegeben war und auch nicht als logische Folge in der Abfolge der Gegebenheiten betrachtet werden kann, wie es der Enteignete darstellt, wenn er geltend macht, der "M. _____" sei von der Bauzone eingeschlossen und stelle eine Baulücke dar, deren Einzonung auf der Hand liege. Dem kann nicht gefolgt werden, stellt doch eine Baulücke – wenn es sich denn vorliegend um eine solche handelt – nur ein Indiz für eine zukünftige Einzonung dar (vgl. BGE 132 II 218 E. 2.2, 4.2.1 f., 6.1). Eine "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit" erfolgende Zuordnung zur – vom Enteigneten erwarteten – Wohnzone W kann jedenfalls daraus nicht abgeleitet werden. Zwischen dem Bewertungsstichtag und der endgültigen Zuweisung zur Wohnzone W im Jahr 2009 durch die Genehmigung des Regierungsrates vergingen noch knapp vier Jahre, wobei aus den Akten nicht ersichtlich ist, dass in dieser Zeit bereits auf eine bestimmte Ausnutzung des Grundstücks

Nr. [01] hätte vertraut werden können. Vielmehr herrschte Unsicherheit bezüglich der Zonenzuweisung lag doch auch eine Zuordnung zu einer anderen Zone mit weniger Ausnutzungsmöglichkeiten (z.B. Einfamilienhauszone) durchaus im Rahmen des Möglichen, was für die Projektierung sowohl der Erschliessung als auch der Überbauung erhebliche Unterschiede nach sich gezogen hätte. Erst im April 2013 lag ein Vorprojekt für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vor, worauf gestützt eine erste Etappe im November 2013 geplant und im April 2014 bewilligt wurde. Eine zweite Etappe und eine Machbarkeitsstudie für die Bebauung des Grundstücks mit sechs 6 Mehrfamilienhäusern folgten im Januar 2017 (vgl. Urteil des BGer 1C_217/2012 vom 6. November 2012 E. 2.3.3 f.; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 719 f.).

7.6.5.2 Aufgrund der zeitlichen Entfernung der Zuordnung zur Bauzone W vom Bewertungsstichtag und den in dieser Zeit von knapp vier Jahren bestehenden Unsicherheiten, durfte erst ab Sommer 2008 von einer eigentlichen Planungssicherheit ausgegangen werden, das heisst mehr als drei Jahre nach dem Bewertungsstichtag. Bezüglich konkreter Projekte vergingen weitere fünf Jahre, sodass ein Vorprojekt – soweit den Akten entnommen werden kann – erst knapp acht Jahre nach dem Bewertungsstichtag vorlag. Diese Zeitverhältnisse können weder in Bezug auf die Einzonung, noch in Bezug auf ein konkretes Bauprojekt – in der Terminologie des Bundesgerichts – als am Bewertungsstichtag selbst vorliegend, unmittelbar bevorstehend oder in nächster Zukunft umgesetzt bezeichnet werden. Belegt wird dies ausserdem durch den von den Grundeigentümern im Gebiet "M. _____" – also auch vom Enteigneten – unterzeichneten Vertrag betreffend eine Bauzonenplanänderung vom 2. Oktober 2008 welcher die Voraussetzungen für eine Zuordnung des "M. _____" zur Bauzone schaffen sollte, dies im Abtausch mit einer Auszonung des Gebietes "N. _____". Die Abhängigkeit der Einzonung von einem solchen öffentlich-rechtlichen Vertrag, das heisst die Tatsache, dass zunächst noch eine Auszonung vorgenommen werden musste, um die Zuordnung des Gebietes "M. _____" zur Bauzone überhaupt erst ermöglichen zu können, zeigt die geschilderte Unsicherheit klar auf und belegt, dass im Bewertungszeitpunkt eine Zuweisung des Grundstücks Nr. [01] zur Wohnzone W alles andere als klar gegeben war. Demzufolge lag im Bewertungszeitpunkt eine mögliche bessere Verwendung gemäss Art. 20 Abs. 1 aEntG noch ausserhalb der Reichweite des Enteigneten, zumal auch erst von einer vagen Vorstellung der bevorstehenden Entwicklung – sicherlich aber nicht von einer hohen Wahrscheinlichkeit für die bevorstehende Umsetzung eines konkreten Bauprojektes – gesprochen werden konnte (vgl. BGE 134 II

176 E. 11.4, 131 II 728 E. 2, 122 II 455 E.4a, 5d; Urteile des BGer 1C_217/2012 vom 6. November 2012 E. 2.3.3 f., 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1; Urteil des BVGer A- 742/2019 vom 18. Februar 2020 E. 4.2, 8.3; HÄNNI, a.a.O., 7. Aufl., S. 719 f.).

7.6.6 Nachdem die Möglichkeit einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 aEntG verneint wird, erweisen sich die weiteren Nachteile im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG, die sich aus der Bautätigkeit auf dem Grundstück Nr. [01] ableiten, nach deren Verwirkung (vgl. oben E. 7.5) auch nicht als adäquat kausale – respektive als nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussehbare – Folgen der formellen Enteignung zur zwangsweisen Errichtung einer Tunneldienstbarkeit. Konsequenterweise sind diese vom Enteigneten als "weitere Nachteile" geltend gemachten Forderungen nicht entschädigungsberechtigt. Davon erfasst sind insbesondere die Mehrkosten für das Einhalten eines Mindestabstands zur Tunnelabdichtung und eine Aufschüttungsbeschränkung, Mehrkosten für Vorsichtsmassnahmen beim erstmaligen Aushub, die Baugrundabklärungen durch Jäckli Geologie vom 18. November 2013, für Wurzelsperren im Bereich der Baulinie, ein vom Kanton gefordertes Statikgutachten, die Gebühr für die Zustimmungsverfügung des BVU und die Überprüfung des Statikgutachtens.

Ganz besonders trifft das Gesagte betreffend das Fehlen eines adäquaten Kausalzusammenhangs zwischen Enteignung und "weiteren Nachteilen" auf Forderungen zu, die erst in fünfzig oder hundert Jahren entstehen (sollen). Diesbezüglich bleibt anzufügen, dass es allfälligen weiteren Nachteilen infolge der Wartung der Tunnelbaute, wie sie vom Enteigneten geltend gemacht werden, an der Adäquanz fehlt. Solche Eingriffe in das Privateigentum sind regelmässig über nachbarrechtliche Ansprüche geltend zu machen. Dass damit verbundene Wiederherstellungskosten vom Betreiber der Tunnelbaute zu tragen sind, erscheint offensichtlich, wobei dazumal auch jedwelche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Entfernung von im Erdreich verbliebenen Anker und Nägel – fallen sie dem Grundeigentümer oder dem Betreiber des Tunnels an – infolge nachbarrechtlicher Beseitigungsansprüche von letzterem zu tragen sein werden (vgl. BGE 132 III 353 E. 2.2, 4; Urteile des BGer 5A_245/2017 vom 4. Dezember 2017 E. 3 ff., 5A_639/2010 vom 7. März 2011 E. 4, 5C.144/2006 vom 18. Dezember 2007 E. 4; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 21).

