



Abteilung I

A-3273/2016, A-3274/2016, A-3275/2016,
A-3276/2016, A-3277/2016, A-3278/2016

Urteil vom 7. Februar 2017

Besetzung

Richter Christoph Bandli (Vorsitz),
Richterin Kathrin Dietrich, Richter Maurizio Greppi,
Gerichtsschreiber Andreas Meier.

Parteien

Swissgrid AG, Werkstrasse 12, 5080 Laufenburg,
vertreten durch Rechtsanwalt Alexander Rey, Binder
Rechtsanwälte, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden,
Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2,

gegen

1. Hans **Schmid**,
2. Rita und Rudolf **Weber**,
3. Patrizia und Urs **Schweizer**,
4. Sonja und Peter **Stenz**,
5. Marie-Louise und Albert **Studerus**,
6. Simona und Stephan **Bärtschi**,

alle vertreten durch Rechtsanwältin Silvia Eggenschwiler
Suppan, Florastrasse 1, 8008 Zürich,
Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1,

und

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

Gegenstand

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

Sachverhalt:

A.

Die 220-kV-Freileitung Niederwil-Obfelden, die 1953 erstellt wurde, führt auf dem Gebiet der Gemeinde Niederwil AG über mehrere mit Wohnhäusern überbaute Parzellen. Die Dienstbarkeiten, welche die Grundeigentümer zur Duldung der Freileitung verpflichteten, waren bis zum Jahr 2001 befristet. Ab dem Jahr 2010 bemühte sich die Nordostschweizerische Kraftwerke Grid AG als Betreiberin der Freileitung um den freihändigen Erwerb der seit 2001 erforderlichen Überleitungsrechte. Da mit verschiedenen Grundeigentümern keine Einigung erzielt wurde, gelangte die Swissgrid AG, die den Betrieb der Freileitung unterdessen übernommen hatte, am 23. September 2014 an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8 (nachfolgend: ESchK). Sie ersuchte um die Einleitung von Enteignungsverfahren und beantragte, es seien ihr befristet bis 2030 die erforderlichen Überleitungsrechte einzuräumen.

B.

Innert der Eingabefrist erhoben mehrere Grundeigentümer Einsprache gegen die Enteignung und beantragten, es sei der Weiterbestand und -betrieb der Freileitung zu verweigern, eventuell seien die Überleitungsrechte bis 2025 zu befristen. Auch meldeten sie ihre Entschädigungsforderungen an.

C.

Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 zogen die betreffenden Grundeigentümer ihre Einsprachen gegen die Enteignung zurück. Über die Höhe der Enteignungsentschädigungen kamen hingegen keine Einigungen zustande. Die ESchK leitete entsprechend die Schätzungsverfahren ein.

D.

Mit Urteilen vom 29. März 2016 entschied die ESchK über die streitigen Entschädigungsforderungen. Sie sprach den Grundeigentümern für die Einräumung der bis 2030 befristeten Überleitungsrechte folgende Entschädigungen zu (jeweilige Dispositiv-Ziffer 1):

- | | |
|--|-------------|
| – Hans Schmid (Parzelle Nr. 756): | Fr. 2'600.– |
| – Rita und Rudolf Weber (Parzelle Nr. 924): | Fr. 3'500.– |
| – Patrizia und Urs Schweizer (Parzelle Nr. 545): | Fr. 1'000.– |
| – Sonja und Peter Stenz (Parzelle Nr. 1092): | Fr. 2'800.– |
| – Marie-Louise und Albert Studerus (Parzelle Nr. 795): | Fr. 2'600.– |
| – Simona und Stephan Bärtschi (Parzelle Nr. 796): | Fr. 3'000.– |

Die ESchK ordnete jeweils an, die Entschädigung sei ab dem 1. Januar 2001 zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

Weiter sprach die ESchK den Grundeigentümern Parteientschädigungen von je Fr. 2'500.– zu (jeweilige Dispositiv-Ziffer 2). Die Verfahrenskosten auferlegte sie der Swissgrid AG (jeweilige Dispositiv-Ziffer 3).

E.

Am 24. Mai 2016 erhebt die Swissgrid AG gegen die Urteile vom 29. März 2016 je eine Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragt, die jeweilige Dispositiv-Ziffer 1 der Urteile sei aufzuheben und den Grundeigentümern folgende Entschädigungen zuzusprechen:

- Hans Schmid (Verfahren A-3273/2016):
Fr. 504.85; eventualiter Fr. 680.–
- Rita und Rudolf Weber (Verfahren A-3274/2016):
Fr. 596.–; eventualiter Fr. 806.95
- Patrizia und Urs Schweizer (Verfahren A-3275/2016):
Fr. 261.85; eventualiter Fr. 341.55
- Sonja und Peter Stenz (Verfahren A-3276/2016):
Fr. 535.25; eventualiter Fr. 722.35
- Marie-Louise und Albert Studerus (Verfahren A-3277/2016):
Fr. 504.85; eventualiter Fr. 680.–
- Simona und Stephan Bärtschi (Verfahren A-3278/2016):
Fr. 565.60; eventualiter Fr. 764.65

F.

Am 25. Mai 2016 reichen auch die erwähnten Grundeigentümer je eine Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht ein. Sie beantragen jeweils, die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des betreffenden Urteils vom 29. März 2016 seien aufzuheben und es sei ihnen eine Entschädigung zuzusprechen, die mindestens 15% des Verkehrswerts ihrer Liegenschaft im unbelasteten Zustand entspreche. Diese sei wie von der ESchK angeordnet zu verzinsen. Weiter sei im jeweiligen Fall eine Parteientschädigung von Fr. 5'408.55 zuzusprechen.

G.

Die Swissgrid AG (Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2; nachfolgend: Enteignerin) reicht am 30. Juni 2016 ihre Beschwerdeantworten zu den Beschwerden der Grundeigentümer ein. Sie beantragt, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

H.

Die Grundeigentümer (Beschwerdeführende 2 und Beschwerdegegner 1; nachfolgend: Enteignete) beantragen in ihren Stellungnahmen vom 1. Juli 2016 ihrerseits, die Beschwerden der Enteignerin seien abzuweisen. Weiter reichen sie verschiedene Parteigutachten ein, die sich zum Minderwert ihrer Liegenschaften äussern. Gestützt darauf beziffern sie ihre Entschädigungsforderungen nunmehr wie folgt:

- Hans Schmid (Verfahren A-3273/2016 [Subgeschäft A-3384/2016]): Fr. 214'000.–
- Rita und Rudolf Weber (Verfahren A-3274/2016 [Subgeschäft A-3382/2016]): Fr. 154'000.–
- Patrizia und Urs Schweizer (Verfahren A-3275/2016 [Subgeschäft A-3386/2016]): Fr. 213'000.–
- Sonja und Peter Stenz (Verfahren A-3276/2016 [Subgeschäft A-3383/2016]): Fr. 340'000.–
- Marie-Louise und Albert Studerus (Verfahren A-3277/2016 [Subgeschäft A-3385/2016]): Fr. 119'000.–
- Simona und Stephan Bärtschi (Verfahren A-3278/2016 [Subgeschäft A-3387/2016]): Fr. 193'000.–

Die Enteigneten beantragen weiterhin, die Entschädigungen seien wie von der ESchK angeordnet zu verzinsen.

I.

Die ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) verzichtet mit Eingabe vom 4. Juli 2016 auf eine Vernehmlassung zu den verschiedenen Beschwerden.

J.

Die Enteigneten und die Enteignerin reichen am 5. August 2016 bzw. am 22. August 2016 die jeweiligen Schlussbemerkungen ein. Sie halten an ihren Anträgen fest.

K.

Am 1. September 2016 reichen die Enteigneten je eine weitere Rechtschrift ein.

L.

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen mehrere Urteile der Vorinstanz und haben verschiedene Enteignungsentschädigungen zum Gegenstand. Da sich in allen Fällen die gleichen Rechtsfragen stellen und die Enteigneten von derselben Anwältin vertreten werden, rechtfertigt es sich indes, die Beschwerdeverfahren zu vereinigen und in einem Urteil über die Beschwerden zu befinden (vgl. dazu Urteil des BGer 1C_256/2014 vom 17. März 2016 E. 1.3 und MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Auflage 2013, Rz. 3.17).

2.

2.1 Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG, SR 711) können Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz (VGG, SR 173.32), soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Artikel 37 ergänzend auf das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG, SR 172.021).

2.2 Die Enteignerin und die Enteigneten sind als Hauptparteien der Enteignungsverfahren und als Schuldnerin bzw. Gläubiger der streitigen Enteignungsentschädigungen ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (vgl. dazu Art. 78 Abs. 1 EntG und Art. 48 Abs. 1 VwVG).

2.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden (vgl. Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG) ist demnach einzutreten.

3.

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG). Es kann eine Beschwerde auch aus einem anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen (vgl. Art. 62 Abs. 4 VwVG) oder den angefochtenen Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (vgl. BVGE 2007/41 E. 2).

Ausgangslage**4.**

4.1 Im Jahr 1953 wurde die 220-kV-Freileitung Niederwil-Obfelden erstellt. Mit den betroffenen Grundeigentümern waren in den Jahren 1951 und 1952 Dienstbarkeitsverträge für die Erstellung und den Betrieb der Freileitung über eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossen worden. Die Freileitung führte damals nicht durch das Siedlungsgebiet. Dieses wurde in den 60er-Jahren aus Richtung Osten unmittelbar bis zur Freileitung ausgedehnt. In diesem Zusammenhang wurde jeweils zusätzlich zur befristeten Dienstbarkeit, die den Grundeigentümer zur Duldung der Freileitung verpflichtete, ein unbefristetes Bau- und Pflanzverbot ins Grundbuch eingetragen, wonach Bauten und Pflanzen einen ausreichenden Abstand zur Freileitung aufweisen müssen.

In den vorliegenden Fällen wurden die Wohngebäude (Einfamilienhäuser) in nächster Nähe zur Freileitung erstellt; diese überspannt jeweils ganz oder teilweise den zur Parzelle gehörenden Garten. Auf der von den Wohngebäuden abgewandten Seite verläuft parallel zur Freileitung zusätzlich eine 50-kV-Freileitung. Die Enteigneten haben die Parzellen zwischen 1971 und 2003 erworben.

Da die 1951 und 1952 begründeten Dienstbarkeiten auf 50 Jahre befristet waren, sind sie im Jahr 2001 abgelaufen. Zwar ist geplant, die Freileitung durch eine neue Hochspannungsleitung mit anderer Linienführung zu ersetzen, doch kann sich deren Realisierung nach Einschätzung der Enteignerin bis zum Jahr 2030 verzögern. Für den Zeitraum von 2001 bis 2030 werden daher neue Überleitungsrechte benötigt. Die Enteigneten fordern für die Einräumung dieser Überleitungsrechte jeweils eine Entschädigung. Diese habe dem Minderwert zu entsprechen, den ihre unterdessen in eine

Bauzone umgezonten und überbauten Liegenschaften angesichts der Belastung mit dem Überleitungsrecht aufweisen würden. Die Vorinstanz hat demgegenüber die Entschädigungsansätze herangezogen, die bei Landwirtschaftsland zur Anwendung kommen, und hat diese um das 10-Fache erhöht. Daraus resultierten Entschädigungen von lediglich Fr. 1'000.– bis Fr. 3'500.–.

4.2 Die Enteigneten halten in ihren Beschwerden daran fest, es sei ihnen der Minderwert ihrer umgezonten und überbauten Liegenschaften zu ersetzen. Die Enteignerin stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe zu Recht die Entschädigungsansätze für Landwirtschaftsland herangezogen, habe diese allerdings zu Unrecht um das 10-Fache erhöht.

Verfahrensantrag der Enteignerin

5.

Die Enteigneten haben mit ihren Stellungnahmen vom 1. Juli 2016 verschiedene Parteigutachten eingereicht. Im Einzelnen handelt es sich um sechs Gutachten von Kurt Zumsteg und Diego Pergher, datierend jeweils vom 17. Mai 2016, die sich zu den Verkehrswerten der sechs Liegenschaften ohne die Hochspannungsleitungen äussern (nachfolgend: Gutachten Zumsteg/Pergher). Hinzu kommt ein Gutachten von Barbara Weber vom 21. Juni 2016, das sich zu den Minderwerten äussert, die aufgrund der eingeräumten Überleitungsrechte bestehen (nachfolgend: Gutachten Weber). Die Enteignerin beantragt in ihren Schlussbemerkungen vom 22. August 2016, es sei ihr eine angemessene Frist anzusetzen, um zu diesen Parteigutachten Stellung zu nehmen.