7.6.7 Die Kosten des Landumlegungsverfahrens können als "weitere Nachteile" im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG gelten, werden demzufolge

aber auch nur dann entschädigt, wenn sie sich als adäquat kausale Folge der Enteignung erweisen. Die Landumlegung hat ihren Ursprung nicht in der Überbauung des Grundstücks, sondern wurde im Vorfeld einer solchen durchgeführt. Der Enteignete sieht sie als notwendige Folge des Tunnelbaus. Dies liess er sich von einer Person, die im Auftrag der Ausführungskommission für die technische und planerische Umsetzung verantwortlich zeichnet, bestätigen. Im betreffenden Schreiben vom 10. Januar 2017 wurde ausgeführt, dass der Sondernutzungsplan "M. _____" sowie die Landumlegung ihren Grund in der Untertunnelung der Ortsumfahrung X. _____ hätten, respektive durch diese ausgelöst worden seien. So seien im Sondernutzungsplan im Wesentlichen die Erschliessung und die bauliche Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der nicht überbaubaren Bereiche über dem Tunnel der Ortsumfahrung festgelegt worden. Die sich daraus ergebende Neuordnung der Parzellen und der Erschliessung seien im Landumlegungsverfahren umgesetzt worden. Ohne die Untertunnelung wäre sodann für das Gebiet "M. _____" weder eine Sondernutzungsplanung noch eine Landumlegung erforderlich gewesen. Die Parzellen seien im Übrigen für eine bauliche Nutzung durch die angrenzenden Strassen ausreichend und optimal erschlossen gewesen.

Aus den Akten respektive der oben erwähnten Aufstellung (E. 7.6.3.1) geht hervor, dass bereits im Jahr 1995 damit gerechnet wurde, dass das Gebiet "M. _____" dereinst von der Ortsumfahrung tangiert werde, weshalb die Zuordnung zur Dorfzone untersagt wurde. In den darauf folgenden Jahren begannen jedoch sowohl die Gemeindebehörden als auch die Grundeigentümer damit, Planungen hinsichtlich Parzellenverteilung und Erschliessung für das betroffene Gebiet anzustellen, um im Zuge der Vermeidung von Nutzungsbeschränkungen den von der Tunnellinie betroffenen Grundstücken im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung eine andere Geometrie zu geben. Diese Schritte wurden ohne Planungssicherheit durchgeführt, war doch eine verlässliche Zonenordnung noch nicht gegeben und das betroffene Gebiet noch immer einzig der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich (vgl. oben E. 7.6.3.2 f.). Zwar wurde die Landumlegung erst im Jahre 2012 vollzogen, doch kann nach dem Gesagten nicht behauptet werden, die Landumlegung sei erst nach dem Bewertungsstichtag aktuell geworden. Sie war bereits in den Jahren kurz nach dem Erlass der Plangenehmigungsverfügung, welche die Linienführung und Ausgestaltung der Umfahrungsstrasse und die damit in Zusammenhang stehenden enteignungsrechtlichen Schritten konkretisierte, im Gespräch. Es stellt sich deshalb an dieser Stelle die Frage, ob die Landumlegung eine notwendige – und damit adäquat kausale – Folge des Tunnelbaus darstellt. Retrospektiv

– und in subjektiver Sicht des Enteigneten – ist dies der Fall, doch ist vorliegend die Perspektive am Bewertungsstichtag massgebend. Aufgrund der fehlenden Planungssicherheit am Stichtag und der Zugehörigkeit des Grundstücks Nr. [01] zur Nicht-Bauzone sind die erfolgten Aktivitäten als spekulativ zu beurteilen, weshalb die Notwendigkeit in objektiver Hinsicht nicht gegeben war: Zu jenem Zeitpunkt war noch ungeklärt, welcher Zone das Grundstück dereinst zugewiesen werden soll und welche Nutzungsmöglichkeiten in Abhängigkeit davon bestehen würden. Geradesogut hätte das Grundstück einer anderen Bauzone, zum Beispiel – wie bereits schon zu einem früheren Zeitpunkt einmal in Erwägung gezogen – der Einfamilienhauszone zugeteilt werden können, was völlig andere Voraussetzungen für die Überbauung und Erschliessung der Parzelle nach sich gezogen hätte (vgl. oben E. 7.6.3.1, 7.6.4.3, 7.6.5.1). Auch die vom Enteigneten vorgelegte Bestätigung der Erforderlichkeit einer Landumlegung vermag daran nichts zu ändern, beurteilt sie die Sachlage doch ebenfalls rückblickend und aufgrund der inzwischen erfolgten Einzonung und Überbauung des Grundstücks. Die Initiative für die Landumlegung ist ausserdem von den Grundstückseigentümern ausgegangen und nicht von den Planungsbehörden aufgrund einer Notwendigkeit. Auch kann nicht erkannt werden, dass die zonenkonforme Nutzung des Grundstücks Nr. [01] durch den auf die Enteignung folgenden Tunnelbau verunmöglicht worden wäre, weder im Hinblick auf eine Überbauung und schon gar nicht auf die am Bewertungsstichtag mögliche landwirtschaftliche Nutzung.

Die Landumlegung erweist sich demzufolge nicht als adäquat kausale Folge der Enteignung und eine Ersatzforderung für damit zusammenhängende Mehrkosten – wie sie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid gutgeheissen hat – ist abzuweisen.

7.7 Ferner ist zu beurteilen, ob die Kosten des Verfahrens vor dem Bezirksgericht W. _____ als Inkonvenienzen im Sinne von Art. 19 c aEntG gelten und dem Enteigner zur Entschädigung auferlegt werden können.

7.7.1 Der Enteignete führt aus, der diesbezügliche Entscheid der Vorinstanz beruhe auf einem falschen Sachverhalt. Das Verfahren vor dem Bezirksgericht W. _____ habe nämlich nicht mit einem Entscheid vor Bundesgericht seinen Abschluss gefunden. Vielmehr sei die Klage abgeschrieben worden, nachdem das Bundesgericht in einem separaten und von einem anderen Kläger vor dem Bezirksgericht Z. _____ anhängig gemachten Verfahren entschieden hatte, dass die zivilrechtliche Zuständigkeit zu verneinen sei. Das Bezirksgericht Z. _____ sei ursprünglich

auf die Zivilklage eingetreten, weshalb seine Klage vor dem Bezirksgericht W. _____ nicht abwegig, sondern nachvollziehbar und adäquat kausal zum Enteignungsverfahren gewesen sei.

7.7.2 Der Enteigner macht geltend, der Einwand des Enteigneten möge formell richtig sein, habe doch letztendlich ein Entscheid des Bundesgerichts in einem anderen Verfahren – aber mit gleichem Sachverhalt – zur Verfahrenserledigung geführt. Materiell berechtige aber die Anrufung eines unzuständigen Gerichts nicht zu einer Entschädigung, weshalb diese Forderung abzuweisen sei.

7.7.3 Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018 fest, die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- für das Verfahren vor dem Bezirksgericht W. _____ könnten nicht als adäquat kausale Folge des Tunnelbaus betrachtet werden, zumal diese Kosten aufgrund der Anrufung eines unzuständigen Gerichts entstanden seien.

7.7.4 Im August 2008 erhob ein Dritter als Grundeigentümer mit Eigentum in der unmittelbaren Nachbarschaft des Enteigneten Zivilklage beim Bezirksgericht Z. _____. Dieses trat am 12. März 2009 auf die Klage ein, wobei das Obergericht des Kantons Aargau eine Appellation gegen den gefällten Entscheid guthiess und auf die Sache mit Entscheid vom 17. Dezember 2009 infolge Unzuständigkeit nicht eintrat. Dagegen erhob der betreffende Grundeigentümer Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht, das mit Urteil 4C_116/2010 vom 28. Juni 2010 die Klage abwies. Es begründete seinen Entscheid damit, der zwischen dem Dritten und dem Enteigner geschlossene Dienstbarkeitsvertrag vom August 2006 sei als verwaltungsrechtlicher Enteignungsvertrag respektive öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis zu qualifizieren. Dies gehe aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts hervor, dass vertragliche Vereinbarungen zwischen Privaten und hoheitlich handelnden Behörden im Zusammenhang mit dem Landerwerb für Nationalstrassen in Abhängigkeit ihres Zustandekommens qualifizieren. Demnach sei ein Vertragsverhältnis, das vor der Auflage des Ausführungsprojektes zustande komme privatrechtlicher, jenes, das nach der Publikation zustande komme öffentlich-rechtlicher Natur (vgl. Urteil 4C_116/2010 vom 28. Juni 2010 E. 4.3 und BGE 114 Ib 142 E. 3.b/bb und 3b/cc). Es erkannte im erwähnten Fall die erhobene Beschwerde in Zivilsachen sinngemäss als das falsche Rechtsmittel, woraus sich die Unzuständigkeit des Bezirksgerichts Z. _____ ergab.

7.7.5 Der Enteignete erhob seine Klage in Zivilsachen beim Bezirksgericht W. _____ am 27. Oktober 2008 mit gleichem Gegenstand. Am 16. Februar 2009 verfügte das Bezirksgericht W. _____ die Sistierung des Verfahrens und am 6. Oktober 2010 zog der Enteignete die Klage zurück, worauf die Sache mit Datum vom 21. Oktober 2010 abgeschrieben wurde. Der Enteignete argumentiert nun, die Tatsache, dass das Bezirksgericht Z. _____ auf die Klage des Dritten eingetreten sei, belege, dass seine Klage nicht abwegig, sondern nachvollziehbar gewesen sei.

Zwar kann nicht gesagt werden, der Enteignete habe sich direkt vom Eintreten auf die Klage des Dritten durch das Bezirksgericht Z. _____ ermutigen lassen oder Vertrauen geschöpft, selber Zivilklage vor dem Bezirksgericht W. _____ zu führen, hat er doch diese am 27. Oktober 2008 und somit vor dem Eintretensentscheid vom 12. März 2009 erhoben. Sein Vorgehen kann aber auch nicht grundsätzlich als abwegig bezeichnet werden. Dennoch ist festzuhalten, dass die vom Bundesgericht entwickelte Rechtsprechung bereits seit geraumer Zeit publiziert war (vgl. BGE 114 Ib 142 E. 3b/bb). Der Enteignete war rechtlich vertreten und ist selber rechtskundig, weshalb diese Rechtsprechung als bekannt vorausgesetzt werden durfte, dies gerade auch deshalb, da der Sachverhalt mit der Enteignung klar einen öffentlich-rechtlichen Bezug aufwies. Der Enteignete durfte somit nicht von Vorneherein – auch nicht aufgrund der Vorgehensweise des Dritten – davon ausgehen, dass es sich um eine zivilrechtliche Materie handle. Vielmehr war es ihm zumutbar, als rechtskundig Vertretener die Rechtsslage eingehend zu klären und das korrekte Rechtsmittel bei der zuständigen Behörde zu ergreifen.

7.7.6 Daraus ergibt sich, dass die geltend gemachten Kosten in der Höhe von 3'000.-- unnötigerweise entstanden und jedenfalls nicht im Sinne von Art. 19 Bst. c aEntG dem Enteigner aufzuerlegen sind.

7.8 Zusammenfassend ist nach dem Gesagten festzuhalten, dass es der Enteignete versäumt hat, seine Entschädigungsforderungen innerhalb der Verwirkungsfrist geltend zu machen, dass zwischen diesen und der Enteignung im Übrigen aber auch kein adäquater Kausalzusammenhang ersichtlich ist. Demzufolge ist dem Enteigneten keine Entschädigung für Inkonvenienzen gemäss Art. 19 Bst. c aEntG zuzusprechen und die Beschwerde ist diesbezüglich vollumfänglich abzuweisen. Soweit der Enteigner mit seiner Anschlussbeschwerde die Verwirkung der nachträglich geltend gemachten Schadenspositionen geltend macht, ist ihm somit zu folgen. Die Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheides vom 14. Juni

2018 ist entsprechend anzupassen und hat unter Berücksichtigung der Entschädigung für den Minderwert der von der Enteignung betroffenen Fläche folgendermassen zu lauten:

"Der Staat Aargau wird verpflichtet, dem Enteigneten eine Enteignungsent-schädigung von Fr. 6'777.30 zu bezahlen, zuzüglich Zins".

8.

Im Weiteren gilt es, den Inhalt der Dienstbarkeit festzulegen und das Vor-gehen für die Eintragung anzuordnen.

8.1 Das UVEK verfügte in seinem Plangenehmigungsentscheid vom 2. Februar 2004 – in Gutheissung der Einsprache des Enteigners und somit der formellen Enteignung –, es sei für Bau und Betrieb des Werkes die Einräumung der erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte vorzusehen. Mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 wurde eine neue Dienstbarkeit begründet, worauf die eingeräumten Rechte als Tunnel-dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurden. Nach der Feststellung der Nichtigkeit des Dienstbarkeitsvertrags durch das Bundesgericht wurde im Februar 2017 die Dienstbarkeit im Grundbuch wieder gelöscht. Im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018 bestimmte die Vorinstanz so-dann, das zuständige Grundbuchamt werde angewiesen, die Dienstbarkeit "Baurecht für unterirdischen Strassentunnel" zugunsten des Staats Aargau auf den heutigen Parzellen [01] und [02], Gemeinde X. _____, erneut einzutragen (vgl. Dispositivziffer 2 des angefochtenen Entscheides). Mit der Beschwerde wurde die Wirkung dieses Entscheides von Gesetzes we-gen aufgeschoben (Art. 55 Abs. 1 VwVG). Da die Sache bis heute nicht rechtskräftig ist, besteht keine Tunneldienstbarkeit im Grundbuch. Deshalb muss der mit Plangenehmigungsentscheid vom 2. Februar 2004 verfügte Punkt mit dem vorliegend zu fällenden Entscheid umgesetzt werden.

8.2 Mit ihrem Entscheid vom 14. Juni 2018 ist die Vorinstanz der Aufforde-rung gemäss Plangenehmigungsverfügung vom 2. Februar 2004 nachge-kommen. Was die genaue Lage des Bauwerks auf den Parzellen Nrn. [01] und [02] betrifft, so ist auf die dem Enteignungstitel zugrunde gelegten Pläne zu verweisen (vgl. oben E. 3.3.2). Der angefochtene Entscheid ist in diesem Punkt (Dispositivziffer 2) zu bestätigen.

9.

Schliesslich ist noch auf die bereits erfolgten Abschlagszahlungen bzw. die

behauptete Überentschädigung einzugehen (vgl. E. 4.2 und 4.3 des angefochtenen Entscheides).