5.1 Zur Begründung ihres Antrags führt die Enteignerin aus, die Stellungnahmen der Enteigneten vom 1. Juli 2016 und die diesen Stellungnahmen beiliegenden Parteigutachten seien ihr Anfangs bzw. Mitte Juli 2016 zugestellt worden. Der Instruktionsrichter habe ihr eine Frist bis zum 8. August 2016 angesetzt, um sich dazu zu äussern. Da es in den Sommerferien nicht möglich gewesen sei, einen Schätzungsexperten zu finden und zu instruieren, habe sie um eine Fristerstreckung bis zum 12. September 2016 ersucht. Diese sei ihr indes nur teilweise gewährt und die Frist lediglich bis zum 22. August 2016 erstreckt worden. Damit hätten der Enteignerin gerade mal 7.5 Tage ausserhalb der Sommer-Gerichtsferien zur Verfügung gestanden, um sich zu den Parteigutachten zu äussern. Eine solche Fristansetzung untergrabe den Anspruch auf rechtliches Gehör. Insbesondere

sei der Enteignerin durch die nur teilweise Gewährung der anbegehrten Fristerstreckung der Beizug eines Experten verunmöglicht worden.

5.2 Aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ergibt sich das Recht, sich zu Eingaben von Vorinstanz oder Gegenpartei zu äussern, soweit die darin vorgebrachten Noven prozessual zulässig und materiell geeignet sind, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. BGE 138 I 154 E. 2.3.2). In Gerichtsverfahren ist den Parteien über dieses Replikrecht im engeren Sinn hinaus die Möglichkeit zu geben, zu jeder Eingabe von Vorinstanz oder Gegenpartei Stellung zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob diese neue und erhebliche Gesichtspunkte enthalten (vgl. BGE 138 I 154 E. 2.3.3). Auch wenn das Gericht darauf verzichtet, einen weiteren Schriftenwechsel anzuordnen, hat es die eingereichten Eingaben daher an die Parteien weiterzuleiten und ihnen vor seinem Entscheid ausreichend Zeit für eine allfällige Stellungnahme zu lassen (vgl. BGE 142 III 48 E. 4.1.1; vgl. zum Ganzen auch MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.47).

Vorliegend legt die Enteignerin in ihren Schlussbemerkungen vom 22. August 2016 über 15 Seiten detailliert dar, weshalb die Parteigutachten ihrer Ansicht nach zu hohe Verkehrs- bzw. Minderwerte ausweisen. Sie konnte ihr Recht auf Stellungnahme damit wirksam wahrnehmen.

5.3 Zu beurteilen bleibt, ob der Enteignerin noch Gelegenheit zu geben ist, selber einen Experten zu mandatieren und diesen ebenfalls ein Parteigutachten erstellen zu lassen.

5.3.1 Parteigutachten enthalten Äusserungen eines Sachverständigen, die zur Feststellung eines rechtserheblichen Sachverhalts beweismässig beitragen können (vgl. BGE 125 V 351 E. 3c). Sie sind mithin als Beweismittel zu qualifizieren, die der freien Beweiswürdigung unterliegen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2 und BVGE 2013/9 E. 3.8.1). Zwar besitzen sie nicht den gleichen Rang wie ein vom Gericht nach dem vorgegebenen Verfahrensrecht eingeholtes Gutachten (vgl. BGE 125 V 351 E. 3c), doch darf ihnen der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2, BGE 125 V 351 E. 3b/dd und BVGE 2013/9 E. 3.8.1; vgl. zum Ganzen auch MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.147; zur teilweise anderen Betrachtungsweise im Zivil- und im Strafprozess: BGE 141 III 433 E. 2.6 bzw. BGE 141 IV 369 E. 6.2).

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört, dass das Gericht alle erheblichen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihm angebotenen Beweise

abnimmt. Auf die Abnahme eines Beweises darf daher nur verzichtet werden, wenn dieser eine nicht erhebliche Tatsache betrifft, wenn er zur Abklärung des Sachverhalts untauglich ist oder wenn das Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, diese werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (vgl. dazu BGE 141 I 60 E. 3.3, BGE 134 I 140 E. 5.3 und MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.144).

5.3.2 Wie dargelegt (E. 4), ist die Vorinstanz den Vorbringen der Enteigneten nicht gefolgt, wonach ihnen der Minderwert ihrer in eine Bauzone umgezonten und überbauten Liegenschaften zu ersetzen sei. Sie hat diese Minderwerte daher auch nicht ermittelt. Nachfolgend wird dieses Vorgehen zu überprüfen sein. Sollte sich dabei ergeben, dass entgegen den Annahmen der Vorinstanz die Minderwerte der umgezonten und überbauten Liegenschaften massgeblich sind, läge es indes nicht am Bundesverwaltungsgericht, diese Minderwerte als erste Instanz zu ermitteln. Vielmehr wäre die Sache zur neuen Bemessung der Entschädigungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Bei Einleitung der vorliegenden Beschwerdeverfahren bestand somit kein Anlass zur Annahme, das Bundesverwaltungsgericht werde sich mit der genauen Höhe der erwähnten Minderwerte befassen. Die von den Enteigneten eingereichten Parteigutachten, die der näheren Bezifferung dieser Minderwerte dienen, beziehen sich mithin auf eine Frage, die für die Beschwerdeverfahren nicht erheblich ist. Dasselbe würde auch für ein allfälliges von der Enteignerin in Auftrag gegebenes "Gegengutachten" gelten.

5.3.3 Der Enteignerin muss somit keine Gelegenheit gegeben werden, selber ein Parteigutachten einzureichen. Die Frage nach der genauen Höhe der von den Enteigneten angeführten Minderwerte – und damit auch die Frage nach einem "Gegengutachten" – hätte gegebenenfalls die Vorinstanz zu beurteilen.

5.4 Der Verfahrens Antrag der Enteignerin ist demnach abzuweisen.

Bemessung der Enteignungsentschädigungen

6.

Zunächst ist darzulegen, nach welchen Grundsätzen die Entschädigungen vorliegend zu bemessen sind.

6.1 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen (vgl. Art. 19 EntG). Wird von einer Parzelle oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Parzellen nur ein Teil in Anspruch genommen, ist demnach – neben dem vollen Verkehrswert des beanspruchten Teils (vgl. Art. 19 Bst. a EntG) – auch der Betrag zu vergüten, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (vgl. Art. 19 Bst. b EntG). Eine entsprechende Wertminderung des verbleibenden Teils kann sich ergeben, wenn dieser klein oder schlecht geformt und daher nur erschwert zu nutzen ist. Auch kann der verbleibende Teil durch das auf der enteigneten Fläche errichtete Werk, namentlich durch dessen Immissionen, in seinem Wert gemindert werden (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 2b).

Die Entschädigung kann im Fall einer solchen räumlichen Teilenteignung nach der Differenzmethode ermittelt werden. Diese besteht darin, dass der Verkehrswert der Liegenschaft vor der Enteignung mit jenem des Restgrundstücks nach der Enteignung verglichen und die Differenz als der durch die Enteignung bewirkte und zu entschädigende Minderwert betrachtet wird (vgl. BGE 93 I 554 E. 4). Die Differenzmethode kommt zudem zur Anwendung, wenn nicht eine räumliche, sondern eine rechtliche Teilenteignung vorliegt. Gemeint sind damit Fälle, in denen nicht das Eigentum an einem Grundstück oder Grundstücksteil enteignet, sondern die Eigentumsrechte lediglich eingeschränkt werden. Dies insbesondere, indem ein Grundstück zwangsweise mit einer Dienstbarkeit belastet wird. In diesen Fällen erfolgt die Schadensermittlung dadurch, dass vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks derjenige des belasteten Grundstücks abgezogen wird (vgl. HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986 [nachfolgend: HESS/WEIBEL, Band I], Art. 19 Rz. 167 und 173; vgl. auch BGE 141 I 113 E. 6.5.1 mit weiteren Hinweisen).

6.2 Wie erwähnt, kann der verbleibende Teil einer Liegenschaft unter anderem dadurch eine Wertminderung erfahren, dass er durch das auf der enteigneten Fläche errichtete Werk mit Immissionen belastet wird. In diesem Zusammenhang ist die Bestimmung von Art. 22 Abs. 2 EntG zu beachten, wonach bei einer Teilenteignung auch derjenige Schaden zu berücksichtigen ist, "der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teile erhalten geblieben wären".

6.2.1 Mit dieser Formulierung wird einerseits betont, dass auch die nicht unmittelbar auf einem Rechtsanspruch gründenden Eigenschaften eines Grundstücks ihren Niederschlag im Verkehrswert finden (vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 22 Rz. 8). Die vom errichteten Werk ausgehenden Immissionen sind demnach unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie übermässig im Sinn von Art. 684 ZGB sind (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 2b). Andererseits wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen muss: Eine Entschädigung ist nur für diejenigen Nachteile zu leisten, die der Enteignete ohne den Rechtsverlust aller Voraussicht nach von sich hätte abwenden können (vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 22 Rz. 9 sowie BGE 106 Ib 381 E. 2b und 3a). Ein solcher Kausalzusammenhang ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gegeben, wenn die enteignete Teilfläche eine "Schutzschildfunktion" gegen Immissionen solcher Art erfüllte, wie sie nunmehr vom errichteten Werk ausgehen (vgl. dazu BGE 141 I 113 E. 6.5.1 und BGE 106 Ib 381 E. 2b).

6.2.2 Im Einzelnen hat das Bundesgericht einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils in einem Fall bejaht, in dem für die Verlegung einer Strasse "ein beträchtlicher Teil des vor dem Wohnhaus liegenden Gartens, der als Garant für ungeschmälerte Aussicht und ungestörtes Wohnen gelten durfte" von einem Grundstück abgetrennt wurde. Für eine andere Liegenschaft verneinte es einen solchen Zusammenhang hingegen, "weil die geringe Abtretungsfläche keinerlei Schutzfunktion erfüllen konnte" (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 3a mit Hinweisen). Diese Unterscheidung behielt es in der Folge im Wesentlichen bei: So hielt es in einem weiteren Fall fest, der von der Erstellung einer Strasse betroffene Eigentümer, dessen Grundeigentum sich von seinem Wohnhaus über 80 m weit bis zum Seeufer erstreckt habe, habe nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge damit rechnen dürfen, dass er Beeinträchtigungen durch den Strassenverkehr vom Wohnhaus fernhalten könne (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 4b). Hingegen wies es in BGE 110 Ib 43 darauf hin, die für den Nationalstrassenbau beanspruchte Fläche – ein Dreieck mit einer Tiefe von höchstens 15 m – habe den noch überbaubaren Teil der betroffenen Parzelle in keiner Weise zu schützen vermocht (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 2). Auch im Fall des Doppelspurausbaus einer Bahnlinie verneinte es den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Abtretung eines schmalen Landstreifens und den verstärkten Lärm- und Staubimmissionen aus dem Bahnbetrieb, da die Verstärkung dieser Immissionen auch eingetreten wäre, wenn das zweite Gleis ohne

Inanspruchnahme des Bodens der Enteigneten erstellt worden wäre (vgl. BGE 131 II 458 E. 4).

6.2.3 Erfüllte die enteignete Teilfläche keine "Schutzschildfunktion", kann sich der Eigentümer einzig darauf berufen, dass seine nachbarlichen Abwehrrechte nach Art. 679 Abs. 1 ZGB unterdrückt werden. Solche Abwehrrechte bestehen allerdings nur gegen Immissionen, die im Sinn von Art. 684 ZGB übermässig sind (vgl. dazu BGE 106 Ib 381 E. 2a). Gemäss der im Enteignungsrecht ergangenen Rechtsprechung gelten die vom Schienen- und Strassenverkehr ausgehenden Immissionen nur dann als übermässig im Sinne dieser Bestimmung und lassen den Enteigner ersatzpflichtig werden, wenn sie für den Grundeigentümer nicht vorhersehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und einen schweren Schaden verursachen (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4; zum Ganzen zudem BGE 141 I 113 E. 6.5.1 und BGE 131 II 458 E. 4).

6.3 Die erwähnten Überlegungen gelten nicht nur im Fall der Enteignung eines Landstreifens für den Strassen- oder Eisenbahnbau, sondern grundsätzlich auch im Fall der Erstellung einer Hochspannungs-Freileitung. In letzterem Fall gilt es jedoch, gewisse Besonderheiten zu beachten. Darauf bleibt an dieser Stelle näher einzugehen.