9.1 Der Enteigner äussert sich in der Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 zum Thema Abschlagszahlungen und Überentschädigung. Ausserdem beantragt er, es sei der offensichtliche Fehler im Dispositiv des Entscheides vom 14. Juni 2018 dahingehend zu korrigieren, dass in Dispositivziffer 1 die erwähnte Ziffer 4.2 durch Ziffer 4.3 zu ersetzen sei.

9.2 Der Enteignete bestreitet in seiner Anschlussbeschwerdeantwort vom 28. September 2018 nicht, dass durch den Enteigner bereits Zahlungen an ihn erfolgt sind. Dennoch bestreitet er eine Überentschädigung, da für die Berechnung des Minderwertes ein falscher Wert angenommen worden sei. Er erachtet seinerseits vielmehr eine Forderung für weitere Entschädigungszahlungen als gerechtfertigt.

9.3 Die Vorinstanz kommt in ihrem Entscheid vom 14. Juni 2018 zum Schluss, dass der Enteignungsentschädigung Abschlagszahlungen in der Höhe von Fr. 215'850.-- gegenüber stehen und führt dazu aus, dass diese von den Parteien nicht mehr thematisiert worden seien. Vielmehr seien die aufgeführten Positionen unbestritten.

9.4 Die von der Vorinstanz in den E. 4.2 und 4.3 des angefochtenen Entscheides aufgeführten Beträge sind nicht bestritten. Demnach ist von Abschlagszahlungen in der Höhe von Fr. 215'850.-- auszugehen. Dem ist nichts beizufügen. Zu berichtigen ist einzig der offensichtliche Schreibfehler. Die Anschlussbeschwerde ist demzufolge in diesem Punkt gutzuheissen und die Dispositivziffer 1 des Entscheides vom 14. Juni 2018 entsprechend anzupassen.

10.

In seinem Rückweisungsentscheid vom 12. Mai 2021 weist das Bundesgericht das Bundesverwaltungsgericht an, die Kosten des bisherigen Verfahrens neu festzulegen. Entsprechend erneuert der Enteignete in seiner Stellungnahme vom 14. Juli 2021 die Anträge, es sei über die Kosten- und Entschädigungen neu zu befinden und insbesondere seien die Kosten der Expertise Wüest & Partner vom 27. Juli 2018 dem Enteigner aufzuerlegen.

10.1 Es ist demnach über die Anträge des Enteigneten betreffend die Parteientschädigung für das Verfahren vor der Vorinstanz im ersten Rechtsgang (vgl. E. 10.3), über die Parteientschädigung für das erstinstanzliche

Verfahren im zweiten Rechtsgang (vgl. E. 10.4), über die Kosten und Parteientschädigung betreffend das Verfahren A-4707/2018 vor Bundesverwaltungsgericht (E. 10.6), das vorliegende Beschwerdeverfahren (vgl. E. 10.7) sowie über die Kosten eines beigebrachten Parteigutachtens (vgl. E. 10.7.4) zu befinden. Ausserdem gilt es, die in der Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 durch den Enteigneten beantragten Änderungen der Kostenfolgen des Verfahrens vor der Vorinstanz im zweiten Rechtsgang zu beurteilen (Parteientschädigung [vgl. E. 10.4.3 ff.] und Verfahrenskosten [vgl. E. 10.5]).

10.2 Gemäss Art. 114 aEntG trägt der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten (Abs. 1). Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen können die Kosten ganz oder teilweise dem Enteigneten auferlegt werden (Abs. 2). Gemäss Art. 115 aEntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu bezahlen (Abs. 1). Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen kann der Enteignete zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verhalten werden (Abs. 3). Art. 116 aEntG bestimmt sodann für das Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht, dass die Kosten einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten vom Enteigner getragen werden (Abs. 1 Satz 1). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden (Abs. 1 Satz 2). Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Abs. 1 Satz 3).

Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei (Art. 8 f. des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). 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 BVGer A-3841/2014 vom 1. Juli 2015 E. 2.2 mit Hinweis).

10.3 Der Enteignete stellt in seiner Beschwerde vom 15. August 2018 den Antrag, der Enteigner sei zu verpflichten, ihm für das Verfahren bis und mit Urteil der Schätzungskommission vom 26. Juni 2014 eine Parteientschädi-

gung von Fr. 61'102.75 (inkl. Auslagen und 8% MwSt.) zu bezahlen. Ausserdem stellt er Forderungen im Zusammenhang mit dem Verfahren vor dem Bezirksgericht W. _____ (vgl. oben E. 7.7).

Zunächst ist zu klären, ob die im Zuge des Schätzungsverfahrens vor der Vorinstanz im ersten Rechtsgang beantragte Parteientschädigung des Enteigneten durch die Vorinstanz zu Recht gekürzt wurde.

10.3.1 Der Enteignete hatte mit einer zunächst nicht detaillierten Kostennote vom 30. April 2014 im Hinblick auf den Entscheid der Vorinstanz vom 26. Juni 2014 aufgrund der Klage aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 eine Parteientschädigung in der Höhe von total Fr. 61'102.75 geltend gemacht. Der Betrag setzte sich aus dem Honorar für 157.73 h à Fr. 350.-- (exkl. MwSt.), Auslagen, Wegspesen, und einer Fremdrechnung sowie der Mehrwertsteuer zusammen.

Die Vorinstanz sprach dem Enteigneten in ihrem Entscheid vom 26. Juni 2014 unter Berücksichtigung eines Stundenansatzes von Fr. 250.-- – unter Verweis auf die Praxis von Bundesgericht und Bundesverwaltungsgericht (vgl. unten E. 10.3.6) – ein Honorar von Fr. 30'000.-- zu. Insgesamt wurden dem Enteigner Fr. 33'880.80 (inkl. Auslagen, Wegspesen, Fremdrechnung und MwSt.) zur Bezahlung auferlegt. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, der betriebene Aufwand für den zweiten Schriftenwechsel sei angesichts der bereits in der Klageschrift ausführlich behandelten Rechtsfragen nicht mehr nötig gewesen, so auch die unaufgefordert eingereichte Eingabe vom 21. November 2013. Die Rechtsschriften seien deshalb in unnötigem Umfang verfasst worden. Es rechtfertige sich daher, die Parteientschädigung reduziert festzulegen.

10.3.2 Mit seiner Beschwerde vor dem Bundesverwaltungsgericht vom 1. September 2014 focht der Enteignete diesen Entscheid der Vorinstanz vom 26. Juni 2014 u.a. auch betreffend die Parteientschädigung an und hielt diesbezüglich an seiner Forderung fest. Das Bundesverwaltungsgericht wies die Sache mit Urteil A-4873/2014 vom 21. Oktober 2015 an die Vorinstanz zurück und entschied, aufgrund des teilweise aufzuhebenden Entscheides und der Wiederaufnahme des Verfahrens in Bezug auf die Frage der zu ersetzenden Kosten aus dem Verfahren vor dem Bezirksgericht W. _____ (vgl. oben E. 7.7) sei im Rahmen der Rückweisung über die Entschädigungsfolgen für das vorinstanzliche Verfahren neu zu befinden.

10.3.3 Auf Beschwerde des Enteigners hin hielt das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_613/2015 vom 10. August 2016 fest, die Kosten und die Höhe der Parteientschädigung für das Schätzungsverfahren seien noch nicht beziffert worden. Es wies die Sache zurück an die Vorinstanz und wies diese an, sie habe – sofern sich die Parteien nicht noch ausseramtlich einigen würden – die Entschädigung für die Dienstbarkeit und alle damit verbundenen Inkonvenienzen gemäss Art. 19 aEntG festzusetzen sowie anschliessend über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Schätzungsverfahrens zu entscheiden.

Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht sowie dem Bundesgericht wurden rechtskräftig.

10.3.4 Im zweiten Rechtsgang beantragte der Enteignete mit Eingabe vom 16. November 2016 erneut, er sei für die Parteikosten im erstinstanzlichen Verfahren vor der Schätzungskommission gemäss Kostennote vom 30. April 2014 zu entschädigen. Einen Bezug auf sein Schreiben an das Bundesverwaltungsgericht vom 13. Mai 2015, mit dem er eine detaillierte Kostennote vorgelegt und die Gesamtrechnung bei gleichbleibendem Zeitaufwand für das erstinstanzliche Schätzungsverfahren auf Fr. 60'875.90 berichtigt hatte, nahm er jedoch nicht.

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018 an der Kürzung der vom damaligen Rechtsvertreter des Enteigneten vorgelegten Honorarnote für das Schätzungsverfahren im Umfang von Fr. 61'102.75 resp. Fr. 60'875.90 auf eine Parteientschädigung von total Fr. 33'880.80 fest. Sie verwies auf ihre Begründung im Entscheid vom 26. Juni 2014 (vgl. oben E. 10.3.1) und sah keine Veranlassung, davon abzuweichen.

Der Enteigner stellte sich in seiner Beschwerdeantwort vom 31. Oktober 2018 (Rz. 153 ff.) im Wesentlichen auf den Standpunkt, es seien nur notwendige Kosten mit einer angemessenen Entschädigung abzugelten. Deshalb sei insbesondere der in der Praxis des Bundesgerichtes übliche reduzierte Stundenansatz anzuwenden und zu berücksichtigen, dass es sich – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – nicht um einen komplexen Fall handle. Ausserdem habe der Enteignete das Verfahren unnötigerweise immer weiter ausgedehnt. Auch sei der Rechtsstreit spätestens mit der Duplik ausreichend vorgetragen gewesen und alles Weitere seien lediglich Wiederholungen gewesen.

10.3.5 Wie die Vorinstanz bereits in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in ihrem Entscheid vom 26. Juni 2014 (E. 13) ausführte, steht der Schätzungskommission resp. ihrem Präsidenten bei der Beurteilung resp. Festlegung der Parteientschädigung ein Ermessensspielraum zu. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass diese Instanz besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwaltes zu beurteilen und namentlich den örtlichen und zeitlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen (vgl. oben E. 2 sowie BGE 129 II 106 E.5). Von der Einschätzung der Vorinstanz ist dementsprechend nicht ohne Not abzuweichen (vgl. BGE 135 II 296 E. 4.4.3, 133 II 35 E. 3 und 130 II 449 E. 4.1; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 4).

Die Vorinstanz hatte in Ausübung dieses Ermessens den Aufwand des Rechtsvertreters des Enteigneten aufgrund ihrer Kenntnisse des Verfahrens abgeschätzt. Wenn sie der Auffassung war, die zu klärenden Rechtsfragen seien im ersten Schriftenwechsel auf eine Art und Weise erörtert worden, dass der im zweiten Schriftenwechsel betriebene Aufwand nicht mehr notwendig war und der Rechtsvertreter habe unnötige Eingaben getätigt (vgl. Entscheid der Vorinstanz vom 26. Juni 2014 S. 18), so ist ihr zu folgen, sofern sich nicht andere Hinweise ergeben. Derartige Gründe sind für das Bundesverwaltungsgericht jedoch nicht ersichtlich, weshalb sich die Kürzung des veranschlagten Zeitaufwandes als sachgerecht erweist.

10.3.6 Bezüglich des angewendeten Stundenansatzes ergibt sich Folgendes: Die vom Enteigneten mit Datum vom 30. April 2014 eingereichte Zusammenstellung weist den angefallenen Zeitaufwand (mit nachgereichtem Schreiben vom 13. Mai 2015 für die einzelnen Tätigkeiten detailliert) sowie die Barauslagen als Totalbetrag aus. Der veranschlagte Stundenansatz von Fr. 350.-- (exkl. MwSt.), zu dem die einzelnen Tätigkeiten zu entschädigen sind, führt zu einer Honorarforderung in der Höhe von Fr. 60'875.90 (exkl. MwSt.).

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 in einem Enteignungsverfahren einer Angemessenheitskontrolle zu unterziehen. Ebenso wie die Verfahrenskosten ist auch eine allfällige Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren praxismässig eher niedrig anzusetzen (vgl. zum Ganzen grundlegend hierzu: A-2163/2012 E. 26 und 27.3.2 mit zahlreichen Hinweisen). Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Bun-

desverwaltungsgerichts 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 und A-4864/2018 vom 1. November 2019 E. 10.3).

Mit der Festsetzung des Stundenansatzes auf Fr. 250.-- hat die Vorinstanz im Zeitpunkt ihres Entscheides vom 26. Juni 2014 den konkreten Umständen des Falles ausreichend Rechnung getragen. Dies würde selbst dann gelten, wenn sie den Fall als tatsächlich und rechtlich sehr komplex beurteilt hätte, was sie nicht getan hat. Sie musste ihren Entscheid vom 26. Juni 2014 sodann aufgrund der ihr vorgelegten – nicht detaillierten – Zusammenstellung fällen, weshalb der Beurteilung der Vorinstanz nichts anzufügen und diese zu bestätigen ist.

10.3.7 Die Beschwerde des Enteigneten ist nach dem Gesagten in diesem Punkt – Antrag auf eine Parteientschädigung von Fr. 61'102.75 (inkl. Auslagen und 8% MwSt.) – abzuweisen und der zugesprochene Betrag von Fr. 33'880.80 (inkl. Auslagen und 8% MwSt. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) zu bestätigen.

10.4 Im Weiteren ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz dem Enteigneten für den Zeitraum zwischen dem Bundesgerichtsurteil vom 10. August 2016 bis und mit dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz (zweiter Rechtsgang) zu Recht eine Parteientschädigung zusprach und diese gegebenenfalls zu Recht kürzte.

10.4.1 Die Vorinstanz entschied im angefochtenen Entscheid vom 14. Juni 2018, der Enteignete sei für das Verfahren seit seiner Wiederaufnahme nach dem Entscheid des Bundesgerichts vom 10. August 2016 durch den Enteigner pauschal mit Fr. 15'000.-- (inkl. Auslagen und MwSt.) zu entschädigen (Dispositivziffer 4). Sie begründete die vorgenommene Kürzung der Forderung des Enteigneten damit, dass die vorgelegte Kostennote vom 12. Januar 2018 nicht detailliert erfolgt sei, dass wiederum der reduzierte

Stundenansatz für Enteignungsfälle anzuwenden sei, dass der normale Umfang für Schlussbemerkungen mit der Eingabe des Enteigneten durch neue ausholende sowie letztendlich nicht notwendige Beweisanträge gesprengt worden sei und dass ein durch den Anwaltswechsel bedingter Aufwand nicht zu entschädigen sei. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass in Würdigung der Umstände des konkreten Falles und in Berücksichtigung der Vorgabe von Art. 115 aEntG sowie der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine ermessensweise festgelegte pauschale Entschädigung von Fr. 15'000.-- (inkl. Auslagen und MwSt.) als angemessen erscheine.

10.4.2 Der Enteignete beantragt in seiner Beschwerde vom 15. August 2018, der Enteigner sei zu verpflichten, ihm "für das Verfahren vor der Vorinstanz (Zeitraum seit Zustellung des Urteils des Bundesgerichts vom 10. August 2016, Nr. 1C_613/2015 / 1C_637/2015, bis und mit angefochtenem Urteil der Schätzungskommission) eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 37'426.60 gemäss Kostennote vom 12. Januar 2018 (92 h à Fr. 350.-- [exkl. MwSt.], inkl. Auslagen, Fremdrechnungen und 8% MwSt.) zu bezahlen". Er begründet dies damit, es handle sich um einen tatsächlich und rechtlich komplexen Fall mit einer überaus langen Verfahrensdauer. Über die Zeit hätten sich auch die tatsächlichen Verhältnisse stark geändert.

10.4.3 Der Enteigner entgegnet, der von der Vorinstanz festgesetzte Stundenansatz von Fr. 225.-- erscheine angesichts der mittleren Komplexität als angemessen. Im Übrigen habe sie auch den veranschlagten Aufwand von 92 h zu Recht nicht als notwendig erachtet, könne doch insbesondere ein Anwaltswechsel nicht zu Lasten des Enteigners erfolgen.

Überdies beantragt der Enteigner mit Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018, der angefochtene Entscheid sei dahingehend abzuändern, dass der Enteignete dem Enteigner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen habe, eventualiter, dass dem Enteigneten keine Parteientschädigung zuzusprechen sei (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 1 Bst. c). Dies begründet er im Wesentlichen damit, die überrissene Forderung des Enteigneten von knapp Fr. 2 Mio. nebst Zins sei von der Vorinstanz gänzlich abgewiesen worden. Unter Berücksichtigung einer bereits geleisteten Zahlung verbleibe eine Restforderung von Fr. 3'460.90. Das vollständige Unterliegen ziehe die Entschädigungspflicht des Enteigneten nach sich.

10.4.4 Der Enteignete bestreitet diese Darstellung in seiner Anschlussbeschwerdeantwort vom 28. September 2018 und führt aus, es sei unbestritten, dass er einen Anspruch auf Entschädigung für den Landverlust, die Verkehrswertminderung sowie Inkonvenienzen habe. Die Höhe der Entschädigungsforderung hänge sodann davon ab, welcher Bewertungszeitpunkt für die Verkehrswertbestimmung als ausschlaggebend erachtet werde. Er habe schliesslich gute Gründe vorgelegt, weshalb der Bewertungszeitpunkt nicht im Jahr 2005 liege. Wenn deshalb die Entschädigungsforderung höher ausfalle, so könne dies jedenfalls nicht als missbräuchlich bezeichnet werden.

10.4.5 Art. 115 aEntG sieht den Grundsatz der Entschädigung des Enteigneten für dessen notwendigen aussergerichtlichen Kosten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren durch den Enteigner vor. Einzig bei missbräuchlichen Begehren oder offensichtlich übersetzten Forderungen kann der Enteignete zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verpflichtet werden (vgl. E. 10.2).

Die Möglichkeit einer vom Grundsatz abweichenden Verpflichtung zur Entschädigung knüpft an die mutwillige Prozessführung an (vgl. KESSER COENDET, a.a.O., Rz. 26.190; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 115 EntG Rz. 3 ff.). Eine solche liegt beispielsweise dann vor, wenn die Anrufung der Beschwerdeinstanz nicht auf den Schutz berechtigter Interessen abzielt, wenn die gestellten Anträge nicht in guten Treuen vertretbar sind, oder wenn die Entschädigungsforderung auch für den Enteigneten erkennbar missbräuchlich oder offensichtlich übersetzt ist.

10.4.6 Der Enteigner stützt sein Begehren einzig auf das Unterliegen des Enteigneten und die Höhe dessen Entschädigungsforderung (Art. 115 Abs. 1 und 3 aEntG). Dies überzeugt nicht. Wie der Enteignete berechtigterweise ausführt, ist der Bewertungszeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswertes ausschlaggebend zur Festlegung der Höhe der Entschädigungsforderung. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ist es deshalb nachvollziehbar, dass je nach Betrachtungsweise eine Forderung einiges höher ausfallen kann, als wenn ein Bewertungszeitpunkt verwendet wird, der einige Jahre zurück liegt. Dass der Enteignete einen Anspruch auf Entschädigung hat, ist unbestritten. Es ist ihm im Übrigen nicht anzulasten, wenn er zur Durchsetzung seiner Forderung den Rechtsweg beschreitet, selbst wenn sich das Verfahren bereits über viele Jahre zieht. Ebenso liegt es in seinen berechtigten Interessen, einen späteren Bewertungszeitpunkt geltend zu machen, was er in seiner Beschwerdeschrift

vom 15. August 2018 ausführlich begründet. Dass der Enteignete offensichtlich missbräuchliche Begehren gestellt hätte, ist deshalb nicht ersichtlich und die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Ausrichtung einer Parteientschädigung an den Enteigneten – oder sogar für die Ausrichtung einer solchen an den Enteigner – sind nicht gegeben. Die Anschlussbeschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

10.4.7 Bezüglich der Festsetzung der Höhe der Parteientschädigung kann grundsätzlich auf die bereits gemachten Ausführungen verwiesen werden (vgl. oben E. 10.3.6), kann doch die zuständige Vorinstanz die fallspezifischen Gegebenheiten am besten abschätzen (vgl. E. 2 sowie 10.3.5). Klar ist, dass der Zeitaufwand auch bezüglich dieser Kostennote gemäss dem von Bundesverwaltungsgericht sowie Bundesgericht in ihrer Praxis angewandten reduzierten Stundenansatz in Enteignungssachen zu entschädigen ist (vgl. oben E. 10.3.6). Die Einschätzung der Vorinstanz, es handle sich um einen Fall mittlerer Komplexität und der Sachverhalt sei mittlerweile eingehend dargelegt worden, überzeugt, weshalb ein Ansatz von Fr. 225.-- (exkl. MwSt.) gerechtfertigt erscheint. Diese Bemessungsgrundlage akzeptiert sodann der Enteigner in seiner Beschwerdeantwort vom 31. Oktober 2018 (vgl. dort Rz. 165).