6.3.1 Wird ein Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet, die den Eigentümer zur Duldung einer Hochspannungsleitung verpflichtet, ist diesem – wie bei jeder rechtlichen Teilenteignung – die Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und demjenigen des belasteten Grundstücks zu ersetzen (vgl. dazu BGE 129 II 420 E. 3.1.1). Zu beachten ist dabei, dass die Liegenschaft auch insoweit, als ihre Überbaubarkeit nicht eingeschränkt wird, eine Wertminderung erfahren kann. Gemäss dem Bundesgericht kann dies der Fall sein, wenn der Verkehrswert massgeblich von der landschaftlichen Schönheit mitbestimmt wird, allenfalls aber auch aufgrund des Umstands, dass sich potenzielle Käufer aus rein psychologischen Gründen nicht für Liegenschaften interessieren, die sich in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung befinden (vgl. BGE 102 Ib 348 E. 3 [vor E. 3a]). Hinzu kommen die Befürchtung, dass Mast-Elemente oder Leitungen herunterfallen könnten, die von den Leitungen ausgehenden Geräusche sowie die elektromagnetischen Felder, wobei Letztere auch unter die erwähnten bloss psychologischen Gründe fallen können (vgl. BGE 129 II 420 E. 4.3.1). Wie im Fall einer räumlichen Teilenteignung muss dabei ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils bestehen,

womit sich die Frage nach der "Schutzschildfunktion" der von den Leitungen überspannten Teilfläche stellt (vgl. dazu BGE 129 II 420 E. 3.1.2 und 4.3.1).

Erfüllte die überspannte Teilfläche keine "Schutzschildfunktion", hat der Eigentümer wiederum nur dann einen Entschädigungsanspruch, wenn er von übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB betroffen ist und sich daher auf eine Unterdrückung seiner nachbarlichen Abwehrrechte nach Art. 679 Abs. 1 ZGB berufen kann. Auch elektromagnetische Felder gelten dabei nur dann als übermässig, wenn die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des Schadens erfüllt sind (vgl. dazu BGE 129 II 420 E. 4.3.2).

6.3.2 Andere Grundsätze gelten allerdings, wenn die Hochspannungsleitung nicht auf einer überbauten oder überbaubaren Liegenschaft erstellt wird, sondern über reines Landwirtschaftsland führt. In einem solchen Fall wird die Entschädigung in der Regel nicht nach der Differenzmethode bestimmt. Dies, weil sich die Auswirkungen eines einfachen Durchleitungsrechts für eine Hochspannungsleitung auf den Verkehrswert von landwirtschaftlichem Boden nur schwer einschätzen lassen. Ebenso ergeben sich Schwierigkeiten, eine Entschädigung für die errichteten Masten festzulegen, die nicht nur eine bestimmte Bodenfläche beanspruchen, sondern als Hindernisse auch die Bewirtschaftung erschweren. Praxisgemäss wird die Entschädigung daher anhand der vom Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE) und vom Schweizerischen Bauernverband (SBV) gemeinsam herausgegebenen Empfehlungen "Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten" (nachfolgend: VSE/SBV-Empfehlungen; abrufbar unter <www.strom.ch> > Download) bemessen. Diese machen die Entschädigung einerseits von der Beschaffenheit des Bodens und der Nutzungsintensität und andererseits von der Art der Leitung, der Anzahl Masten und der Anzahl Laufmeter abhängig; ebenfalls berücksichtigt wird die Zeitdauer der Belastung (vgl. BGE 111 Ib 287 E. 1; vgl. auch Urteile des BGer 1E.1/2007 vom 8. Juni 2007 E. 4 und 1E.3/2003 vom 12. August 2003 E. 3 sowie HESS/WEIBEL, Band I, Art. 19 Rz. 174).

7.

In den vorliegenden Fällen geht es nicht um die Einräumung einer Dienstbarkeit für eine neue Hochspannungs-Freileitung, sondern um die Erneuerung einer befristeten Dienstbarkeit für eine bereits bestehende Leitung. Es stellt sich als Erstes die Frage, ob in einem solchen Fall erneut Anspruch auf eine Entschädigung besteht.

7.1 Das Elektrizitätsgesetz (EleG, SR 734.0) sah früher ausdrücklich vor, dass Dienstbarkeiten für Starkstromanlagen entweder dauernd oder bloss für eine begrenzte längere Zeitdauer beansprucht werden konnten (vgl. dazu BGE 99 Ib 87 E. 3a und HESS/WEIBEL, Band I, Art. 5 Rz 35 und Art. 19 Rz. 40). Wie HESS und WEIBEL in ihrem Kommentar von 1986 ausführen, sind dauernde Enteignungen von Durchleitungsrechten bis zu diesem Zeitpunkt in der Praxis kaum vorgekommen, "da in der Regel zur Erreichung des Enteignungszweckes ein befristetes Durchleitungsrecht genügt und somit auf den weitergehenden Eingriff der dauernden Enteignung verzichtet werden kann". Normalerweise wurden die Durchleitungsrechte für die Dauer von 50 Jahren begründet (vgl. HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band II, 1986 [nachfolgend: HESS/WEIBEL, Band II], Rz. 75 und 76 zum Elektrizitätsgesetz). Auch in den vorliegenden Fällen fand eine solche Befristung auf 50 Jahre statt.

7.2 Ist die auf dem Enteignungsweg errichtete Dienstbarkeit befristet, muss die Entschädigung für dieselbe Frist festgelegt werden (vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 19 Rz. 168). Sie hat also lediglich den in diesem Zeitraum tatsächlich entstehenden Schaden bzw. den angesichts der begrenzten Dauer der Belastung tatsächlich bestehenden Minderwert zu decken (vgl. dazu Urteil des BVGer A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 12). So wird die Entschädigung auch in den VSE/SBV-Empfehlungen von der Zeitdauer der Belastung abhängig gemacht (vgl. oben E. 6.3.2). Dem EleG konnte denn auch entnommen werden, dass bei Erneuerung eines befristeten Durchleitungsrechts erneut eine Entschädigung zu leisten ist, enthielt es doch besondere Verfahrensbestimmungen dazu (vgl. dazu HESS/WEIBEL, Band II, Rz. 153 zum Elektrizitätsgesetz).

7.3 Festzuhalten ist somit, dass die Dienstbarkeiten vorliegend aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf 50 Jahre befristet worden sind. Weiter ist nur für diese Frist eine Entschädigung geleistet worden. Die Enteigneten haben für die Erneuerung dieser befristeten Dienstbarkeiten daher Anspruch auf eine neue Entschädigung.

8.

Die Vorinstanz hat den Enteigneten für die Einräumung der neuen Überleitungsrechte denn auch Entschädigungen zugesprochen. Die Enteigneten beanstanden allerdings, dass sich diese Entschädigungen an den Ansätzen orientieren, die gemäss den VSE/SBV-Empfehlungen für Landwirtschaftsland gelten. Sie stellen sich auf den Standpunkt, da ihre Liegenschaften unterdessen in der Bauzone lägen und überbaut seien, sei ihnen

eine nach der Differenzmethode bestimmte Minderwertentschädigung zuzusprechen. Es sei ihnen also die Differenz zwischen dem Verkehrswert ihrer Liegenschaft ohne Überleitungsrecht (d.h. ohne die Freileitung) und demjenigen mit Überleitungsrecht (d.h. mit der Freileitung bis 2030) zu ersetzen.

8.1 Vorab ist in diesem Zusammenhang auf den Fall einzugehen, der dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Februar 2013 und in der Folge dem Urteil des Bundesgerichts vom 5. März 2014 zugrunde lag.

8.1.1 In jenem Fall war der Enteignete seit längerem Eigentümer einer mit einem Wohnhaus überbauten Parzelle. Zu einem späteren Zeitpunkt kaufte er die benachbarte landwirtschaftliche Parzelle hinzu, die bereits mit einer Hochspannungsleitung überspannt war. Die Dienstbarkeit, die den Enteigneten zur Duldung dieser Leitung verpflichtete, war bis zum 4. Februar 2009 befristet und musste daher erneuert werden. Dabei forderte der Enteignete auch für die nicht von der Freileitung überspannte Wohnhaus-Parzelle eine Entschädigung.

Das Bundesverwaltungsgericht hielt dem entgegen, der Enteignete habe die landwirtschaftliche Parzelle erst erworben, als die Freileitung bereits bestanden habe. Diese Parzelle habe daher nie die Funktion eines "Schutzschildes" für die Wohnhaus-Parzelle wahrnehmen können. Auch habe der Enteignete beim Kauf der landwirtschaftlichen Parzelle nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Leitung nach Ablauf des Dienstbarkeitsvertrags im Jahr 2009 entfernt würde. Eine solch weitreichende Schlussfolgerung habe sich aus der Befristung der Dienstbarkeit nicht ziehen lassen. Vielmehr liege es auf der Hand und habe auch für den Enteigneten erkennbar sein müssen, dass die Betreiberin auf eine bestehende, funktionsfähige und unbefristet bewilligte Freileitung nicht verzichten, sondern deren Fortbestand nötigenfalls mittels Enteignung sichern werde (vgl. Urteil des BVGer A-602/2012 vom 27. Februar 2013 E. 5.5.2). Da die Voraussetzungen für eine Entschädigung wegen Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte nicht gegeben seien, sei das Begehren des Enteigneten um eine Entschädigung für die Wohnhaus-Parzelle abzuweisen (vgl. Urteil des BVGer A-602/2012 vom 27. Februar 2013 E. 5.4 und 5.6).

8.1.2 Dem widersprach das Bundesgericht: Das bisherige Überleitungsrecht sei bis zum 4. Februar 2009 befristet gewesen. Ab diesem Zeitpunkt gelte die landwirtschaftliche Parzelle insoweit als unbelastet. Zu beurteilen sei ein neues Überleitungsrecht, für das ein neues Enteignungsverfahren

eingeleitet und durchgeführt worden sei. Der Zeitpunkt des Erwerbs der beiden Grundstücke durch den Enteigneten sei daher für die Frage der Schutzschildfunktion nicht relevant. Ebenso wenig sei von Bedeutung, ob der Enteignete damit habe rechnen müssen, dass die Betreiberin ein neues Enteignungsverfahren einleiten würde. Entscheidend sei vielmehr, dass der landwirtschaftlichen Parzelle zum Zeitpunkt, der für die Entschädigungsbemessung massgeblich sei, bei objektiver Betrachtung eine Schutzschildfunktion gegenüber der Wohnhaus-Parzelle zugekommen sei. Das Wohnhaus büsse aufgrund der geringen Entfernung von rund 35 m zur Freileitung an Wert ein und diese Werteinbusse stehe in kausalem Zusammenhang zur Enteignung. Wäre nicht auf die Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen und eine andere Linienführung gewählt oder die Leitung in den Boden verlegt worden, wäre der Schaden aller Voraussicht nach nicht eingetreten (vgl. Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2). Das Bundesgericht hielt fest, der Enteignete könne sich somit mit Erfolg auf Art. 19 Bst. b EntG berufen. Es wies die Sache zur Bemessung einer entsprechenden Entschädigung an die Schätzungskommission zurück (vgl. Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2 und 4).

8.1.3 Die Schätzungskommission sprach dem Enteigneten darauf eine nach der Differenzmethode bestimmte Minderwertentschädigung zu. Der entsprechende Entscheid wurde von beiden Parteien beim Bundesverwaltungsgericht angefochten. Dieses wies die Beschwerden im Wesentlichen ab (vgl. Urteil des BVer A-3465/2015 vom 15. September 2016 [rechtskräftig]).

8.2 Die Schutzschildfunktion der überspannten Teilflächen kann vorliegend somit nicht mit dem Argument verneint werden, die Freileitung habe schon vor dem Jahr 2001 bestanden. Wie aus dem erwähnten Urteil des Bundesgerichts hervorgeht, ist das Vorliegen eines Schutzschildes im Fall der Erneuerung einer befristeten Dienstbarkeit vielmehr abstrakt zu bestimmen, d.h. wie wenn die Freileitung erst neu erstellt würde (vgl. wiederum Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2).

8.2.1 Die Vorinstanz führt in den angefochtenen Urteilen sinngemäss aus, die Frage nach der Schutzschildfunktion der überspannten Teilflächen stelle sich vorliegend gar nicht. Sie sei lediglich zu prüfen, wenn es um mehrere wirtschaftlich zusammenhängende Parzellen gehe, von denen nur ein Teil in Anspruch genommen werde. In den vorliegenden Fällen verlaufe die Freileitung hingegen über die überbauten Parzellen selber. Nur

schon deshalb sei grundsätzlich für den gesamten Minderwert der Parzellen eine Entschädigung zu leisten.

Diese Überlegungen der Vorinstanz treffen nicht zu: Wie aus Art. 19 Bst. b EntG hervorgeht, sind mehrere wirtschaftlich zusammenhängende Grundstücke so zu betrachten, als ob es sich um ein einziges Grundstück handeln würde. Es ist somit nicht danach zu unterscheiden, ob ein Teil einer "selbständigen" Parzelle oder ein Teil von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Parzellen in Anspruch genommen wird. Das Bundesgericht hat in den weiter oben erwähnten Urteilen (vgl. E. 6.2) denn auch nie eine entsprechende Unterscheidung getroffen. In beiden Fällen ist gegebenenfalls also zu prüfen, ob die enteignete Teilfläche eine "Schutzschildfunktion" erfüllte.