Die offenbar erst als Beilage zur Beschwerdeschrift vom 15. August 2018 vorgelegte und somit der Vorinstanz unbekannt (vgl. Beschwerdeschrift vom 15. August 2018, Rz. 182) detaillierte Kostennote vom 12. Januar 2018 beschlägt gemäss dem Antrag des Enteigneten den Zeitraum ab Zustellung des Bundesgerichtsurteils vom 10. August 2016 (vgl. auch die sich in den Beilagen der Beschwerde befindliche detaillierte Zusammenstellung der Kosten ab 25. September 2016) bis und mit dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz vom 14. Juni 2018. Zu Beginn dieses Verfahrensabschnitts legte der bisherige Rechtsvertreter sein Mandat nieder und begründete dies in seinem Schreiben vom 4. Juli 2018 damit, er wolle aufgrund seiner fachlichen Ausrichtung auf vertrags-, handels- und gesellschaftsrechtliche Themen das weitere Verfahren vor der Schätzungskommission nicht führen. Den Akten ist im Weiteren zu entnehmen, dass in diesem Zeitraum von 17 Monaten sowohl die Eingabe vom 16. November 2016 (20 Seiten) und die Stellungnahme/Schlussbemerkung vom 30. Mai 2017 (38 Seiten) vorgelegt wurden, als auch am 16. November 2016 ein Augenschein resp. eine Einigungsverhandlung durchgeführt wurde.

10.4.8 Vorliegend gab es einen Anwaltswechsel nach rund 12 Jahren. Dafür wurden keine zwingenden sachlichen Gründe (z.B. Pensionierung) angegeben und es sind auch keine solchen ersichtlich. Der durch den vom Enteigneten selber zu verantwortenden Anwaltswechsel entstandene Mehraufwand ist somit nicht dem Enteigner aufzuerlegen. So ist denn insbesondere das Aktenstudium (ca. 18 h) für die Einarbeitung in die Sache nicht gerechtfertigt und ermessensweise auf ein für das Studium des bundesgerichtlichen Entscheides inkl. rechtliche Abklärungen übliches Mass von 3 h zu beschränken. Der zeitliche Aufwand von 20 h für die Redaktion der ersten Eingabe an die Vorinstanz vom 16. November 2016 im Umfang von total 20 Seiten erscheint jedoch als angebracht, wenn auch an der oberen Grenze angesiedelt. Hingegen erweist sich der Umfang von 38 Seiten (doppelte Länge der Eingabe vom 16. November 2016) für die Stellungnahme/Schlussbemerkungen vom 30. Mai 2017 als nicht gerechtfertigt, hatte sich der Enteignete doch bereits in seiner Eingabe vom 16. November 2016 ausgiebig geäußert. Die Schlussbemerkungen werden durch Wiederholungen und ausholende neue Beweisanträge unnötig verlängert. Die dafür veranschlagten rund 25 h sind auf 10 h zu kürzen.

10.4.9 Damit ergeben sich für den zeitlichen Aufwand insgesamt 62 h, welche mit je Fr. 225.-- (exkl. MwSt.) zu entschädigen sind. Somit umfasst die Parteientschädigung ein Honorar von Fr. 13'950.-- zuzüglich Fr. 2'454.25 für Auslagen, Fremdrechnungen und 8% Mehrwertsteuer. Der Gesamtbeitrag von Fr. 17'716.60 (inkl. Auslagen und 8% MwSt. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) ist dem Enteigner aufzuerlegen. Im Übrigen ist der betreffende Antrag des Enteigneten abzuweisen. Die Dispositivziffer 4 des angefochtenen Entscheides ist entsprechend anzupassen.

10.5 Der Enteigner stellt mit Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 das Rechtsbegehren, die Dispositivziffer 3 des angefochtenen Entscheides sei dahingehend abzuändern, dass die Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz dem Enteigneten aufzuerlegen seien.

10.5.1 Wie bereits ausgeführt, sind die Kosten im enteignungsrechtlichen Verfahren grundsätzlich vom Enteigner zu tragen und können nur ausnahmsweise dem Enteigneten auferlegt werden (vgl. oben E. 10.2; Art. 114 Abs. 1 f. aEntG; KESSLER COENDET, Fachhandbuch, a.a.O., Rz. 26.187).

10.5.2 Die Vorinstanz hat die Kosten des Verfahrens seit Wiederaufnahme des Verfahrens im zweiten Rechtsgang dem Enteigner auferlegt (vgl. Entscheid vom 14. August 2018 E. 5.2.1). Damit folgte sie der grundsätzlichen

Regelung und sah selbst von einer teilweisen Kostenauflegung zu Lasten des Enteigneten ab. Dieser Beurteilung ist zu folgen, schliesslich war der Enteignete aufgrund der bundesgerichtlichen Beurteilung des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 – resp. dessen Nichtigkeit – gezwungen, diesen Weg zu beschreiten, um eine Enteignungsentschädigung geltend zu machen. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb der Enteignete seine Enteignungsansprüche in missbräuchlicher Weise geltend gemacht hätte.

10.5.3 Die Anschlussbeschwerde vom 29. August 2018 ist in diesem Punkt abzuweisen.

10.6 Im Weiteren gilt es, die Kosten- und Entschädigungsfolgen in den vereinigten Verfahren A-4707/2018 und A-4951/2018 vor dem Bundesverwaltungsgericht zu verlegen.

10.6.1 Die Gerichtsgebühr bemisst sich im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und der finanziellen Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 VGKE). Wie bereits bezüglich der Parteientschädigung ausgeführt (vgl. E. 10.3.6 mit Hinweisen), sind in enteignungsrechtlichen Verfahren auch die Verfahrenskosten eher niedrig zu halten. In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache erscheint eine Gebühr von Fr. 5'000.-- als angemessen. Das Bundesgericht beanstandete dies in seinem Urteil 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 nicht, die Regelung ist deshalb zu übernehmen. Der Enteignete hat seine Beschwerde weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 5'000.-- sind somit dem Enteigner aufzuerlegen.

10.6.2 Die vom Rechtsvertreter des Enteigneten mit Datum vom 19. Dezember 2018 eingereichte Zusammenstellung der Parteikosten weist den angefallenen Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten detailliert (insg. 52.67 h) sowie die Barauslagen als Totalbetrag (Fr. 553.--) aus. Die Zusammenstellung ist bezüglich des Zeitaufwandes plausibel und gibt insofern zu keinen Bemerkungen Anlass. Dies u.a. auch deshalb, da es neben dem Schriftenverkehr für die Beschwerde auch jenen für die Anschlussbeschwerde zu bearbeiten galt. Der veranschlagte Stundenansatz von Fr. 350.-- (exkl. MwSt.), führt zu einer Honorarforderung in der Höhe von Fr. 18'988.00 (exkl. MwSt.).

Auch bezüglich dieser Honorarnote gelten die Ausführungen betreffend den Stundenansatz in enteignungsrechtlichen Angelegenheiten vor dem Bundesverwaltungsgericht und Bundesgericht (vgl. oben E. 10.3.6). Die durchzuführende Angemessenheitskontrolle führte zum Schluss, dass sich die Streitigkeit im zweiten Rechtsgang befand, wobei der Rechtsvertreter des Enteigneten diesen seit dem 26. September 2016 vertrat (vgl. entsprechende Anwaltsvollmacht), d.h. bereits seit Beginn des Rechtsgangs und im vorinstanzlichen Verfahren. In dessen Verlauf hatte sich der Rechtsvertreter bereits mit der Materie ausgiebig vertraut gemacht, wobei der Sachverhalt geklärt und die sich stellenden Rechtsfragen im Wesentlichen bearbeitet waren. Es galt sodann insbesondere die Frage zu klären, ob die formellen Voraussetzungen des Schätzungsverfahrens gegeben sind. Es handelte sich demnach um einen Fall mittlerer Komplexität, weshalb ein Stundenansatz von Fr. 225.-- (exkl. MwSt.) als angemessen erscheint. Damit ergibt sich ein Honoraranspruch von insgesamt Fr. 13'358.85 (inkl. Auslagen und 7.7% MwSt. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE).

10.7 Letztendlich ist über die Kosten und die Parteientschädigung im vorliegenden Verfahren zu befinden.

10.7.1 Der Vertreter des Enteigneten legte mit Datum vom 6. Oktober 2021 seine detaillierte Kostennote vor. Dazu führt er aus, das Bundesverwaltungsgericht habe bereits mit Entscheid vom 24. April 2020 festgehalten, dass der mit Kostennote vom 19. Dezember 2018 geltend gemachte Aufwand plausibel sei. Was den dabei angepassten Stundensatz betreffe, so halte er an seiner Kostennote vollumfänglich fest.

In seiner Eingabe vom 19. Oktober 2021 beantragt der Enteigner, es sei ihm eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. Was die Honorarnote des Vertreters des Enteigneten betreffe, so erweise sich der Stundenansatz von Fr. 350.-- als zu hoch. Vielmehr sei das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. April 2020 von einem Stundenansatz von Fr. 225.-- ausgegangen und es gebe keine Veranlassung, davon abzuweichen.

10.7.2 Betreffend die Gerichtsgebühr im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht gilt das bereits Ausgeführte (vgl. oben E. 10.6.1). In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache erscheint eine Gebühr von Fr. 5'000.-- als angemessen.

Der Enteignete hat seine Beschwerde weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 5'000.-- sind somit dem Enteigner aufzuerlegen.

10.7.3 Die vom Rechtsvertreter des Enteigneten mit Datum vom 6. Oktober 2021 eingereichte Zusammenstellung der Parteikosten weist den angefallenen Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten detailliert (insg. 24.92 h) sowie die Barauslagen als Totalbetrag (Fr. 261.60) aus. Die Zusammenstellung ist bezüglich des Zeitaufwandes plausibel und gibt insofern zu keinen Bemerkungen Anlass. Der veranschlagte Stundenansatz von Fr. 350.-- (exkl. MwSt.) führt zu einer Honorarforderung in der Höhe von Fr. 8'983.60 (exkl. MwSt.).

Auch bezüglich dieser Honorarnote ist auf die Ausführungen betreffend den Stundenansatz in enteignungsrechtlichen Angelegenheiten vor dem Bundesverwaltungsgericht und Bundesgericht (vgl. E. 10.3.6) zu verweisen. Die Streitigkeit befindet sich nunmehr im dritten Rechtsgang. Da aufgrund des Rückweisungsentscheides des Bundesgerichts kein umfassender Schriftenverkehr stattfand, sich der Rechtsvertreter bereits im Verlauf des vorangehenden Verfahrens mit der Materie ausgiebig vertraut gemacht hatte, ist die Komplexität des vorliegenden Verfahrens nicht höher zu werten, als jene des vorangehenden Verfahrens. Vielmehr dürfte sich diese vorliegend als geringer erweisen. Da der Enteigner keine Veranlassung sieht, von dem im vorangehenden Verfahren angesetzten Stundenansatz von Fr. 225.-- (exkl. MwSt.) abzuweichen, ist dieser wiederum anzuwenden. Damit ergibt sich total ein Honoraranspruch von Fr. 6'320.50 (inkl. Auslagen und 7.7% MwSt. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE).

10.7.4 Das Gutachten der Firma Wüest & Partner vom 27. Juli 2018 wurde durch den Enteigneten in Auftrag gegeben und diesem mit Fr. 8'346.75 in Rechnung gestellt. Für solche Privatgutachten sind in der Regel keine Vergütungen zuzusprechen, da in den Schätzungskommissionen selbst die benötigten Fachleute vertreten sind oder solche, falls notwendig, zusätzlich beigezogen werden können (vgl. Art. 47 der Verordnung über das Verfahren vor den Eidgenössischen Schätzungskommissionen vom 13. Februar 2013 [SR 711.1]; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 115 N. 3). Entschädigungen für Privatgutachten werden deshalb nur ausnahmsweise gewährt, wenn sich ein Enteignungsverfahren als schwierig und die Arbeit des vom Enteigneten beigezogenen Experten im Schätzungsverfahren als nützlich erweist (BGE 109 Ib 26 E. 3 mit Hinweisen; Urteil 1C_356/2013 E. 3.2; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 115 Rz. 3). Wie bereits im vorangehenden Verfahren ist

das Privatgutachten vorliegend nicht in den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts eingeflossen. Insgesamt rechtfertigt es sich deshalb nicht, dem Enteigner diese Kosten aufzuerlegen.

10.7.5 Dem Enteigneten ist nach dem Gesagten eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 5'607.00 zuzüglich Barauslagen von Fr. 261.60, d.h. total Fr. 6'320.50 (inkl. Auslagen und 7.7% MwSt. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) zuzusprechen. Sie ist ihm durch den Enteigner zu entrichten.

Dem Enteigner steht von vornherein keine Parteientschädigung zu, wird doch seine Anschlussbeschwerde abgewiesen (Art. 116 Abs. 1 aEntG e contrario).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Anschlussbeschwerde wird teilweise gutgeheissen.

3.

Die Dispositivziffer 1 des Entscheides vom 14. Juni 2018 wird aufgehoben und lautet neu:

Der Staat Aargau wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Enteignungsentschädigung von Fr. 6'777.30 zu bezahlen, zuzüglich:

- Zins von 3.5% vom 20. Mai 2005 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% ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013,
- Zins von 2% ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015,
- Zins von 1.75% ab 2. Juni 2015 bis 1. Juni 2017,
- Zins von 1.5 % ab 2. Juni 2017 bis 2. März 2020,
- Zins von 1.25 % ab 3. März 2020.

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

Bereits geleistete Zahlungen sind gemäss Erwägung 4.3 des angefochtenen Entscheides vom 14. Juni 2018 abzurechnen.

4.

Der Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 33'880.80 für das Verfahren vor der Schätzungskommission bis zum 26. Juni 2014 zu bezahlen.

5.

Die Dispositivziffer 4 des Entscheides vom 14. Juni 2018 wird aufgehoben und lautet neu:

Der Staat Aargau wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 17'716.60 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

6.

Für das Verfahren A-4707/2018 vor dem Bundesverwaltungsgericht werden die Kosten auf Fr. 5'000.-- festgesetzt und dem Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer auferlegt. Dieser Betrag ist innert dreissig Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu bezahlen.

7.

Der Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner für das Verfahren A-4707/2018 vor Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 13'358.85 zu bezahlen.

8.

Für das Verfahren A-2696/2021 vor dem Bundesverwaltungsgericht werden die Kosten auf Fr. 5'000.-- festgesetzt und dem Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer auferlegt. Dieser Betrag ist innert dreissig Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu bezahlen.

9.

Der Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner für das Verfahren A-2696/2021 vor Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'320.50 zu bezahlen.

10.

Dieses Urteil geht an den Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner, an den Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer und an die Vorinstanz.

Die vorsitzende Richterin:

Der Gerichtsschreiber:

Christine Ackermann

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 Rechtschrift 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:

Zustellung erfolgt an:

- den Beschwerdeführer und Anschlussbeschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
- den Beschwerdegegner und Anschlussbeschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. [...]; Gerichtsurkunde)