8.2.2 Wie bereits dargelegt, bejaht das Bundesgericht den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils, wenn der Eigentümer aufgrund der Grösse und der Lage der enteigneten Teilfläche damit rechnen durfte, dass diese die fraglichen Beeinträchtigungen vom überbauten Bereich fernhalten würde. Wird nur eine geringe Fläche am Rand der Liegenschaft in Anspruch genommen, verneint das Bundesgericht die Schutzschildfunktion hingegen (vgl. oben E. 6.2.2). Dies, weil die Beeinträchtigung in letzterem Fall nicht wesentlich geringer ausfallen würde, wenn das Werk ohne Inanspruchnahme der Liegenschaft, aber unmittelbar an ihrer Grenze erstellt worden wäre. Die Immissionen sind damit "nicht Folge der Enteignung, sondern des Werks" (vgl. dazu BGE 131 II 458 E. 4). So führte das Bundesgericht in BGE 110 Ib 43 aus, dass die Liegenschaft den gleichen oder noch stärkeren Immissionen ausgesetzt wäre, würde die enteignete Teilfläche nicht beansprucht, die Nationalstrasse stattdessen aber längs der ursprünglichen Grenze der Liegenschaft verlaufen (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 2). Wird eine Liegenschaft für eine Hochspannungsleitung in Anspruch genommen, ist ebenfalls danach zu fragen, ob die Beeinträchtigung bei einer anderen Linienführung ohne Inanspruchnahme der Liegenschaft vermieden worden wäre (vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 19 Rz. 23 [drittes Beispiel]; vgl. zum Ganzen auch ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, 2014, Rz. 525 [S. 315]).

8.2.3 In den vorliegenden Fällen ist somit danach zu fragen, ob die Beeinträchtigung wesentlich geringer ausfallen würde, wenn die Freileitung den zur Parzelle gehörenden Garten nicht überspannen, sondern unmittelbar jenseits der Parzellengrenze verlaufen würde.

Die Enteignerin stellt sich in ihren Beschwerdeantworten vom 30. Juni 2016 auf den Standpunkt, dies sei nicht der Fall: Sie weist auf das oben (E. 8.1.2) erwähnte Urteil des Bundesgerichts hin, in dem festgehalten wird, das dortige Wohnhaus bürde "aufgrund der geringen Entfernung von rund 35 m zur Hochspannungs-Freileitung und der von dieser ausgehenden Immissionen" an Wert ein (vgl. Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2). Ausgehend davon, so die Enteignerin, sei selbst ein Garten mit einer Ausdehnung von 35 m nicht als Schutzschild geeignet. Vergleiche man in den vorliegenden Fällen die tatsächliche Linienführung der Freileitung mit einer Linienführung an der Parzellengrenze, ergebe sich denn auch kein Distanzunterschied, der im Hinblick auf die geltend gemachten, insbesondere psychologischen Einwirkungen von Relevanz sei. Den Gärten der Enteigneten komme aufgrund ihrer zu geringen Dimensionen somit keine Schutzschildfunktion zu.

Es trifft zu, dass die Freileitung jeweils einen Abstand zum Wohngebäude von weniger oder nur wenig mehr als 35 m aufweisen würde, wenn sie unmittelbar jenseits der Parzellengrenze verlief. Die Wohngebäude der Enteigneten wären also auch bei einer solchen Linienführung kaum frei von Beeinträchtigungen. Es ist daher fraglich, ob den von der Freileitung überspannten Teilflächen eine Schutzschildfunktion zukommt. Doch wäre im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, wie es sich damit genau verhält. Allenfalls käme es in einigen Fällen auch in Frage, eine gewisse Schutzschildfunktion der überspannten Teilfläche anzuerkennen, dem betreffenden Enteigneten aber lediglich die Wertdifferenz zwischen der Liegenschaft mit der Freileitung an der Parzellengrenze (statt ganz ohne Freileitung) und der Liegenschaft, die von der Freileitung überspannt wird, zu ersetzen. Angesichts der nachfolgenden Erwägungen erübrigt es sich indes, näher darauf einzugehen.

8.2.4 Festzuhalten ist somit, dass die Schutzschildfunktion der überspannten Teilflächen in den vorliegenden Fällen fraglich ist.

8.3 Bei der Beurteilung der Schutzschildfunktion nicht zu berücksichtigen ist nach dem Gesagten, dass die Liegenschaften bereits vor dem Zeitpunkt, ab dem die Überleitungsrechte einzuräumen sind, mit der Freileitung überspannt waren. Es bleibt zu prüfen, ob dieser Umstand anderweitig relevant ist.

8.3.1 Die Vorinstanz führt in den angefochtenen Urteilen aus, die Enteigneten hätten beim Kauf der Liegenschaften nicht darauf vertrauen dürfen,

die Freileitung werde im Jahr 2001 entfernt. Allein aus der Befristung der Dienstbarkeiten habe sich dieser Schluss nicht ziehen lassen. Vielmehr habe es auf der Hand gelegen, dass die Enteignerin auf eine bestehende, funktionsfähige und unbefristet bewilligte Freileitung nicht verzichten werde, solange diese zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung notwendig sei. Dies insbesondere auch aufgrund der im Grundbuch eingetragenen und auch abgegoltenen unbefristeten Bau- und Pflanzverbote. Es sei daher davon auszugehen, so die Vorinstanz sinngemäss, dass die Beeinträchtigung der Wohngebäude durch die Freileitung bei der Festlegung der Kaufpreise berücksichtigt worden sei und dafür keine Entschädigungen mehr zu leisten seien.

Die Enteignerin stellt sich in ihren Beschwerdeantworten vom 30. Juni 2016 ebenfalls auf den Standpunkt, dass der Fortbestand der Freileitung beim Kauf der Liegenschaften durch die Enteigneten bereits eingepreist worden sei. Sie verweist diesbezüglich auf die Rechtsprechung zur Berücksichtigung einer vorbestehenden Lärmbelastung, die im Zusammenhang mit "direkten Überflügen" durch landende Flugzeuge entwickelt worden ist.

8.3.2 Die von der Enteignerin erwähnte, im Zusammenhang mit direkten Überflügen ergangene Rechtsprechung bezieht sich auf eine Konstellation, in der Verkäufer und Käufer den Entschädigungsanspruch nicht antizipieren konnten: In jenen Fällen bestand zum Kaufzeitpunkt bereits ein gewisser lärmbedingter Minderwert, ohne dass die Voraussetzungen für eine Entschädigung erfüllt waren. Der Anspruch entstand erst später aufgrund einer nicht konkret voraussehbaren Änderung des Anflugregimes. Unter diesen Umständen wird es als unbillig erachtet, dem Käufer den bereits beim Kauf bestehenden Minderwert zu ersetzen, soweit dieser schon zu einer Preisreduktion geführt hat (vgl. dazu Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 18.3.1; vgl. auch BGE 129 II 72 E. 2.7 und Urteil des BGer 1C_256/2014 vom 17. März 2016 E. 5.4).

Vorliegend mussten die Enteigneten grundsätzlich aber damit rechnen, dass sich die Enteignerin die ab 2001 erforderlichen Überleitungsrechte auf dem Enteignungsweg sichern und die Freileitung bestehen bleiben würde. So führte das Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 27. Februar 2013 aus, der Enteignete habe in jenem Fall beim Kauf der landwirtschaftlichen Parzelle nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Freileitung nach Ablauf des Dienstbarkeitsvertrags entfernt würde. Eine solch weitreichende Schlussfolgerung habe sich aus der Befristung der Dienstbarkeit

nicht ziehen lassen. Vielmehr habe es auf der Hand gelegen, dass die Betreiberin auf eine bestehende, funktionsfähige und unbefristet bewilligte Freileitung nicht verzichten, sondern deren Fortbestand nötigenfalls mittels Enteignung sichern werde (vgl. wiederum Urteil des BVerG A-602/2012 vom 27. Februar 2013 E. 5.5.2). Das Bundesgericht hielt zwar fest, diese Überlegungen seien im Hinblick auf die Schutzschildfunktion nicht relevant. Es führte aber nicht aus, dass sie ganz generell nicht zutreffen würden (vgl. dazu wiederum Urteil des BVerG 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2).

Die ursprünglichen Eigentümer und die Enteigneten konnten den Entschädigungsanspruch zum Kaufzeitpunkt somit jeweils antizipieren und bei der Preisbildung berücksichtigen. Auch hatten sie die Möglichkeit, im Kaufvertrag eine Regelung für den Fall zu treffen, dass die Entschädigung höher oder tiefer als erwartet ausfallen würde. Es war ihre Sache, dies zu tun oder zu lassen. Bei der Entschädigungsbemessung spielt es daher keine Rolle, dass die Liegenschaften seit der Erstellung der Freileitung den Eigentümer gewechselt haben.

8.3.3 Der Umstand, dass die Enteigneten die Liegenschaften erst nach Erstellung der Freileitung erworben haben, kann sich demnach nicht auf die Höhe der Entschädigungen auswirken. Dies bedeutet aber nicht, dass das Vorbestehen der Freileitung irrelevant wäre: Zu beachten ist in den vorliegenden Fällen, dass die Leitung ursprünglich über landwirtschaftlich genutztes Land führte und bei ihrer Erstellung für den Minderwert dieses Lands eine Entschädigung geleistet worden ist. Unterdessen befinden sich die Liegenschaften in einer Bauzone und sind überbaut worden. Es stellt sich die Frage, ob nunmehr für den Minderwert der umgezonten und überbauten Liegenschaften eine Entschädigung zu leisten ist. Darauf ist im Folgenden näher einzugehen.

8.3.4 Das EntG ist vom Gedanken getragen, dass der durch die Enteignung entstehende Schaden mit der Enteignungsentschädigung ein für allemal abgegolten werden soll. Die Entschädigung muss daher für die ganze Dauer der Enteignung vorweg bestimmt werden. Auch steht es der Schätzungskommission nicht zu, die periodische Überprüfung einer Entschädigung anzuordnen oder eine Anpassungsklausel vorzusehen (vgl. dazu BGE 134 II 49 E. 20, BGE 129 II 72 E. 2.8 und BGE 99 Ib 87 E. 2 sowie HESS/WEIBEL, Band I, Art. 17 Rz. 3). Konsequenterweise sieht Art. 6 Abs. 1 EntG denn auch vor, dass sich eine vorübergehende Enteignung grundsätzlich höchstens auf fünf Jahre erstrecken darf. Ausgehend davon

kommt eine vorübergehende Enteignung nur bei einer von vornherein provisorischen Beanspruchung in Frage. In der Praxis geht es dabei insbesondere um Rechte, die lediglich während des Baus eines auf Dauer angelegten Werks benötigt werden (vgl. zu Letzterem BGE 99 Ib 87 E. 3a und HESS/WEIBEL, Band I, Art. 6 Rz. 12). Soweit die einzuräumenden Rechte für das auf Dauer angelegte Werk selber benötigt werden, sind sie demnach aber dauernd und nicht bloss für eine begrenzte längere Zeitdauer zu enteignen. Eine Situation, in der für dieselbe Anlage zweimal eine Entschädigung zu leisten ist – einmal bei ihrer Erstellung und ein weiteres Mal anlässlich der Erneuerung der erforderlichen Rechte – kann nach der Konzeption des EntG an sich also nicht eintreten. Vorbehalten bleibt einzig die Bestimmung von Art. 41 EntG, die vorsieht, dass der Enteignete unter gewissen Voraussetzungen eine nachträgliche Entschädigungsforderung geltend machen kann.

Nach Art. 19^{bis} Abs. 1 EntG ist für die Festsetzung der Entschädigung der Verkehrswert des abgetretenen Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend (Schätzungsstichtag). Auf dieses Datum ist für die Frage abzustellen, welche rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Grundstücks zugrunde zu legen ist (vgl. BGE 112 Ib 531 E. 3). Zwar wird der Verkehrswert einer Liegenschaft auch von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes daher zu berücksichtigen, wenn sie am Stichtag bereits bestanden hat oder ohne die Enteignung in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen wäre. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine zukünftige günstigere Nutzung genügen jedoch nicht (vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 19 Rz. 56 ff. und Art. 20 Rz. 1, BGE 134 II 176 E. 11.4 und Urteil des BVGer A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 5.1).

8.3.5 Wird eine Hochspannungsleitung auf Landwirtschaftsland errichtet und ist dessen Umzonung in eine Bauzone nicht ausreichend konkret zu erwarten, ist dem Eigentümer somit nur der angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung bestehende Minderwert zu ersetzen. Kommt es in der Folge dennoch zu einer solchen Umzonung, entgeht dem Eigentümer aufgrund der bestehenden Freileitung zwar ein Teil des zu diesem Zeitpunkt möglichen "Aufwertungsgewinns" (Mehrwerts). Er kann dafür jedoch keine zusätzliche Entschädigung fordern. Ein entsprechendes Begehren lässt sich insbesondere auch nicht auf Art. 41 EntG stützen: Eine nachträgliche Entschädigungsforderung kann gemäss dieser Bestimmung nur aus Gründen geltend gemacht werden, die in der Person des Enteigneten oder seines

Vertreter liegen (vgl. Abs. 1 Bst. a), oder aus solchen, die der Enteigner aufgrund seines eigenen Verhaltens gegen sich gelten zu lassen hat (vgl. Abs. 1 Bst. b; vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 41 Rz. 8 ff.). Im Fall der Umzonung ist der nachträglich eintretende zusätzliche Minderwert demgegenüber auf das Verhalten eines Dritten – nämlich des Gemeinwesens, das die Umzonung vornimmt – zurückzuführen. Da grundsätzlich kein Anspruch auf Einweisung in die Bauzone besteht (vgl. BGE 132 II 218 E. 2.2), ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb der Eigentümer für den entgangenen "Aufwertungsgewinn" entschädigt werden sollte.

Wird eine Hochspannungsleitung auf reinem Landwirtschaftsland erstellt, und erfolgt später eine Umzonung in eine Bauzone, ist der dadurch zusätzlich eintretende Minderwert letztlich also nicht Folge der Enteignung, sondern der Umzonung. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Entschädigung geschuldet.

8.3.6 Vorliegend wurden die Dienstbarkeiten, welche die Grundeigentümer zur Duldung der Freileitung verpflichten, gestützt auf die damaligen Spezialbestimmungen des EleG allerdings auf 50 Jahre befristet. Für die Erneuerung der befristeten Dienstbarkeiten besteht nunmehr erneut Anspruch auf eine Entschädigung (vgl. oben E. 7). Es stellt sich die Frage, ob bei der Bemessung dieser Entschädigung zu berücksichtigen ist, dass die Liegenschaften unterdessen umgezont und überbaut wurden. Da nach der Konzeption des EntG für eine Anlage nur einmal eine Entschädigung zu leisten ist (vgl. E. 8.3.4), enthält es dazu keine Regelung. So äussert sich auch die Bestimmung von Art. 19^{bis} Abs. 1 EntG betreffend den Schätzungsstichtag allein zur Schadensermittlung, nicht jedoch zur Frage, wer den Schaden in einer Konstellation wie der Vorliegenden zu tragen hat.

Wie bereits dargelegt, wurden die Dienstbarkeiten für Hochspannungsfreileitungen aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf 50 Jahre befristet, "da in der Regel zur Erreichung des Enteignungszweckes ein befristetes Durchleitungsrecht genügt und somit auf den weitergehenden Eingriff der dauernden Enteignung verzichtet werden kann" (vgl. oben E. 7.1). Welche Überlegungen im Einzelnen hinter dieser Praxis standen, lässt sich heute indes nicht mehr nachvollziehen. So führte das Bundesgericht bereits in BGE 99 Ib 87 aus, dass sich die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) die notwendigen Dienstbarkeiten in jenem Fall anstatt auf 50 Jahre befristet auch unbefristet hätten einräumen lassen können, da ein Dahinfallen des verfolgten Zwecks und damit des öffentlichen Interesses an der Lei-

tion noch für unbestimmte Zeit unwahrscheinlich sei. Es widerspreche jeder Vernunft, einem Enteigner die Enteignung nur auf kurze Zeit zu gewähren, wenn die Anlage, für die das Enteignungsrecht beansprucht werde, auf unbeschränkte Dauer angelegt sei. Einem Erwerb der Durchleitungsrechte auf möglichst lange Zeit stünden ausser den in diesem Zusammenhang nicht massgeblichen finanziellen Interessen des Enteigneten kaum irgendwelche rechtserheblichen privaten Interessen entgegen. Sollte die Leitung später einmal wegfallen, weil sie verlegt oder ganz aufgehoben werde, gehe die Dienstbarkeit ohnehin unter bzw. könne ihre Löschung im Grundbuch verlangt werden. Änderten sich die Verhältnisse auf andere Weise, stünden dem Enteigneten die entsprechenden Rechtsbehelfe offen (vgl. BGE 99 Ib 87 E. 3b).

Auch vorliegend war es zum Erstellungszeitpunkt nicht absehbar, dass das öffentliche Interesse an der Freileitung innert 50 Jahren dahinfallen würde. Dennoch wurden die Dienstbarkeiten auf diesen Zeitraum befristet. Letzteres vermag indes nichts am Umstand zu ändern, dass die Betreiberinnen zwar für die Existenz der Freileitung einzustehen haben, jedoch nicht für die später erfolgte Umzonung in eine Bauzone (vgl. E. 8.3.5). Sie schulden für den aufgrund dieser Umzonung zusätzlich eingetretenen Minderwert daher weiterhin keine Entschädigung.

8.3.7 Anzumerken ist allerdings, dass das Bundesgericht in BGE 99 Ib 87 davon ausging, im Fall einer Umzonung in eine Bauzone sei ohnehin noch eine zusätzliche Entschädigung zu leisten. Würde die betroffene Parzelle zu Bauland und die Leitung nicht verlegt, könne der Enteignete verlangen, dass die SBB ein Bauverbot oder eine Baubeschränkung enteigneten und ihn entsprechend entschädigten (vgl. BGE 99 Ib 87 E. 2 [in fine]). Das Bundesgericht sah darin einen der Rechtsbehelfe, die dem Enteigneten im Fall einer Veränderung der Verhältnisse zur Verfügung stehen würden (vgl. BGE 99 Ib 87 E. 3b [S. 94]).

Diese Überlegungen gehen darauf zurück, dass die Überleitungs-Dienstbarkeit den Grundeigentümer nach damaligem Verständnis zwar zur Duldung der betreffenden Leitung verpflichtete, nicht jedoch dazu, auf Bauten und Bepflanzungen im Bereich dieser Leitung zu verzichten. Würde dem Grundeigentümer nicht zusätzlich ein entsprechendes Bau- und Pflanzverbot auferlegt, konnte er aus zivilrechtlicher Perspektive daher die Verlegung der Leitung verlangen, sobald er in diesem Bereich ein Gebäude erstellen oder Pflanzen wachsen lassen wollte (vgl. dazu HESS/WEIBEL,

Band II, Rz. 70 zum Elektrizitätsgesetz). Offenbar liessen sich die Betreiber selbst bei der Erstellung von Hochspannungs-Freileitungen allein die erforderliche Überleitungs-Dienstbarkeit einräumen, ohne sich gegen den "Verlegungsanspruch" abzusichern. Entsprechend geringer fiel die Entschädigung aus. Erst wenn der Grundeigentümer das Land überbauen wollte, erwarb der Betreiber zusätzlich ein Bau- und Pflanzverbot und leistete für die damit verbundene zusätzliche Eigentumsbeschränkung eine Entschädigung (vgl. dazu HESS/WEIBEL, Band II, Rz. 125 ff. zum Elektrizitätsgesetz). Auch dieses Vorgehen widersprach der Konzeption des EntG: Danach hätte der Betreiber schon zum Erstellungszeitpunkt alle Rechte erwerben müssen, die zur Sicherung des Bestands der Leitung erforderlich sind, und für alle zu diesen Zeitpunkt ausreichend konkret zu erwartenden Nachteile ein- für allemal eine Entschädigung zu leisten gehabt (vgl. dazu E. 8.3.4 und 8.3.5).

Vorliegend erwarb die Betreiberin (damals die Nordostschweizerische Kraftwerke AG [NOK]) bei der Erstellung der Freileitung ebenfalls nur die erforderlichen Überleitungs-Dienstbarkeiten, ohne sich gegen den "Verlegungsanspruch" abzusichern. Die entsprechenden Bau- und Pflanzverbote liess sie sich erst anlässlich der Umzonung des bis dahin landwirtschaftlich genutzten Landes einräumen. Zumindest die Überleitungs-Dienstbarkeiten wurden damit aber lange vor der Umzonung erworben. Was die Erneuerung dieser Dienstbarkeiten betrifft, bleibt es somit dabei, dass die Umzonung bei der Entschädigungsbemessung nicht zu berücksichtigen ist. Die Bau- und Pflanzverbote sind zwar nicht vor, sondern erst im Hinblick auf die Umzonung erworben worden. Sie sind jedoch unbefristet, weshalb für sie nicht erneut eine Entschädigung zu leisten ist. Im vorliegenden Zusammenhang spielen sie daher keine Rolle.

8.3.8 Festzuhalten ist somit, dass die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung in eine Bauzone einzustehen hat. Bei der Bemessung der Entschädigungen für die Erneuerung der befristeten Dienstbarkeiten ist daher nicht zu berücksichtigen, dass die Liegenschaften unterdessen umgezont und überbaut worden sind. Grundsätzlich haben die Enteigneten daher keinen Anspruch darauf, dass ihnen der Minderwert der umgezonten und überbauten Liegenschaften ersetzt wird. Die Entschädigungen sind vielmehr ausgehend von einer landwirtschaftlichen Nutzung des betroffenen Lands festzulegen, wie sie bei Erstellung der Freileitung bestanden hat.

8.4 Die Enteigneten machen demnach zu Unrecht geltend, es sei ihnen generell die Differenz zwischen dem Verkehrswert ihrer Liegenschaft ohne die Freileitung und demjenigen mit der Freileitung bis 2030 zu ersetzen: Zu prüfen wäre zunächst, ob der überspannten Teilfläche im jeweiligen Fall überhaupt Schutzschildfunktion zukommt (vgl. E. 8.2). Die Frage kann indes offen gelassen werden, da bei der Entschädigungsbemessung ohnehin nicht von der aktuellen Nutzung der umgezonten und überbauten Liegenschaften, sondern von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist (vgl. E. 8.3). Die Vorinstanz hat sich daher grundsätzlich zu Recht an den Ansätzen orientiert, die gemäss den VSE/SBV-Empfehlungen für Landwirtschaftsland gelten.

9.

Allerdings machen die Enteigneten in ihren Beschwerden geltend, bereits 1985 und 1986 sei von Seiten der NOK gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert worden, dass die Freileitung vom Bauzonenbereich weg verlegt werde. Im Jahr 1997 hätten die NOK in einem Orientierungsschreiben an alle betroffenen Grundeigentümer denn auch ausdrücklich von einer Optimierung der Linienführung im Bereich der Bauzonen von Niederwil gesprochen. In einem Schreiben vom 16. Dezember 2002 an Hans Schmid hätten sie zudem bestätigt, die Freileitung werde Anfang 2005 vom Nahbereich der Bauzone wegverlegt.

Wie aus den bisherigen Ausführungen hervorgeht, durften die Enteigneten allein aufgrund der Befristung der Dienstbarkeiten nicht davon ausgehen, dass die Freileitung entfernt würde (vgl. E. 8.3.2). Es bleibt jedoch zu prüfen, ob sie aufgrund einer besonderen Zusicherung seitens der Betreiberinnen darauf vertrauen durften, die Leitung werde entfernt, und ihnen aus diesem Grund eine zusätzliche Entschädigung auszurichten ist.

9.1 Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht dem Rechtsuchenden Anspruch auf den Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Auskünfte. Damit dieser Vertrauensschutz zum Tragen kommt, wird insbesondere vorausgesetzt, dass die Behörde für die Erteilung der Auskunft zuständig war oder vom Betroffenen für zuständig betrachtet werden durfte, dass der Betroffene die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und dass er im Vertrauen darauf Dispositionen getroffen hat, die er nicht oder nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann (vgl. dazu BGE 137 II 182 E. 3.6.2 und HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage 2016, Rz. 667 ff.).

Diese Kriterien sind vorliegend analog anzuwenden: Bei der Betreiberin einer Hochspannungsleitung handelt es sich zwar nicht um eine Behörde. Doch gilt der Grundsatz von Treu und Glauben gestützt auf Art. 2 Abs. 1 ZGB auch im Rechtsverkehr unter Privaten. Zudem löst die Enteignerin, indem sie nunmehr das Enteignungsrecht in Anspruch nimmt, einen hoheitlichen Eingriff in private Rechtsgüter aus. Die Enteigneten dürften sich daher auch auf Art. 9 BV berufen können.

Die Enteigneten machen sinngemäss geltend, sie hätten ihre Liegenschaften nicht oder nicht zum selben Preis erworben, wenn sie nicht auf eine Verlegung der Freileitung vertraut hätten. Gemäss dem Bundesgericht kann eine nachteilige Disposition denn auch darin liegen, dass der Betroffene im Vertrauen auf die erteilte Auskunft ein für seine Zwecke nicht geeignetes Grundstück erwirbt (vgl. dazu BGE 114 Ia 209 E. 3b). Zu prüfen ist somit, ob den Enteigneten vor Abschluss der Kaufverträge unzutreffende Auskünfte betreffend die Verlegung der Freileitung erteilt wurden.

9.2 Gemäss den Ausführungen der Enteigneten haben die NOK erstmals im Jahr 1985 von einer Verlegung der Leitung gesprochen. Soweit die Enteigneten ihre Liegenschaften vor diesem Jahr erworben haben, können sie sich somit von vornherein nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

9.3 Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, durften die Enteigneten indes auch im Zeitraum nach 1985 nicht darauf vertrauen, die Freileitung werde bis zu einem bestimmten Zeitpunkt verlegt.

9.3.1 Gemäss dem Schreiben der NOK vom 8. April 1986 an die Gemeinde Niederwil, das der Anzeige von Vermessungsarbeiten diene, war bereits zu diesem Zeitpunkt eine Erhöhung der Betriebsspannung der Freileitung geplant. Die NOK hielten fest, um den neuen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, werde es unumgänglich sein, an einigen Orten eine neue Linienführung zu suchen.

Auch das von den Enteigneten erwähnten Orientierungsschreiben aus dem Jahr 1997 diene der Anzeige von Vermessungsarbeiten. Die NOK informierten die Grundeigentümer in diesem Zusammenhang über ihre Absicht, die Freileitung etappenweise für den Betrieb mit 380 kV umzubauen. Sie legte dar, es seien verschiedene mögliche Varianten für die Linienführung untersucht worden. Im November 1995 habe das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) entschieden, dass ein Detailprojekt mit einer

Linienführung auf der bestehenden Trasse ausgearbeitet werden solle, wobei im Bereich der Bauzonen von Niederwil und Hermetschwil-Staffeln die Leitungsführung optimiert werden solle.

Im Schreiben vom 16. Dezember 2002 an Hans Schmid führten die NOK aus, dass es "aus heutiger Sicht" möglich sein "sollte", dem ESTI bis Mitte 2003 ein genehmigungsfähiges Projekt einzureichen. Anschliessend finde die öffentliche Planaufgabe statt. Weiter hielten die NOK fest: "Vorausgesetzt, dass gegen das Projekt keine erheblichen Einwände erhoben werden, sollte bis Ende 2004 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, so dass Anfang 2005 mit dem Leitungsneubau begonnen und anschliessend die bestehende 220-kV-Gittermastenleitung entlang der Bauzone Niederwil demontiert werden kann."

9.3.2 Wie aus diesen Verlautbarungen hervorgeht, informierten die NOK die Grundeigentümer zutreffend darüber, dass eine Erhöhung der Betriebsspannung von 220 kV auf 380 kV projektiert war und die Freileitung im Fall einer solchen Spannungserhöhung voraussichtlich vom Bereich der Bauzone weg verlegt würde. Damit gaben die NOK den Grundeigentümern indes noch keine Zusicherung ab, dass das Projekt tatsächlich realisiert würde. Auch stellte sie keinen Zusammenhang zwischen der Leitungsverlegung und dem Auslaufen der befristeten Dienstbarkeiten her. Allein schon aufgrund des Umstands, dass das Projekt noch ein Plangenehmigungs- und allenfalls ein Rechtsmittelverfahren zu durchlaufen hatte, musste zudem mit grösseren Verzögerungen gerechnet werden. So nannten die NOK denn auch erstmals im Schreiben vom 16. Dezember 2002 einen konkreten Realisierungstermin, wobei sie aber gleichzeitig auf das bevorstehende Verfahren und die Möglichkeit "erheblicher Einwände" hinwiesen. Es kann somit nicht gesagt werden, die NOK hätten den Eindruck erweckt, die Verlegung der Freileitung stehe bereits fest.

9.3.3 Auch soweit die Enteigneten ihre Liegenschaften im Zeitraum ab 1985 erworben haben, können sie sich daher nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

9.4 Einzugehen bleibt allerdings noch auf die Vorbringen von Simona und Stephan Bärtschi (Verfahren A-3278/2016), die ihre Liegenschaft im Jahr 2003 erworben haben. Sie führen in ihrer Beschwerde aus, ein bestimmter Mitarbeiter der NOK habe ihnen kurz vor dem Kauf Pläne gezeigt, aus denen hervorgegangen sei, "dass die Leitung demnächst um rund 300 m von ihrem Grundstück entfernt verschoben werden sollte".

Aufgrund dieser Vorbringen von Simona und Stephan Bärtschi bleibt offen, ob der Mitarbeiter der NOK ihnen gegenüber den Eindruck erweckt hat, die Verlegung der Freileitung stehe bereits fest. Selbst wenn dem so sein sollte, liessen sich die Aussagen des Mitarbeiters, da sie mündlich erfolgten, zudem nicht belegen. Sollten diese Aussagen für den Kaufentscheid ausschlaggebend gewesen sein, hätte es an Simona und Stephan Bärtschi gelegen, sie sich von den NOK schriftlich bestätigen zu lassen. Dies umso mehr, als sie gemäss ihren Angaben im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. Plädoyernotizen vom 16. März 2016 Rz. 18) vom Schreiben vom 16. Dezember 2002 an Hans Schmid Kenntnis hatten. Wie aufgezeigt, wiesen die NOK in jenem Schreiben auf das bevorstehende Verfahren und die Möglichkeit "erheblicher Einwände" hin.

Auch Simona und Stephan Bärtschi können sich demnach nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

9.5 Es ergibt sich somit, dass seitens der Betreiberinnen der Freileitung keine vertrauensbegründenden Zusicherungen erfolgten, die zu einem zusätzlichen Entschädigungsanspruch der Enteigneten führen.

10.

Es bleibt auf die Kritik der Enteignerin am Vorgehen der Vorinstanz einzugehen: Diese hat die Ansätze, die gemäss den VSE/SBV-Empfehlungen für Landwirtschaftsland gelten, nicht unverändert herangezogen, sondern hat sie um das 10-Fache erhöht. In den angefochtenen Urteilen begründet sie dies damit, dass das von der Freileitung überspannte Land weder Landwirtschaftsland noch Bauland gleichgestellt werden könne. Als sachgerechte Mittellösung möge jedoch dienen, dass Bauland in der "Baulandreserve" einen rund 10 Mal höheren Wert als Landwirtschaftsland aufweise. Es erscheine daher angebracht, die Ansätze der VSE/SBV-Empfehlungen um das 10-Fache zu erhöhen. Die Enteignerin stellt sich in ihren Beschwerden auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe zu Recht die Entschädigungsansätze für Landwirtschaftsland herangezogen, habe diese allerdings zu Unrecht um das 10-Fache erhöht.

10.1 Wird Land überbaut, so wird es zum Umschwung des errichteten Gebäudes. Anders als nicht überbautes Land kann Umschwung nicht gehandelt werden: Er ist Teil eines Ganzen und weist keinen eigenen Verkehrswert mehr auf (vgl. FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, Schätzerwissen im Überblick, 2009, S. 295; vgl. auch Urteil des BVGer A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 4.2.5).

Bei den Gärten der Enteigneten handelt es sich um Umschwung. Das betreffende Land weist daher keinen eigenständigen Verkehrs- bzw. Minderwert auf. Der Minderwert, der aufgrund des Überleitungsrechts eintritt, trifft vielmehr die jeweilige Liegenschaft (Parzelle) als Ganzes. Er entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und demjenigen des belasteten Grundstücks (vgl. E. 6.3.1).

10.2 Vorliegend ist den Enteigneten dieser Minderwert ihrer umgezonten und überbauten Liegenschaften indes nicht zu ersetzen: Wie aus den bisherigen Ausführungen hervorgeht, hat die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung in eine Bauzone einzustehen. Bei der Bemessung der Entschädigungen ist daher nicht zu berücksichtigen, dass die Liegenschaften unterdessen umgezont und überbaut worden sind, sondern von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen (vgl. E. 8.3). Den Enteigneten ist damit lediglich der hypothetische Minderwert zu ersetzen, der bestehen würde, wenn sich ihre Liegenschaften nach wie vor nur landwirtschaftlich nutzen liessen.

10.3 Im Ergebnis hat sich die Vorinstanz bei der Entschädigungsbemessung damit zu Recht an den VSE/SBV-Empfehlungen orientiert (vgl. zu diesen Empfehlungen E. 6.3.2). Dies allerdings nicht, weil die von der Freileitung überspannten Teilflächen den Wert von Landwirtschafts- oder Bauerwartungsland aufweisen würden. Vielmehr sind die Enteigneten aus rechtlichen Gründen so zu stellen, wie wenn ihre Liegenschaften nach wie vor landwirtschaftlich genutzt würden. Für die von der Vorinstanz vorgenommene Erhöhung der Ansätze um das 10-Fache besteht unter diesen Umständen kein Anlass. Die VSE/SBV-Empfehlungen sind bei der Entschädigungsbemessung demnach unverändert heranzuziehen.

11.

11.1 Was die Enteignungsentschädigungen betrifft, ist zusammenfassend somit Folgendes festzuhalten: Im Fall der Erneuerung befristeter Dienstbarkeiten für eine bereits bestehende Freileitung besteht erneut Anspruch auf eine Entschädigung (E. 7). Vorliegend ist allerdings fraglich, ob die zur Bejahung der Kausalität erforderliche "Schutzschildfunktion" der überspannten Teilflächen gegeben ist. Dies kann indes offen gelassen werden, da die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung einzustehen hat. Bei der Entschädigungsbemessung ist daher ohnehin nicht von der aktuellen Nutzung der umgezonten

ten und überbauten Liegenschaften, sondern von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen (E. 8). Auch aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes lässt sich kein zusätzlicher Entschädigungsanspruch ableiten (E. 9). Bei der Entschädigungsbemessung sind daher die Ansätze heranzuziehen, die gemäss den VSE/SBV-Empfehlungen für Landwirtschaftsland gelten (E. 10).

11.2 Mit der aktuellen Fassung der VSE/SBV-Empfehlungen (Ausgabe 2016/2017, gültig ab 1. Januar 2016) wurden die Entschädigungsansätze erhöht. Da kein Grund ersichtlich ist, auf ältere Werte abzustellen, ist diese Fassung heranzuziehen. Sie sieht für Gittermastenleitungen mit einer Spannung bis zu 400 kV und einer Breite bis zu 20 m eine Entschädigung von Fr. 12.60 pro Laufmeter vor. Dieser Wert gilt allerdings für eine Entschädigungsdauer von 25 Jahren, während vorliegend eine Entschädigung für 30 Jahre zu leisten ist. Es rechtfertigt sich, dem durch eine pauschale Erhöhung des Ansatzes um 1/5 auf Fr. 15.12 Rechnung zu tragen (eine genaue Barwertberechnung ergäbe einen leicht tieferen Wert). Es resultieren damit folgende Beträge:

– Hans Schmid (26 m zu Fr. 15.12):	Fr. 393.10
– Rita und Rudolf Weber (32 m zu Fr. 15.12):	Fr. 483.85
– Patrizia und Urs Schweizer (10 m zu Fr. 15.12):	Fr. 151.20
– Sonja und Peter Stenz (28 m zu Fr. 15.12):	Fr. 423.35
– Marie-Louise und Albert Studerus (26 m zu Fr. 15.12):	Fr. 393.10
– Simona und Stephan Bärtschi (30 m zu Fr. 15.12):	Fr. 453.60

Die Enteignerin anerkennt zudem, die in den VSE/SBV-Empfehlungen festgelegte "Entschädigung Vertragsabschluss und Beurkundung" zu schulden. Es handelt sich dabei nicht um eine Entschädigung nach Art. 19 Bst. a und b EntG, sondern um eine solche nach Art. 19 Bst. c EntG. Gemäss der aktuellen Fassung der Empfehlungen beläuft sich diese auf Fr. 130.–. Da die Enteignungsentschädigung der Disposition der Parteien unterliegt (vgl. dazu Urteil des BVGer A-2450/2016 vom 29. November 2016 E. 8.3), braucht nicht geprüft zu werden, ob dieser Betrag tatsächlich auch bei Durchführung eines Schätzungsverfahrens zu bezahlen ist. Er ist den jeweiligen Enteigneten ohne Weiteres zusätzlich zur soeben festgelegten "Entschädigung pro Laufmeter" zuzusprechen.

Verzinsung der Enteignungsentschädigungen

12.

Die Vorinstanz ordnete in ihren Urteilen an, die Entschädigungen seien ab dem 1. Januar 2001 zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

12.1 Die Enteignerin bestreitet den Verzinsungsanspruch in ihren Beschwerdeantworten vom 30. Juni 2016. Sie führt aus, da die Entschädigungen noch nicht rechtskräftig festgelegt seien, habe sie bislang nicht in Verzug geraten können. Auch habe keine vorzeitige Besitzeinweisung im Sinn von Art. 76 EntG stattgefunden. Für eine rückwirkende Verzinsung bestehe nach der klaren gesetzlichen Ordnung kein Raum.

Die Enteigneten halten dem in ihren Schlussbemerkungen vom 5. August 2016 entgegen, nach dem Wortlaut von Art. 76 Abs. 5 EntG sei die Entschädigung ab dem Zeitpunkt der Besitzergreifung zu verzinsen. Dies schliesse nicht nur eine vorzeitige Besitzeinweisung, sondern auch eine faktische Inbesitznahme ein. Vorliegend hätten es die Betreiberinnen der Freileitung unterlassen, sich frühzeitig um den Rechtserwerb zu kümmern, und die Freileitung ab dem Jahr 2001 ohne entsprechende Überleitungsrechte betrieben. Die Grundstücke der Enteigneten seien für den Weiterbetrieb der Freileitung demnach faktisch in Besitz genommen worden.

12.2 Gemäss Art. 91 Abs. 1 EntG erwirbt der Enteigner das auf dem Enteignungsweg eingeräumte Recht erst durch die Bezahlung der Enteignungsentschädigung. Diese ist nach Art. 88 Abs. 1 EntG innert 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Feststellung zu entrichten und nach Ablauf dieser Frist zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen. Gestützt auf Art. 76 EntG kann der Enteigner indes schon vor Bezahlung der Entschädigung zur Besitzergreifung oder zur Ausübung des Rechts ermächtigt werden (vgl. Art. 76 Abs. 1 EntG). Im Fall einer solchen vorzeitigen Besitzeinweisung ist die endgültige Entschädigung vom Tag der Besitzergreifung an zu verzinsen (vgl. Art. 76 Abs. 5 Satz 3 EntG).

Eine Verfügung betreffend vorzeitige Besitzeinweisung kann nach Art. 76 Abs. 2 EntG frühestens zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung ergehen. Im Fall der Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte sind die übermässigen Immissionen, die vom Betrieb des öffentlichen Werks herrühren, bei Einleitung der Enteignungsverfahren in der Regel aber schon vorhanden. Die Inbesitznahme des Rechts, das Gegenstand der Enteignung bildet, er-

folgt damit unabhängig von einer formellen Verfügung. Diese "faktische Inbesitznahme" ist einer vorzeitigen Besitzergreifung im Sinn von Art. 76 EntG gleichzusetzen und die Zinsen laufen grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt (vgl. BGE 121 II 350 E. 5e).

12.3 Vorliegend haben es die Betreiberinnen der Freileitung versäumt, sich rechtzeitig um die Erneuerung der befristeten Dienstbarkeiten zu kümmern, was zumindest eine gewisse Nachlässigkeit darstellt (vgl. dazu Urteil des BVGer A-2922/2011 vom 29. Mai 2012 E. 6.4). Die Enteigneten haben es somit nicht zu vertreten, dass die Entschädigungen erst zum jetzigen Zeitpunkt ausgerichtet werden. Sie machen zu Recht geltend, dass die Überleitungsrechte durch den Weiterbetrieb der Leitung über das Jahr 2001 hinaus – ähnlich wie im Fall der Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte – faktisch in Besitz genommen wurden (vgl. dazu Urteil des BVGer A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 15.3). Entsprechend sind die Entschädigungen ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen.

An diesen Überlegungen vermag grundsätzlich auch die von der Enteignerin angeführte Rechtsprechung nichts zu ändern, wonach keine Zinszahlung zu leisten ist, wenn die Nutzung des Grundstücks aufgrund der Beanspruchung durch den Enteigner nicht beeinträchtigt wird (vgl. BGE 134 II 152 E. 11.4). Denn unabhängig davon, ob man auf die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften oder auf deren aktuelle Nutzung zu Wohnzwecken abstellt, besteht aufgrund der Freileitung eine Nutzungseinbusse: Bei reinem Landwirtschaftsland wird von einer zwar geringen, aber immerhin vorhandene Erschwerung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen (vgl. dazu E. 6.3.2). Bei selbst genutztem Wohneigentum (Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum) besteht die Nutzungseinbusse in der Beeinträchtigung der Wohnqualität (vgl. dazu Urteil des BVGer A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 15.3; analog für Lärmimmissionen zudem BGE 134 II 49 E. 21). Für beide Fälle hat das Bundesverwaltungsgericht den Anspruch auf Verzinsung denn auch bereits bejaht (vgl. dazu Urteil des BVGer A-602/2012 vom 27. Februar 2013 E. 4.6 bzw. Urteile des BVGer A-4998/2015 vom 17. November 2016 E. 5.1 und A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 15.4).

Die Enteigneten haben somit Anspruch auf Verzinsung der "Entschädigung pro Laufmeter" ab dem Jahr 2001. Nicht zu verzinsen ist hingegen die zusätzlich zuzusprechende "Entschädigung Vertragsabschluss und Beurkun-

ung", da sie nicht die Nutzungseinbusse, sondern die dem Grundeigentümer bei Einräumung der Dienstbarkeit einmalig entstehenden "Umtriebe" abdeckt.

12.4 Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass der massgebliche "übliche Zinsfuss" den vom Bundesgericht und vom Bundesverwaltungsgericht festgelegten Zinssätzen entspricht (abrufbar unter <www.bvger.ch> Das Gericht > Aufgaben/Zuständigkeit > Aufsicht > Üblicher Zinsfuss). Seit dem 1. Januar 2010 entsprechen diese Zinssätze ihrerseits dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publizierten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Es ergibt sich damit, dass die "Entschädigung pro Laufmeter" ab dem 1. Januar 2001 zu folgenden Jahreszinssätzen zu verzinsen ist:

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

Die "Entschädigung Vertragsabschluss und Beurkundung" ist demgegenüber, wie erwähnt, nicht zu verzinsen.

Parteientschädigungen für die vorinstanzlichen Verfahren

13.

Gestützt auf Art. 115 Abs. 1 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren in der Regel eine angemessene Entschädigung zu bezahlen.

13.1 Vorliegend hat die Vertreterin der Enteigneten für die sechs Verfahren einen Aufwand von 108.35 Stunden ausgewiesen, die zu Fr. 250.– in Rechnung gestellt wurden. Dies ergab ein Honorar von Fr. 27'087.50. Hinzu

kommen Auslagen der Vertretung von Fr. 2'960.– sowie die Mehrwertsteuer von Fr. 2'403.80. Die Kosten der Vertretung beliefen sich damit auf insgesamt Fr. 32'451.30 bzw. auf Fr. 5'408.55 pro Fall.

Die Vorinstanz führt in den angefochtenen Urteilen aus, dieser Aufwand erscheine den gegebenen Streitfällen nicht mehr angemessen. Dies, zumal das Verfahren von der Untersuchungsmaxime beherrscht sei und im Einigungsverfahren zur Beurteilung der technischen Fragen von Amtes wegen das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) beigezogen worden sei. Die Praxis sehe sodann eine Stundenansatz von Fr. 200.– bis Fr. 250.–, in ausserordentlich komplexen Fällen auch von bis zu Fr. 280.– vor. In Anbetracht all dieser Umstände erscheine eine pauschale Entschädigung von insgesamt Fr. 15'000.– bzw. von Fr. 2'500.– pro Fall als angemessen.

13.2 Die Enteigneten halten dem in ihren Beschwerden entgegen, weder der geltend gemachte Aufwand der Vertreterin von 108.35 Stunden noch der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 250.– seien zu beanstanden. Berücksichtige man neben der Redaktion der Einsprachen und des Plädoyers für die Schätzungsverhandlung auch das in allen Fällen erforderliche Aktenstudium, die nötigen Telefonate und Korrespondenzen mit den einzelnen Klienten sowie die Teilnahme an der Einigungs- und der Schätzungsverhandlung, seien die geltend gemachten Kosten der Vertretung von Fr. 5'408.55 pro Fall mehr als moderat.

13.3 Hinsichtlich der Bemessung der Parteientschädigung geht aus Art. 115 Abs. 1 EntG lediglich hervor, dass für die "notwendigen aussergerichtlichen Kosten" eine "angemessene Entschädigung" geschuldet ist. Weiter kann indes Art. 8 der Verordnung vom 10. September 1969 über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (SR 172.041.0; nachfolgend: VKEV) analog herangezogen werden. Dieser Artikel wiederum sieht in seinem Absatz 2 vor, dass sinngemäss auf Art. 8 bis 13 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2) abgestellt wird. Ein Heranziehen dieser Bestimmungen ist jedoch nur insoweit möglich, als dies mit Art. 115 EntG vereinbar ist (vgl. zum Ganzen Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.2, A-363/2016 vom 22. April 2016 E. 3.2, A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.5 und A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 9.5).

13.4 Der Schätzungskommission steht bei der Festlegung der Parteientschädigung ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des BVGer A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 27.3; vgl. auch Urteil des BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 6). Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage, ob in einem konkreten Fall nur notwendige Aufwendungen in Rechnung gestellt werden und die geforderte Parteientschädigung angemessen ist, bildet die von der betreffenden Partei einzureichende Kostennote. In analoger Anwendung von Art. 8 Abs. 1 VKEV (vgl. soeben E. 13.3) hat deshalb die Partei, die Anspruch auf Parteientschädigung erhebt, der Schätzungskommission vor deren Entscheid eine detaillierte Kostennote einzureichen. Reicht sie keine Kostennote ein, so setzt die Schätzungskommission die Parteientschädigung von Amtes wegen und nach Ermessen fest (vgl. Urteil des BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.2; vgl. auch Urteil des BVGer A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 10.1). Damit eine Kostennote als detailliert gelten kann, muss aus dieser insbesondere ersichtlich sein, welche einzelnen Tätigkeiten von welchen Personen zu welchem Tarif erbracht wurden und wie viel Zeit für welche Tätigkeiten im Einzelnen aufgewendet wurde. Denn nur so kann überprüft werden, ob es sich beim geltend gemachten Aufwand vollumfänglich um entschädigungsberechtigten notwendigen Aufwand handelt (vgl. Urteil des BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 7.3.1; vgl. zum Ganzen auch Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.4 und A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.6 [vor E. 10.6.1]).

Bei der Überprüfung der von der Schätzungskommission festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesverwaltungsgericht Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwalts zu beurteilen und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (vgl. BGE 129 II 106 E. 5, Urteil des BGer 1E.15/2007 vom 8. Februar 2008 E. 23 und Urteil des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.4; vgl. auch Urteil des BVGer A-330/2013 vom 26. Juli 2013 E. 4).

13.5 Die Kostennote der Vertreterin der Enteigneten vom 8. April 2016 weist zwar aus, welche einzelnen Tätigkeiten an welchem Tag erbracht wurden. Der angefallene Zeitaufwand wird jedoch nicht für jeden einzelnen Arbeitsschritt ausgewiesen, sondern nur als Gesamttotal pro Tag. Damit lässt sich insbesondere nicht nachvollziehen, welcher Teil des Aufwands auf eigentliche juristische Tätigkeiten entfiel (Aktenstudium, Verfassen der

Stellungnahmen) und welcher Teil für die Kommunikation mit den Klienten und administrative Tätigkeiten angefallen ist. Insofern liegt keine hinreichend detaillierte Leistungsabrechnung vor. Die Vorinstanz durfte die Parteientschädigung daher nach Ermessen festsetzen.

Die von der Vorinstanz festgesetzte Entschädigung von insgesamt Fr. 15'000.– bzw. von Fr. 2'500.– pro Fall erweist sich indes als offensichtlich ungenügend: Auch wenn es sich um sechs weitgehend gleich gelagerte Fälle handelte, hatte die Vertreterin doch sechs verschiedene Klienten zu betreuen sowie an einer Einigungs- und einer Schätzungsverhandlung teilzunehmen. Was die Bemessung der Enteignungsentschädigungen betrifft, stellten sich zudem schwierige Rechtsfragen. Angesichts dessen wird der Stundenansatz der Vertreterin von Fr. 250.– von der Vorinstanz denn auch zu Recht nicht beanstandet (vgl. dazu Urteil des BGer 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011 E. 14.3.2 sowie Urteile des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 10.6.3 und A-4858/2012 vom 15. August 2013 E. 10.4). Der zugesprochene Betrag von Fr. 15'000.– entspricht jedoch lediglich einem Honorar von Fr. 13'888.90 zuzüglich Mehrwertsteuer. Ausgehend vom erwähnten Stundenansatz von Fr. 250.– deckt die Entschädigung somit einen Aufwand von insgesamt 55.6 Stunden ab. Es konnte von der Vertreterin nicht verlangt werden, den vorliegenden Fällen innert dieses Zeitraums gerecht zu werden.

13.6 Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, auf den von der Vertreterin ausgewiesenen Aufwand für die vorinstanzlichen Verfahren von insgesamt 108.35 Stunden abzustellen und den Enteigneten die beantragten Parteientschädigungen von je Fr. 5'408.55 zuzusprechen.

Ausgang des Beschwerdeverfahrens

14.

Es ergibt sich somit, dass die Beschwerden der Enteignerin teilweise gutzuheissen sind. Die jeweilige Dispositiv-Ziffer 1 der angefochtenen Urteile ist aufzuheben und die Enteignungsentschädigungen sind auf die in E. 11.2 erwähnten Beträge festzusetzen. Die Enteignerin ist zu verpflichten, die Entschädigungen nach Massgabe von E. 12.4 zu verzinsen. Soweit die Enteignerin tiefere Entschädigungen beantragt bzw. sich gegen eine Verzinsung ausspricht, sind ihre Beschwerden abzuweisen.

Die Beschwerden der Enteigneten sind ebenfalls teilweise gutzuheissen. Die jeweilige Dispositiv-Ziffer 2 der angefochtenen Urteile ist aufzuheben

und die Parteientschädigungen für die vorinstanzlichen Verfahren, welche die Enteignerin zu bezahlen hat, sind jeweils auf Fr. 5'408.55 festzusetzen. Was die Enteignungsentschädigungen betrifft, sind die Beschwerden abzuweisen.

15.

Wie sich aus Art. 89 Abs. 1 i.V.m. Art. 19 Bst. a und b EntG ergibt, wäre die jeweilige Entschädigung pro Laufmeter an sich zuhanden der Enteigneten ans Grundbuchamt zu leisten. Dieses hätte gestützt auf Art. 90 und 94 ff. EntG das Verteilungsverfahren durchzuführen. Aufgrund der sehr geringen Entschädigungsbeträge würde die Durchführung des Verteilungsverfahrens jedoch einen formalistischen Leerlauf darstellen. Es ist daher die unmittelbare Leistung der Entschädigungen an die Enteigneten anzuordnen.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

16.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, trägt der Enteigner (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 und 3 EntG).

Für ein Abweichen vom Grundsatz, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, sind vorliegend keine Gründe ersichtlich. Die Enteigneten unterliegen mit ihren Begehren zwar im Wesentlichen, angesichts der Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen vermag ihnen dies jedoch nicht zum Nachteil zu reichen. Die Verfahrenskosten sind damit der Enteignerin aufzuerlegen und diese ist zur Leistung von Parteientschädigungen an die Enteigneten zu verpflichten. Die anderslautenden Anträge der Enteignerin sind abzuweisen.

17.

Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG und Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit siehe vorne

E. 2.1). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, die für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein (vgl. Urteil des BVGer A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1; vgl. auch Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 16.2 und A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 26).

Angesichts der Schwierigkeit der Fragen, die zu beurteilen waren, und der Anzahl der Verfahren ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 15'000.– festzusetzen. Die Enteignerin hat somit Verfahrenskosten in dieser Höhe zu tragen. Sie sind im Umfang von insgesamt Fr. 6'000.– den geleisteten Kostenvorschüssen zu entnehmen.

18.

Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE).

18.1 Die Enteigneten haben dem Bundesverwaltungsgericht am 1. September 2016 die Kostennote ihrer Vertreterin eingereicht. Diese weist für die sechs Verfahren einen Aufwand von 118.95 Stunden aus, die zu Fr. 250.– in Rechnung gestellt werden. Dies ergibt ein Honorar von Fr. 29'737.50. Hinzu kommen Auslagen der Vertretung von Fr. 3'452.– sowie die Mehrwertsteuer von Fr. 2'655.15. Die Kosten der Vertretung belaufen sich damit auf insgesamt Fr. 35'844.65.

Auch diese Kostennote weist den angefallenen Zeitaufwand nicht für jeden einzelnen Arbeitsschritt, sondern nur als Gesamttotal pro Tag aus. Insofern liegt also wiederum keine hinreichend detaillierte Leistungsabrechnung vor (vgl. dazu oben E. 13.4 und 13.5). Die Entschädigung ist damit aufgrund der Akten festzusetzen (vgl. Art. 14 VGKE). Da sich der geltend gemachte Aufwand von 118.95 Stunden aufgrund der Akten als plausibel erweist, rechtfertigt es sich, trotz unzureichender Detaillierung der Kostennote darauf abzustellen. Der Stundenansatz von Fr. 250.– ist nicht zu beanstanden (vgl. zur Überprüfung der Stundenansätze im Beschwerdeverfahren: Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.3).

Den Enteigneten sind somit Kosten der Vertretung von Fr. 35'844.65 zu ersetzen.

18.2 Die Enteigneten beantragen zudem, es seien ihnen die Kosten für die Gutachten Zumsteg/Pergher und das Gutachten Weber zu ersetzen, die sich auf Fr. 2'820.15 pro Liegenschaft belaufen. In ihren Beschwerden führen die Enteigneten dazu aus, sie seien im vorinstanzlichen Verfahren in guten Treuen davon ausgegangen, dass die Vorinstanz die Minderwertberechnungen gestützt auf die Untersuchungsmaxime selbst vornehmen würde. Da dies nicht der Fall gewesen sei, hätten sie nach Erhalt der angefochtenen Urteile zur genaueren Bezifferung ihrer Entschädigungsforderungen und damit für eine sorgfältige Prozessführung ein Expertenduo mandatiert.

18.2.1 Die Parteientschädigung hat nicht jeden erdenklichen, sondern nur den notwendigen Aufwand zu ersetzen (vgl. Art. 116 Abs. 1 Satz 3 EntG und Art. 8 Abs. 2 VGKE). Für Parteigutachten sind daher in der Regel keine Vergütungen zuzusprechen, da in den Schätzungskommissionen selbst die benötigten Fachleute vertreten sind oder solche, falls notwendig, zusätzlich beigezogen werden können. Entschädigungen für Parteigutachten werden nur ausnahmsweise gewährt, wenn sich ein Enteignungsverfahren als schwierig und die Arbeit des von der Partei beigezogenen Experten als nützlich erweist (vgl. dazu HESS/WEIBEL, Band I, Art. 115 Rz. 3, BGE 109 Ib 26 E. 3, Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 3.2 und Urteil des BVer A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 17.2).

Die von den Enteigneten eingereichten Parteigutachten dienen der näheren Bezifferung der Minderwerte ihrer umgezonten und überbauten Liegenschaften. Wie dargelegt (E. 5.3.2), bestand bei Einleitung der Beschwerdeverfahren allerdings kein Anlass zur Annahme, das Bundesverwaltungsgericht werde sich mit der genauen Höhe dieser Minderwerte befassen. Diese erweisen sich zudem auch im Rahmen des vorliegenden Urteils als nicht massgeblich. Die Parteigutachten können somit auch nicht nachträglich (in einem erneuten Verfahren vor der Vorinstanz) Verwendung finden. Die entsprechenden Kosten stellen daher einen nicht notwendigen Aufwand dar.

18.2.2 Die Enteigneten gingen gemäss ihren Ausführungen indes davon aus, eine sorgfältige Prozessführung gebiete es, die Entschädigungsforderung zu beziffern. Dies zu Unrecht: Die Bezifferung der Entschädigungsforderung

derung durch den Enteigneten ist zwar erwünscht, aber nicht Gültigkeitserfordernis (vgl. dazu HESS/WEIBEL, Band I, Art. 36 Rz. 7 und 8). Sie kann jedenfalls dann nicht verlangt werden, wenn der Enteignete hierzu einen Experten mandatieren müsste (vgl. dazu BGE 131 II 65 E. 3, wonach vom Enteigneten nicht erwartet werden kann, dass er selber einen Experten mit Abklärungen betraut). Entsprechendes gilt praxisgemäss auch in Beschwerdeverfahren vor Bundesverwaltungsgericht und vor Bundesgericht. (vgl. dazu statt vieler Urteil des BGer 1C_256/2014 vom 17. März 2016, Sachverhalt C [das Bundesgericht akzeptierte jene Rechtsbegehren, die lediglich Höchstbeträge enthielten, ohne Weiteres]).

18.2.3 Am bisher Gesagten ändern sodann auch jene Entscheide nichts, die im oben in E. 8.1 erwähnten Fall ergangen sind. In jenem Fall wurde dem Enteigneten für die von ihm eingereichten Gutachten zwar jeweils eine Entschädigung geleistet. Dies allerdings nur, weil sie sich nach Ansicht des Bundesgerichts als nützlich erwiesen (vgl. Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 3.3) bzw. weil die Gegenpartei ebenfalls einen Schätzungsexperten mandatiert hatte und der Enteignete von der Schätzungskommission ferner ausdrücklich aufgefordert worden war, bezüglich der Minderwertentschädigung konkretere Anträge zu stellen (vgl. Urteil des BVGer A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 17.3).

18.2.4 Neben den Kosten der Vertretung sind den Enteigneten somit keine weiteren Auslagen zu ersetzen.

18.3 Die Enteignerin hat den Enteigneten demnach Parteientschädigungen von insgesamt Fr. 35'844.65 auszurichten. Es ergibt sich damit ein Betrag von Fr. 5'974.10 pro Verfahren. Die Enteignerin ist zu verpflichten, den Enteigneten jeweils eine Parteientschädigung in dieser Höhe zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Beschwerdeverfahren A-3273/2016, A-3274/2016, A-3275/2016, A-3276/2016, A-3277/2016 und A-3278/2016 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 vom 24. Mai 2016 werden teilweise gutgeheissen. Die jeweilige Dispositiv-Ziffer 1 der Urteile der Vorinstanz vom 29. März 2016 wird aufgehoben und die Entschädigungen werden wie folgt festgesetzt:

- Hans Schmid (Parzelle Nr. 756):
Fr. 393.10 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins
- Rita und Rudolf Weber (Parzelle Nr. 924):
Fr. 483.85 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins
- Patrizia und Urs Schweizer (Parzelle Nr. 545):
Fr. 151.20 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins
- Sonja und Peter Stenz (Parzelle Nr. 1092):
Fr. 423.35 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins
- Marie-Louise und Albert Studerus (Parzelle Nr. 795):
Fr. 393.10 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins
- Simona und Stephan Bärtschi (Parzelle Nr. 796):
Fr. 453.60 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 zu den in E. 12.4 erwähnten Zinssätzen sowie Fr. 130.– ohne Zins

Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

3.

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1 vom 25. Mai 2016 werden teilweise gutgeheissen. Die jeweilige Dispositiv-Ziffer 2 der Urteile der Vorinstanz vom 29. März 2016 wird aufgehoben und die Parteientschädigungen für die vorinstanzlichen Verfahren, die von der

Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 zu bezahlen sind, werden wie folgt festgesetzt:

- Hans Schmid: Fr. 5'408.55
- Rita und Rudolf Weber: Fr. 5'408.55
- Patrizia und Urs Schweizer: Fr. 5'408.55
- Sonja und Peter Stenz: Fr. 5'408.55
- Marie-Louise und Albert Studerus: Fr. 5'408.55
- Simona und Stephan Bärtschi: Fr. 5'408.55

Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

4.

Die Entschädigungen gemäss Ziffer 2 sind unmittelbar an die Berechtigten zu leisten.

5.

Die Verfahrenskosten von Fr. 15'000.– werden der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Sie werden im Umfang von insgesamt Fr. 6'000.– den geleisteten Kostenvorschüssen entnommen. Der Restbetrag von Fr. 9'000.– ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

6.

Die Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 wird verpflichtet, nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils folgende Parteient-schädigungen zu bezahlen:

- Hans Schmid: Fr. 5'974.10
- Rita und Rudolf Weber: Fr. 5'974.10
- Patrizia und Urs Schweizer: Fr. 5'974.10
- Sonja und Peter Stenz: Fr. 5'974.10
- Marie-Louise und Albert Studerus: Fr. 5'974.10
- Simona und Stephan Bärtschi: Fr. 5'974.10

7.

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2
(Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdeführenden 2 und Beschwerdegegner 1
(Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nrn. [...]); Gerichtsurkunde)

Der vorsitzende Richter:

Der Gerichtsschreiber:

Christoph Bandli

Andreas Meier

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 Rechtschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: