



Abteilung I
A-3959/2022

Urteil vom 23. Juli 2026

Besetzung

Richter Alexander Misic (Vorsitz),
Richter Jürg Marcel Tiefenthal,
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiberin Flurina Peerdeman.

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
beide vertreten durch
lic. iur. Silvia Eggenschwiler Suppan, Rechtsanwältin,
Beschwerdeführende,

gegen

Swissgrid AG,
vertreten durch
lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt,
Beschwerdegegnerin,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung; Entschädigung betreffend 220-kV-Freileitung
Niederwil - Obfelden.

Sachverhalt:

A.

A._____ und B._____ sind Eigentümer des im Jahr 1989 erbauten Einfamilienhauses (...). Über das Grundstück führt die 1953 von der Nordostschweizerischen Kraftwerke AG (NOK) erstellte 220-kV-Hochspannungs-Freileitung Beznau-Birr-Niederwil-Obfelden-Mettlen. Parallel zu dieser Leitung verlief bis zu deren Verlegung ins Erdreich im Jahr 2017 eine 50-kV-Freileitung der Axpo. Die Dienstbarkeit, welche die Grundeigentümer zur Duldung der 220-kV-Freileitung verpflichtete, war bis zum Jahr 2001 befristet. Seit 1985 plante die NOK den Ausbau ihrer Leitung auf 380 kV. 1995 wurde durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) ein Variantenentscheid gefällt, wonach das bestehende Trasse unter kleinräumigen Umfahrungen der Bauzone beizubehalten sei. Da sich die Projektierung weiter verzögerte, bemühte sich die NOK Grid AG ab 2010 um den freihändigen Erwerb der seit 1. Januar 2001 ausgelaufenen Überleitungsrechte.

Erster Rechtsgang

B.

B.a Ende 2012 übernahm die Swissgrid AG die 220-kV-Freileitung. Sie ersuchte im Jahr 2014 die Eidgenössische Schätzungscommission Kreis 8 (nachfolgend: ESchK) um die Einleitung des Enteignungsverfahrens und beantragte, es sei ihr befristet bis 2030 das erforderliche Überleitungsrecht einzuräumen. Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 zogen A._____ und B._____ ihre Einsprache gegen die Enteignung zurück. Mangels Einigung über die Höhe der Enteignungsentschädigung leitete die ESchK das Schätzungsverfahren ein.

Mit Urteil vom 29. März 2016 sprach die ESchK A._____ und B._____ (nachfolgend: Enteignete) für die Einräumung des bis 2030 befristeten Überleitungsrechts eine Entschädigung von Fr. 2'800.-- zzgl. Zins ab dem 1. Januar 2001 zu.

B.b Auf Beschwerde der Swissgrid AG (nachfolgend: Enteignerin) hin reduzierte das Bundesverwaltungsgericht die auszurichtende Entschädigung auf Fr. 423.35 zzgl. Zins ab 1. Januar 2001 sowie Fr. 130.-- ohne Zins; die Beschwerde der Enteigneten wies es ab (Urteil des BVGer A-3273/2016 vom 7. Februar 2017).

In seiner Begründung hielt das Bundesverwaltungsgericht die Schutzschildfunktion der überspannten Teilfläche (Garten) für fraglich. Es liess die Frage jedoch offen, weil die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung einzustehen habe. Bei der Entschädigungsbemessung sei daher von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Zugrunde zu legen seien somit die Ansätze für Landwirtschaftsland gemäss den Empfehlungen «Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten» (VSE/SBV-Empfehlungen). Für die von der ESchK vorgenommene Erhöhung der Ansätze um das 10-Fache bestehe kein Anlass.

B.c In Gutheissung der Beschwerde der Enteigneten hob das Bundesgericht den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts auf und wies die Sache zu neuem Entscheid an dieses zurück (Urteil des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017).

Das Bundesgericht erkannte, dass nach Ablauf der Dienstbarkeit ein neues Überleitungsrecht zu beurteilen sei. Die Entschädigung orientiere sich daher an den heute bestehenden Verhältnissen, entweder zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 oder dann zum Zeitpunkt der rückwirkenden Begründung der Dienstbarkeit vom 1. Januar 2001. Es wies die Sache an das Bundesverwaltungsgericht zurück, um das Bestehen eines adäquaten Kausalzusammenhangs bzw. der Schutzschildfunktion des belasteten Grundstücksteils sowie Bestehen und Höhe eines allfälligen Minderwerts zu prüfen.

B.d Das Bundesverwaltungsgericht wies die Sache an die ESchK weiter (Urteil des BVGer A-4304/2017 vom 22. August 2017).

Zweiter Rechtsgang

C.

C.a Mit Urteil vom 14. Mai 2018 verpflichtete die ESchK die Enteignerin, den Enteigneten eine Entschädigung für die an ihrer Liegenschaft verursachte Wertminderung von Fr. 12'826.-- sowie eine Entschädigung für die Durchleitung durch das Grundstück für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 von Fr. 423.35 (jeweils zzgl. Zins ab 1. Januar 2001 bis zur Auszahlung) zu bezahlen. Die Kosten für die Parteigutachten auferlegte die ESchK ebenfalls der Enteignerin.

C.b In Gutheissung der Beschwerde der Enteigneten hob das Bundesverwaltungsgericht den Entscheid der ESchK teilweise auf. Es verpflichtete die Enteignerin, den Enteigneten für den Minderwert des Grundstücks Nr. (...) Fr. 340'000.-- zzgl. Zinsen seit 1. Januar 2001 zu zahlen. Die Anschlussbeschwerde der Enteignerin hiess es teilweise gut und wies sie im Übrigen ab (Urteil des BVGer A-4864/2018 vom 1. November 2019).

Das Bundesverwaltungsgericht erwog, dass eine hypothetische Leitungsführung in 41-43 m bzw. mit Grenzabstand 57-59 m Entfernung (äusserstes Leiterseil) zwar immer noch als deutlich störend wahrgenommen würde, aber nicht mehr in demselben Masse wie die bestehende Leitung, die einen Abstand von nur 5-7 m zum Wohnhaus aufweise. Ob dies genüge, um den adäquaten Kausalzusammenhang zu bejahen, könne letztlich offengelassen werden, weil anstelle einer anderen (Frei-)Leitungsführung auch die Verlegung der Leitung in den Boden als Alternative in Frage komme. Mit einer erdverlegten Leitungsführung könnten sämtliche genannten Immissionen vermieden oder jedenfalls grösstenteils eliminiert werden. Demzufolge sei der adäquate Kausalzusammenhang und die Schutzschildfunktion des überspannten Grundstückteils gegeben.

Als Bewertungsstichtag sei der Tag der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 festzulegen. Gemäss dem bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid gelte die betreffende Parzelle nach Ablauf eines befristeten Überleitungsrechts als unbelastet. Das Grundstück müsse daher so beurteilt werden, wie es ohne jegliche Präsenz einer Freileitung und der dadurch verursachten Immissionen Bestand hätte. Das Vorgehen der ESchK sei vorliegend bereits im Ansatz als falsch zu erachten. Die geringe Höhe des angenommenen psychologischen Minderwerts sei als stossend zu kritisieren, wenn bedacht werde, dass die Liegenschaft über 30 Jahre hinweg durch die Freileitung massiv belastet werde. Demgegenüber erwiesen sich die Parteigutachten der Enteigneten mit einer Minderwertschätzung von Fr. 340'000.-- als überzeugend. Eine Zinspflicht sei ab dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung des Schutzschildes, d.h. ab dem 1. Januar 2001, vorzusehen.

C.c Mit Urteil 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 (teilweise publ. in BGE 147 II 201) hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Enteignerin teilweise gut und hob den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts auf. Die Sache wurde zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an dieses zurückgewiesen.

Das Bundesgericht erkannte, dass für die Beurteilung des adäquaten Kausalzusammenhangs ein Vergleich mit einer anderen Ausführungsart, wie der Erdverlegung, grundsätzlich nicht statthaft sei. Es sei die heutige Leitungsführung (Freileitung mit einem Abstand des äussersten Leiterseils zum Wohnhaus von 5-7 m) mit einer hypothetischen Freileitungsführung unter Beachtung des Grenzabstandes von 16.2 m (Abstand von insgesamt 57-59 m zum Wohnhaus) zu vergleichen. Würde die Leitung knapp 60 m vom Wohnhaus entfernt verlaufen, wären die immateriellen und materiellen Immissionen geringer als heute, was sich positiv auf den Verkehrswert des Grundstücks auswirken würde. Dies genüge grundsätzlich für die Bejahung der Schutzschildfunktion.

Der genannte Vergleich müsse auch für die Ermittlung der zu entschädigenden Wertdifferenz massgeblich sein. Ergebe der Vergleich einen Mindertwert, so rechtfertige es sich, nur (aber immerhin) in diesem Umfang eine Schutzschildfunktion anzuerkennen und ihren Verlust zu entschädigen. Zwar könne eine derartige Berechnung, die eine doppelte Verkehrswertschätzung mit unterschiedlicher Immissionsbelastung verlange, sehr aufwendig und mit erheblichen praktischen Schwierigkeiten verbunden sein. Es stehe den Fachgerichten und Experten jedoch frei, die Wertminderung mit Vereinfachungen direkt zu erfassen, sofern das Gebot einer vollen Entschädigung nicht ausgehöhlt werde. Vorliegend könne nicht ausgeschlossen werden, dass das Bundesverwaltungsgericht – auch unter Berücksichtigung der verbleibenden Wertminderung bei einem Verlauf der Freileitung in knapp 60 m Entfernung – eine höhere Entschädigung zugesprochen hätte als die ESchK. Die Sache sei daher zu neuer Festsetzung der Entschädigungshöhe an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen.

Aus prozessökonomischen Gründen prüfte das Bundesgericht gewisse weitere Rügen der Enteignerin. Es erwog, dass grundsätzlich der 1. Januar 2001 als Bewertungsstichtag und als Beginn der Verzinsungspflicht zu wählen sei. Ein Abweichen könne sich allerdings rechtfertigen, wenn die NOK als Rechtsvorgängerin der Enteignerin eine entsprechende Zusage gemacht hätte, was vom Bundesverwaltungsgericht zu prüfen sei. Werde der Bewertungsstichtag auf den 1. Januar 2001 vorverlegt, wäre auch die von 2001 bis 2017 noch bestehende Leitung der Axpo bei der Berechnung der enteignungsbedingten Wertminderung zu berücksichtigen.

C.d Das Bundesverwaltungsgericht wies die Sache zu neuem Entscheid an die ESchK zurück (Urteil des BVGer A-5380/2020 vom 30. September 2021).

Das Bundesverwaltungsgericht erwog, dass der Bewertungsstichtag sowie der Beginn der Verzinsungspflicht auf den 1. Januar 2001 festzulegen seien, da keine abweichenden vertrauensbegründenden Zusicherungen seitens der NOK bestanden hätten. Betreffend die Höhe der Entschädigung seien neue Abklärungen und Bewertungen erforderlich, die durch die Vorinstanz als Fachbehörde unter Berücksichtigung der gerichtlichen Vorgaben vorzunehmen seien.

Dritter Rechtsgang

D.

Am 5. August 2022 erliess die ESchK folgendes Urteil:

1. Die Enteignerin wird verpflichtet, den Enteigneten für die durch das Werk verursachte Wertminderung ihrer Liegenschaft (...) den Betrag von CHF 30'806.75 zu bezahlen. Dieser Betrag ist ab dem 1. Januar 2001 bis zur Auszahlung zum üblichen durch das Bundesverwaltungsgericht festgelegten Zinsfuss zu verzinsen.
2. Die Enteignerin wird darüber hinaus verpflichtet, den Enteigneten für die Durchleitung durch das Grundstücke (...) – total 28 Meter – für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 eine Entschädigung von CHF 423.35 zu bezahlen. Dieser Betrag ist ebenfalls ab dem 1. Januar 2001 bis zur Auszahlung zum üblichen durch das Bundesverwaltungsgericht festgelegten Zinsfuss zu verzinsen.
3. Die Enteignerin hat den Enteigneten eine Parteientschädigung von CHF 907.30 inkl. Auslagen und MwSt. zu bezahlen.
4. Die Kosten des Verfahrens hat in Anwendung von Art. 114 Abs. 1 EntG die Enteignerin zu bezahlen. Diese werden gesondert in Rechnung gestellt.

E.

Gegen diesen Schätzungsentscheid erhoben die Enteigneten (nachfolgend auch: Beschwerdeführende) am 9. September 2022 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Es seien Dispositiv-Ziff. 1 und 3 des Urteils der Eidgenössischen Schätzungskommission 8. Kreis vom 5. August 2022 (...) aufzuheben;

2. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, den Beschwerdeführern für die Überleitung der Hochspannungs-Freileitung 220-kV Niederwil-Obfelden auf ihrem Grundstück (...), für die Dauer vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 eine Minderwertentschädigung von CHF 230'000.-- zuzüglich Zinsen zum üblichen durch das Bundesverwaltungsgericht festgelegten Zinsfuss seit 1. Januar 2001 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur neuen Bemessung der Minderwertentschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von CHF 1'241.20 inkl. Auslagen und MWST für das vorinstanzliche Verfahren zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Bemessung der vorinstanzlichen Parteientschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. privater Gutachterkosten) zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Zur Begründung bringen die Enteigneten zusammengefasst vor, dass die im angefochtenen Schätzungsentscheid errechnete Minderwertentschädigung sich als viel zu tief erweise und gegen das Prinzip der vollen Entschädigung verstosse. Indem die ESchK an ihrem bisherigen Lösungsansatz festhalte, widerspreche sie den Rückweisungsentscheiden. Ausserdem seien Rechen- und Rundungsfehler zu verzeichnen. Die Entschädigungshöhe sei deshalb gestützt auf die beiliegenden Parteigutachten festzulegen, in denen die gerichtlichen Vorgaben korrekt umgesetzt seien.

F.

F.a Die ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) schloss in der Vernehmlassung vom 7. Oktober 2022 auf Abweisung der Beschwerde.

F.b Die Enteignerin (nachfolgend auch: Beschwerdegegnerin) schloss in der Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2022 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die nicht bezifferten Kosten der Privatgutachter seien nicht zu ersetzen, soweit auf den Antrag einzutreten sei. Die Kosten seien den Enteigneten aufzuerlegen.

F.c Die Enteigneten reichten am 10. Januar 2023 Schlussbemerkungen ein.

F.d Die Enteignerin sowie die Enteigneten äusserten sich am 30. Januar resp. 7. Februar 2023 nochmals unaufgefordert zu einzelnen Streitpunkten.

F.e Auf Aufforderung des Instruktionsrichters reichte die Vorinstanz am 30. Juli 2024 eine ergänzende Vernehmlassung ein.

F.f Die Enteigneten sowie die Enteignerin nahmen mit Eingaben vom 6. resp. 25. September 2024 zur ergänzenden Vernehmlassung Stellung.

G.

G.a Das Bundesverwaltungsgericht teilte den Parteien am 8. Januar 2025 seine Absicht mit, ein Sachverständigengutachten einzuholen (Art. 12 Bst. e und Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 57 ff. BZP). Als Gutachter werde Stefan Fahrländer vorgeschlagen. Den Parteien wurde die Gelegenheit gegeben, allfällige Einwände gegen die vorgeschlagene Person zu erheben sowie Abänderungs- und Ergänzungsanträge zum gerichtlich ausgearbeiteten Fragekatalog zu stellen (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 57 Abs. 2 und Art. 58 Abs. 2 BZP).

G.b Die Enteigneten erklärten sich in der Eingabe vom 16. Januar 2025 mit dem vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden.

G.c Die Enteignerin reichte mit Eingabe vom 26. Februar 2025 Ergänzungsfragen ein.

G.d Mit Verfügung vom 12. März 2025 beauftragte das Gericht Stefan Fahrländer (nachfolgend: Gutachter), ein Sachverständigengutachten (nachfolgend auch: Gutachten) zu erstellen. Der Gutachtensauftrag umfasse den gerichtlichen Fragekatalog sowie die Ergänzungsfragen der Enteignerin. Der Gutachter wurde über seine Pflichten belehrt (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 59 Abs. 1 BZP).

G.e Der Gutachter nahm am 15. April 2025 im Beisein der Enteigneten und der Enteignerin einen Augenschein vor Ort vor.

G.f Am 15. Juli 2025 legte der Gutachter das Sachverständigengutachten vor.

G.g Mit Verfügung vom 18. Juli 2025 gab das Gericht den Parteien die Gelegenheit, allfällige Erläuterungs- oder Ergänzungsanträge zum Gutachten vom 15. Juli 2025 zu stellen (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 59 Abs. 1 BZP). Der Gutachter sei für seinen bisherigen Aufwand von Fr. 35'673.-- vorab aus der Gerichtskasse zu entschädigen. Über eine Kostenverlegung an die Parteien werde im Endurteil entschieden.

G.h Die Enteignerin und die Enteigneten reichten am 8. August resp. 12. September 2025 je einen Fragekatalog sowie weitere Beweismittel zuhanden des Gutachters ein.

G.i Mit Verfügung vom 23. September resp. 6. Oktober 2025 wurde der Gutachter beauftragt, die Erläuterungs- und Ergänzungsfragen des Gerichts, der Enteigneten und der Enteignerin zu behandeln sowie in Umsetzung seiner Antworten eine konsolidierte Fassung des Gutachtens zu erstellen.

H.

H.a Der Gutachter legte am 11. November 2025 die konsolidierte Fassung seines Gutachtens vor. Er schätzt den enteignungsbedingten Minderwert der Immobilie auf Fr. 19'419.--.

H.b Mit Verfügung vom 18. November 2025 gab das Gericht den Parteien die Gelegenheit, zum Inhalt des Gutachtens Stellung zu nehmen. Der Gutachter sei für den zusätzlichen Aufwand von Fr. 6'486.-- vorab aus der Gerichtskasse zu entschädigen. Über eine Kostenverlegung an die Parteien werde im Endurteil entschieden.

H.c Auf Ersuchen des Gerichts reichte der Gutachter am 27. November 2025 die vorbereitete Excel-Datei ein.

H.d Die Enteignerin äusserte sich am 18. Dezember 2025 zum Gutachten.

H.e Die Vorinstanz liess sich am 19. Januar 2026 zum Gutachten vernehmen.

H.f Die Enteigneten reichten am 30. Januar 2026 ihre Stellungnahme zum Gutachten mit folgenden Anträgen ein:

1. Es sei bei der Bemessung der von der Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführer zu bezahlenden Minderwertentschädigung auf das Gutachten Zumsteg/Pergher vom 17. März 2016 und deren Anpassung per Stichtag 1. Januar 2001 sowie auf das Gutachten von Barbara Weber vom 21. Juni 2016 und deren Anpassung per Stichtag 1. Januar 2001 abzustellen;
2. Eventualiter sei ein Obergutachten von einer Immobilienschätzungsexpertin/einem Immobilienschätzungsexperten einzuholen, welche/welcher in einem kleineren Büro als Stefan Fahrländer tätig ist und vorzugsweise über juristische Grundkenntnisse verfügt;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. sämtlicher Gutachterkosten) zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

H.g Auf Ersuchen des Gerichts bestätigte der Gutachter mit Eingabe vom 12. März 2026, dass er den unbelasteten Marktwert (Neuwert) der Immobilie auf Fr. 1'300'000.-- geschätzt und diesen Betrag auch für die anschliessende Minderwertberechnung verwendet habe.

H.h Die Enteignerin und die Enteigneten nahmen am 13. resp. 16. April 2026 abschliessend zum Verfahren Stellung.

H.i Am 30. April 2026 reichten die Enteigneten eine aktualisierte Kostennote ein.

I.

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

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Auf den vorliegenden Fall ist unbestrittenermassen noch das Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711) in seiner bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Fassung anwendbar (nachfolgend als aEntG bezeichnet). Auf die neuen Bestimmungen, die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, kommt es noch nicht an (vgl. die Übergangsbestimmungen des Enteignungsgesetzes zur Änderung vom 19. Juni 2020; AS 2020 4085; Urteil des BGer 1C_301/2020 vom 12. Mai 2021 E. 5.1).

1.2 Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 a-EntG). Dieses ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich zuständig. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem VGG, soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 aEntG). Das VGG verweist in Art. 37 ergänzend auf das VwVG.

1.3 Die Enteigneten nahmen als Hauptparteien am vorinstanzlichen Verfahren teil, drangen mit ihren Forderungen jedoch nicht durch. Sie sind daher ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (Art. 78 Abs. 1 aEntG und Art. 48 Abs. 1 VwVG).

1.4 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

2.

2.1 Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Es überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger und unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehlern bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit (Art. 49 VwVG). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht das Bundesverwaltungsgericht nicht ohne Not von deren Auffassung ab (statt vieler Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 2 und eingehend Urteil des BVGer A-2696/2021 vom 18. Oktober 2022 E. 2).

2.2 Hebt die Beschwerdeinstanz einen angefochtenen Entscheid auf und weist die Sache (mit verbindlichen Weisungen) zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück, so ist diese grundsätzlich bei ihrem neuen Entscheid an den Rückweisungsentscheid gebunden. Die mit der Neubeurteilung befasste Instanz hat entsprechend die rechtliche Beurteilung, mit welcher die Rückweisung begründet worden ist, ihrer neuen Entscheidung zu Grunde zu legen; bereits entschiedene Fragen sind nicht mehr zu prüfen. Wie weit die Vorinstanz an die Entscheidung gebunden ist, ergibt sich aus der Begründung der Rückweisung, die sowohl den Rahmen für die neue Tatsachenfeststellung als auch jenen für die neue rechtliche Begründung vorgibt. Wird der neue Entscheid der unteren Instanz wiederum bei der Beschwerdeinstanz angefochten, so ist diese selbst an ihre früheren Erwägungen gebunden. Eine freie Überprüfung des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeinstanz nur betreffend jene Punkte möglich, die im Rückweisungsentscheid nicht entschieden wurden, oder bei Vorliegen neuer Sachumstände (vgl. zum Ganzen BGE 135 III 334 E. 2; Urteil des BGer 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2 f.; Urteil des BVGer A-2601/2020 vom 2. März 2022 E. 1.4.3; ASTRID HIRZEL, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023, Art. 61 Rz. 28 [nachfolgend: Praxiskommentar]).

2.3 Das Bundesverwaltungsgericht stellt den Sachverhalt unter Vorbehalt der Mitwirkungspflicht der Parteien von Amtes wegen fest (Art. 12 f. VwVG) und bedient sich nötigenfalls verschiedener Beweismittel. In der Bundesverwaltungsrechtspflege gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 40 BZP).

Zur Feststellung des Sachverhalts kann das Bundesverwaltungsgericht Gutachten von Sachverständigen einholen (Art. 12 Bst. e VwVG), wobei die Verfahrensregeln von Art. 19 VwVG in Verbindung mit Art. 57 ff. BZP zu beachten sind. Mit dem Gutachten wird gestützt auf besondere Fachkenntnisse Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung erstattet. Dem Sachverständigen sind bloss Sach- und keine Rechtsfragen zu unterbreiten; die Beantwortung Letzterer obliegt zwingend dem Gericht. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf das Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen. Es hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit eines Gutachtens aufdrängen. Erscheint dem Gericht die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, hat es nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (vgl. BGE 145 II 70 E. 5.5, 136 II 539 E. 3.2, 132 II 257 E. 4.4.1; MOSER et al., Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 3. Aufl. 2022, Rz. 3.137a und Rz. 3.146; je mit Hinweisen).

Expertisen, die von einer Partei eingeholt und in das Verfahren als Beweismittel eingebracht werden (sog. Partei- oder Privatgutachten), darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2, 125 V 351 E. 3). Der Beweiswert eines Parteigutachtens ist jedoch verglichen mit einem behördlich angeordneten Gutachten regelmässig herabgesetzt und es gilt zum Vornherein nicht als Sachverständigengutachten im Sinne von Art. 12 Bst. e VwVG, da es nicht nach den Vorgaben von Art. 19 VwVG in Verbindung mit Art. 57 ff. BZP erstellt worden ist (vgl. BVGE 2013/9 E. 3.8.1; Urteile des BVGer A-2871/2024 vom 20. Januar 2026 E. 4.5 und A-3788/2021 vom 19. Dezember 2022 E. 5.2.4; je mit Hinweisen).

Rechtsgrundlagen

3.

Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 aEntG). Gemäss Art. 19 aEntG sind bei der

Festsetzung der Entschädigung alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Dazu gehört auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (Bst. b). Art. 22 Abs. 2 aEntG präzisiert, dass 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 Teil erhalten geblieben wären. Die zu entschädigende Wertminderung berechnet sich nach der Differenzmethode, d.h. massgeblich ist die Differenz zwischen der Verkehrswertschätzung mit und ohne die Enteignung (hier: die Inanspruchnahme eines Überleitungsrechts auf der Parzelle Nr. [...]; vgl. Urteil des BGer 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 E. 6.3 mit Hinweisen).

Ausgangslage im dritten Rechtsgang

4.

Strittig ist weiterhin die Höhe der Enteignungsentschädigung, die den Enteigneten für die Einräumung des von 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2030 befristeten Überleitungsrechts der 220-kV-Freileitung zuzusprechen ist. Die Beschwerde der Enteigneten richtet sich gegen die Bemessung der Entschädigung für die Wertminderung ihrer Liegenschaft von Fr. 30'806.75 (Disp. Ziff. 1 des Schätzungsentscheids). Unstrittig geblieben ist die Entschädigung für die Durchleitung von Fr. 423.35 (Disp. Ziff. 2 des Schätzungsentscheids).

5.

5.1 Im zweiten Rechtsgang wurden vom Bundesgericht und vom Bundesverwaltungsgericht folgende Punkte entschieden (vgl. zur Bindungswirkung von Rückweisungsentscheiden vorstehend E. 2.2): Um die zu entschädigende Wertdifferenz der Liegenschaft der Enteigneten zu ermitteln, ist der Ist-Zustand (Freileitung mit einem Abstand des äussersten Leiterseils zum Wohnhaus von 5-7 m) mit einer hypothetischen Freileitungsführung unter Beachtung des Grenzabstandes von 16.2 m (Abstand von insgesamt 57-59 m zum Wohnhaus) zu vergleichen (Urteil des BGer 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 E. 6.3 i.V.m. E. 4 f.). Der Zeitpunkt der Erneuerung der Dienstbarkeit am 1. Januar 2001 gilt als

Bewertungstichtag sowie als Zeitpunkt für den Beginn der Verzinsung (Urteil des BVGer A-5380/2020 vom 30. September 2021 E. 3).

5.2 Im angefochtenen Schätzungsentscheid erwog die Vorinstanz zusammengefasst, dass der Schätzung weiterhin einen hypothetischen Minderertrag pro Monat bei einer Vermietung zu Grunde zu legen sei, der sich aus den Einschränkungen durch die Freileitung ergebe. Im früheren Entscheid habe sie die Ertragseinbusse mit Fr. 100.-- pro Monat bewertet, dies bei einem Vergleich der tatsächlichen Leitungsführung (Abstand zum Haus 7 m) mit der hypothetischen Leitungsführung entlang der Grundstücksgrenze (Abstand zum Haus 41-43 m) und bezogen auf den Bewertungstichtag 2015. Aufgrund des nun zu berücksichtigten Grenzabstandes von 16.2 m sei der ermittelte Minderwert angemessen zu erhöhen. Es sei von der Abnahme der störenden Faktoren im Quadrat auszugehen und der Betrag mit dem Faktor 1.7 zu multiplizieren. Zurückbezogen auf das Jahr 2001 ergebe sich – in Anwendung des vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Indexes für die Höhe von Wohnungsmieten – eine monatliche Ertragsminderung von rund Fr. 137.--, womit sämtliche Beeinträchtigungen der Freileitung angemessen berücksichtigt seien. Ausgehend vom Gesamtbetrag von Fr. 49'320.-- (Fr. 137.-- x 12 Monate x 30 Jahre) und einem praxismässigen Zinssatz von 3.5 % resultiere ein diskontierter Betrag von Fr. 30'806.75. Im Rahmen einer Gesamtbeurteilung falle eine Minderung der Entschädigung wegen der mittlerweile entfernten Axpo-Leitung ausser Betracht, zumal diese bezüglich der Dominanz der Swissgrid-Leitung eine sehr untergeordnete Beeinträchtigung darstelle.

Während die Enteignerin diese vorinstanzliche Schätzung von Fr. 30'806.75 stützt, fordern die Enteigneten in ihrer Beschwerde die Aufhebung des angefochtenen Schätzungsentscheids. Im Wesentlichen rügen sie die Entschädigung als viel zu tief angesetzt. Sie kritisieren die gewählte Methode und machen verschiedene Rechen- und Rundungsfehler geltend. Infolgedessen beantragen sie, es sei auf ihre Parteigutachten abzustellen und die Entschädigung auf Fr. 230'000.-- zu erhöhen.

5.3 Die Enteigneten reichten in den Beschwerdebeilagen die folgenden aktualisierten Fassungen ihrer ursprünglichen Parteigutachten vom 17. Mai resp. 21. Juni 2016 ein, die sie mit Blick auf das bisher Entschiedene anpassen liessen (insbesondere Bewertungstichtag 1. Januar 2001 statt 23. Oktober 2015):

- Kurt Zumsteg/Diego Pergher, Immobilienbewertung, 31. August 2022 (act. 1 Beilage 3; nachfolgend: Parteigutachten Zumsteg/Pergher);

- Barbara Weber, Immobilienbewertung, 2. September 2022 (act. 1 Beilage 4; nachfolgend: Parteigutachten Weber).

Im Laufe des Verfahrens legte die Enteignerin ihrerseits folgendes Parteigutachten vor:

- Stephan Grylka/Ralf Seidel, Marktwertschätzung, 4. Dezember 2017 (Vorakten act. 27a; nachfolgend: Parteigutachten Grylka/Seidel).

Im Schriftenwechsel sind sämtliche Parteigutachten im Grundsatz sowie in zahlreichen Detailfragen umstritten geblieben.

5.4 Vor diesem Hintergrund sah sich das Bundesverwaltungsgericht veranlasst, ein Sachverständigengutachten einzuholen (Art. 12 Bst. e und Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 57 ff. BZP). Es beauftragte, den Gutachter Stefan Fahrländer, den enteignungsbedingten Minderwert der Liegenschaft der Enteigneten in Berücksichtigung der bisherigen gerichtlichen Vorgaben zu schätzen. Es sollte eine geeignete Schätzungsmethode gefunden werden, die möglichst auch in weiteren vergleichbaren Enteignungsfällen angewandt werden könnte. Der Gutachter legte am 11. November 2025 die konsolidierte Fassung des Sachverständigengutachtens vor.

Sachverständigengutachten

Übersicht

6.

6.1 Zum besseren Verständnis ist zunächst eine Übersicht über den wesentlichen Inhalt des Sachverständigengutachtens vom 11. November 2025 zu geben:

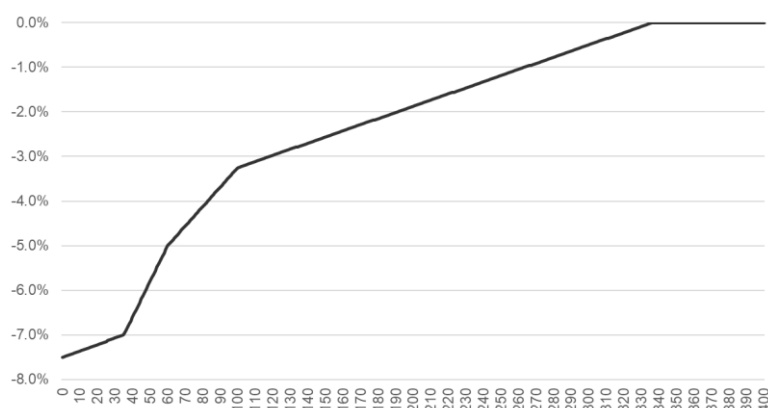
Einleitend stellt der Gutachter die unterschiedlichen Methoden zur Immobilienschätzung des unbelasteten Marktwerts dar. In primärer Anwendung der hedonischen Methode schätzt er den unbelasteten Marktwert (Neuwert) der Immobilie der Enteigneten auf Fr. 1'300'000.-- per 1. Januar 2001 (Gutachten, S. 4 ff.).

Im Rahmen einer grundsätzlichen Annäherung an die Fragestellung des Einflusses von Freileitungen auf Immobilienwerte unterscheidet der Gutachter vier Gruppen von möglichen Einflussfaktoren: «Genereller Makel», «Angst/Unbehagen», «Geräusche/Störungen» und «Beeinträchtigung der

Aussicht». Er weist insbesondere darauf hin, dass Kaufinteressenten einer Liegenschaft nutzungsbezogen entscheiden würden, wobei sie eine Gesamterwägung unter Berücksichtigung der Marktsituation machen müssten. Die vier Makel seien im jeweiligen Kontext zu sehen (z.B. urbane oder ländliche Umgebung) und in unterschiedlicher Weise von der Distanz abhängig. Die Marktsituation und auch die Wahrnehmung der Menschen könnten sich im Zeitverlauf ändern. Die vier Störfaktoren würden sich überlagern, so dass ein Gesamteffekt entstehe und eine exakte Zuweisung schon aufgrund von Kollinearitäten nicht gelinge (Gutachten, S. 10 ff.).

In Berücksichtigung der nationalen und internationalen empirischen Literatur kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass für den vorliegenden Bewertungsstichtag 1. Januar 2001 keine ausreichende Datengrundlage zum Werteeinfluss von Freileitungen auf Immobilien erhoben werden könne. Eine analytisch-statistische Schätzung falle damit ausser Betracht (Gutachten, S. 17 ff.).

In der Folge entwickelt der Gutachter ein eigenes Modell zur Einschätzung des Werteeinflusses von Freileitungen auf Immobilien. Hierzu wertet er verschiedene Datenquellen aus der Schweiz aus. Seine Auswertung umfasst mehrere Studien, die Lageklassen, die eigene Datenbank sowie zwei Einzelfälle. Nach seiner Beurteilung ergeben diese Eckwerte ein nützliches Bild zum Werteeinfluss von Freileitungen für die Distanz ab 35 m. Aus jenen Eckwerten und gestützt auf weitere Erkenntnisse sowie eigenen Einschätzungen leitet er eine Gesamtfunktion des Wertabschlags mit vier Distanzsegmenten her (Gutachten, S. 42 ff. i.V.m. S. 17 ff.):



Um die Annahmen der Gesamtfunktion diskutieren zu können, nimmt der Gutachter eine anschliessende prozentuale Aufteilung auf die vier Makel –

insbesondere unter dem Vorbehalt des Kollinearitätsproblems – vor (Gutachten, S. 44 ff.):

Idee einer Aufteilung des Modells Wertabschlag auf die einzelnen Makel				
	Segment 1 0 - 35 m	Segment 2 36 - 60 m	Segment 3 61 - 100 m	Segment 4 ab 101 m
Trasseemitte – Gebäudemitte	7.5 % - 7 %	7 % - 5 %	5 % - 3.25 %	3.25 % - 0 %
Genereller Makel	3.5 % - 2.75 %	2.75 % - 0 %	-	-
Angst/ Unbehagen	2 % - 0 %	-	-	-
Geräusche/ Störungen	2 % - 0 %	-	-	-
Beeinträchtigung Aussicht	0 % - 4.25 %	4.25 % - 5 %	5 % - 3.25 %	3.25 % - 0 %

Für Anwendungsfälle im Zeitraum von 2001 schlägt der Gutachter die folgende allgemeine Anleitung vor (Gutachten, S. 46 i.V.m. S. 43 ff.):

1. Die Anwendbarkeit des Modells anhand folgender Voraussetzungen prüfen bzw. je nach Situation sind Anpassungen notwendig:
 - Die Zonierung wäre auch ohne Freileitung so, wie sie ist;
 - Es bestehen keine wesentlichen Bauverbote;
 - Es bestehen keine wesentlichen Ausnutzungsreserven, die realisiert würden;
 - Das realisierte Gebäude ist kein Schreckprojekt, sondern städtebaulich adäquat und die Nutzung ist «highest and best use»;
 - Weil die Freileitung auf den Landwert wirkt, ist der Marktwert zum Neuwert zu verwenden;
 - Liegt im unbelasteten Fall keine ansprechende Aussicht vor, dann reduziert sich der Abschlag deutlich;
 - Steht ein Mast dominant in der Aussicht, dann beträgt der Abschlag für die Aussicht bei kleinen Distanzen Faktor 2. Dieser Abschlagszuschlag nimmt aber rasch ab und dürfte bei 300 m bei Null liegen.
2. Bestimmung des Marktwerts (Neuwert) der Immobilie zum Stichtag;
3. Ermittlung des massgeblichen Abstands äusserstes Leiterseil – Gebäude;
4. Addition der Distanzen Trasseemitte – äusserstes Leiterseil sowie Rand des Gebäudes – Gebäudemitte (Distanz «x»)
5. Einordnung der Distanz x in die Funktion gemäss nachfolgender Tabelle und Auswahl des Segments:

Einschätzung des Gesamteffekts nach Distanzsegment				
	Segment 1 0 - 35 m	Segment 2 36 - 60 m	Segment 3 61 - 100 m	Segment 4 ab 101 m
Trasseemitte – Gebäudemitte	7.5 % - 7 %	7 % - 5 %	5 % - 3.25 %	3.25 % - 0 %
Wertwirkung auf Immobilie	7.5 % - 7 %	7 % - 5 %	5 % - 3.25 %	3.25 % - 0 %

6. Berechnung des Abschlags mit der Formel:

Abschlag = Steigung a * Distanz x + Startwert im Segment (z.B. im Segment 1 -7.5 %)

Segment	Steigungen a
1	0.000142857
2	0.00080
3	0.00043750
4	0.00013750

7. Gegebenenfalls Korrektur des Abschlags, z.B. bei Mast in der Aussicht;
8. Multiplikation des Abschlags mit dem Marktwert (Neuwert).

Um die Befristung der Dienstbarkeit zu berücksichtigen, sei sodann die geschätzte Minderwertdifferenz mittels Barwertmethode zu diskontieren. Für Anwendungsfälle im Zeitraum von 2001 schlägt der Gutachter die folgende allgemeine Anleitung vor (Gutachten, S. 47 f.):

1. Anhand der Daten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) – damals war der variable Hypothekarzinsatz noch der Standardfall – ist der Fremdkapitalzinssatz zu berechnen und daraus der Zinssatz der Rechnung. Die Berechnung lautet wie folgt (vgl. FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, 2009):

Zinssatz der Rechnung $r = 65 \% \cdot \text{variabler Hypothekarzinsatz}$

2. Durch Multiplikation des Abschlags mit dem Zinssatz der Rechnung resultiert der jährliche Mindernettonutzwert (Zukunftswert);
3. Durch Einsetzen des Zukunftswerts in folgende Formel wird für jedes künftige Jahr der Dienstbarkeit der Barwert berechnet (vgl. STEFAN S. FAHRLÄNDER/STEPHAN G. KLOESS, Angewandte Immobilienökonomie, Band 2, 2. Aufl. 2024, S. 358):

$$\text{Marktwert} = \sum_{i=1}^n \text{Zukunftswert}_i / (1 + r)^i$$

4. Die Barwerte werden addiert.

Im Weiteren äussert sich der Gutachter zu den Fragen, wie sich die 50-kV-Freileitung der Axpo sowie eine allfällige Überschreitung des Anlagegrenzwertes der 220-kV-Freileitung auf den Minderwert der streitbetroffenen Immobilie auswirkt (Gutachten, S. 49 ff.).

Der Gutachter schätzt den enteignungsbedingten Minderwert im konkreten Fall auf Fr. 19'419.-- (Gutachten, S. 58 i.V.m. S. 7 f., 45 f. und 47 f.). Um das Modell für zukünftige Fälle weiter zu fundieren, legt der Gutachter

abschliessend dar, dass die verbesserte Datenlage ab dem Jahr 2026 namentlich unter Beizug des Swiss Real Estate Datapool (SRED) genutzt oder eine Umfrage zur Wertwirkung von Freileitungen in Immobilienfachkreisen durchgeführt werden könnte. Er erklärt sich bereit, entsprechende Folgeaufträge entgegenzunehmen (Gutachten, S. 58 f.).

6.2 Wie eingangs dargelegt, darf das Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe vom Sachverständigengutachten abweichen (vgl. vorstehend E. 2.3).

Die Enteigneten halten in ihren Stellungnahmen an den Rechtsbegehren der Beschwerde fest. Sie rügen im Wesentlichen, dass der Gutachtensauftrag nur ungenügend erfüllt sei. Es bestünden erhebliche Zweifel an der gebotenen Objektivität und Unabhängigkeit der Begutachtung. Das Gutachten missachte die gerichtlichen Vorgaben und sei in verschiedener Hinsicht nicht nachvollziehbar, widersprüchlich und fehlerhaft. Ihre Ergänzungs- und Erläuterungsfragen seien nur unzureichend beantwortet. Die Schätzung stütze sich auf keine tragfähige Datengrundlage und der Grundsatz der vollen Entschädigung bei Enteignungen gemäss Art. 26 Abs. 2 BV werde verletzt. Es lägen damit triftige Gründe vor, um davon abzuweichen. Stattdessen sei auf ihre Parteigutachten abzustellen, eventualiter sei ein Obergutachten einzuholen. Ihre Rügen sind anschliessend im Einzelnen zu prüfen.

Die Enteignerin und die Vorinstanz erachten das Sachverständigengutachten grundsätzlich als vollständig, nachvollziehbar und schlüssig.

Fachliche Qualifikation

7.

7.1 Die Enteigneten rügen in ihren Stellungnahmen, dass der Gutachter nicht über die für die Begutachtung erforderlichen juristischen Grundkenntnisse verfüge, was sich an der fehlerhaften juristischen Terminologie und der mangelhaften Umsetzung der Rückweisungsentscheide manifestiere.

7.2 Die Enteignerin entgegnet, dass die Enteigneten der Wahl des Gutachters zugestimmt hätten. Weshalb ihm die juristischen Grundkenntnisse abzuerkennen wären, erschliesse sich ihr nicht.

7.3 Die Vorinstanz äussert sich nicht zu diesem Streitpunkt.

7.4

7.4.1 Die Expertise des Gutachters im Bereich der Immobilienökonomie ist unbestritten, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

7.4.2 Sofern für ein immobilienökonomisches Gutachten juristische Grundkenntnisse überhaupt vorauszusetzen sind, wie dies von den Enteigneten eingefordert wird, ist Folgendes festzuhalten: In der ersten Fassung des Gutachtens wurde zwar eine juristisch unzutreffende Terminologie im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit verwendet, was sich jedoch inhaltlich nicht auf die Schätzung auswirkte und in der konsolidierten Fassung berichtigt wurde. Wie in E. 9 gesondert aufzuzeigen sein wird, wurde das Gutachten in richtigem Verständnis der bisher ergangenen Rechtsprechung erstellt. Dem Gutachter kann somit kein Mangel an juristischen Grundkenntnissen vorgehalten werden. Diese Rüge der Enteigneten erweist sich als unbegründet.

Unparteilichkeit

8.

8.1 Die Enteigneten machen in ihren Stellungnahmen geltend, es bestünden erhebliche Zweifel an der gebotenen Objektivität und Unabhängigkeit der Begutachtung. Der Gutachter habe durchwegs zu ihren Lasten die gerichtlichen Vorgaben missachtet, unrichtige Annahmen getroffen und Fehler begangen. Ihre Ergänzungsfragen habe er nur ausweichend oder unrichtig und ihre Frage 6 gar nicht beantwortet. Aus den Ausführungen zum weiteren Vorgehen sei zu schliessen, dass der Gutachter einen zusätzlichen lukrativen Auftrag für sich und sein Büro anstrebe. Einen solchen dürfte er wohl am ehesten von einem Netzbetreiber erhalten. Es sei daher davon auszugehen, dass er ein aus Sicht der Enteignerin und der anderen Netzbetreiber äusserst günstiges Gutachten erstattet habe.

8.2 Die Enteignerin entgegnet, dass der anlasslose Vorwurf eines Gefälligkeitsgutachtens die roten Linien des prozessualen Anstands überschreite. Sie und der Gutachter seien vor solchen ungehörigen Angriffen in Schutz zu nehmen.

8.3 Die Vorinstanz äussert sich nicht zu diesem Streitpunkt.

8.4

8.4.1 Auf Sachverständige kommen die für das Gericht geltenden und im Lichte von Art. 30 BV zu interpretierenden Ausstandsgründe nach Art. 34 BGG sinngemäss zur Anwendung (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 58 Abs. 1 BZP; vgl. BERNHARD WALDMANN, Praxiskommentar, Art. 19 Rz. 64 mit Hinweisen). Die Parteien erhalten Gelegenheit, vor der Ernennung von Sachverständigen Einwendungen vorzubringen (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 58 BZP). Der Sachverständige hat nach bestem Wissen und Gewissen zu amten und sich der strengsten Unparteilichkeit zu befleissen. Auf diese Pflicht ist er bei der Ernennung aufmerksam zu machen (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 59 Abs. 1 BZP).

Nach Art. 34 Abs. 1 Bst. a BGG treten Gerichtspersonen in den Ausstand, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse haben. Zu den persönlichen Interessen gemäss Bst. a gehören alle Interessen, welche die Gerichtsperson direkt oder indirekt betreffen. Bei der indirekten Betroffenheit ist vorausgesetzt, dass die Person eine spürbare persönliche Beziehungsnähe zum Streitgegenstand aufweist. Im Sinne der Auffangklausel von Art. 34 Abs. 1 Bst. e BGG können sodann Verfahrensfehler oder ein falscher Entscheid in der Sache ausnahmsweise die Unabhängigkeit bzw. Unparteilichkeit in Frage stellen. Es muss sich um besonders krasse Fehler oder wiederholte Irrtümer handeln, die eine schwere Pflichtverletzung darstellen (vgl. ISABELLE HÄNER, in: Niggli et al. [Hrsg.], Basler Kommentar zum BGG, 3. Aufl. 2018, Art. 34 Rz. 8 und 16 ff. mit Hinweisen).

Befangenheit ist anzunehmen, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu erwecken. Bei der Befangenheit handelt es sich allerdings um einen inneren Zustand, der nur schwer bewiesen werden kann. Es braucht daher für die Ablehnung nicht nachgewiesen zu werden, dass die Person tatsächlich befangen ist. Es genügt vielmehr, wenn Umstände vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Bei der Beurteilung des Anscheins der Befangenheit und der Gewichtung solcher Umstände kann jedoch nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abgestellt werden. Das Misstrauen muss vielmehr in objektiver Weise als begründet erscheinen (vgl. BGE 132 V 93, 120 V 357 E. 3a; Urteil des BVGer A-2871/2024 vom 20. Januar 2026 E. 3.6.6; je mit Hinweisen).

8.4.2 Aus dem Inhalt des Gutachtens schliessen die Enteigneten sinngemäss auf Ausstandsgründe im Sinne von Art. 34 Abs. 1 Bst. a und e BGG.

Die erklärte Bereitschaft des Gutachters, Aufträge zur Weiterentwicklung des Modells anzunehmen (Gutachten, S. 58 f.), was von den Enteigneten als Zeichen fehlender Objektivität und Unabhängigkeit angesehen wird, steht in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit dem Gutachtensauftrag. Er wurde beauftragt, eine geeignete Schätzungsmethode zu ermitteln, die möglichst auch in weiteren vergleichbaren Enteignungsfällen angewandt werden könnte. Die Vorschläge des Gutachters zum zukünftigen Vorgehen erwecken damit nicht den Anschein eines persönlichen Interesses an der zu beurteilenden Sache im Sinne von Art. 34 Abs. 1 Bst. a BGG. Auch das Schätzungsergebnis selbst lässt nicht auf einen solchen Ausstandsgrund schliessen, wie dies von den Enteigneten vertreten wird. Einerseits würde es dem Grundsatz der gutachterlichen Unparteilichkeit gerade widersprechen, wenn im Schätzungsergebnis selbst ein Ausstandsgrund begründet wäre. Der Ausgang des Gutachtens wäre diesfalls nicht mehr offen. Andererseits handelt es hier um unberechtigte Mutmassungen der Enteigneten. Der Gutachter hat keine Gespräche mit den Netzbetreibern über Folgeaufträge geführt.

Des Weiteren können dem Gutachter keine gravierenden Fehler vorgehalten werden, die einen Ausstandsgrund im Sinne von Art. 34 Abs. 1 Bst. e BGG zu begründen vermögen. Er wurde mit einem inhaltlich komplexen Gutachtensauftrag betraut, dem schon ein langjähriger Rechtsstreit zu Grunde lag. Soweit in der Excel-Datei ein Fehler bei der Umrechnung der Distanzangaben zu verzeichnen ist, stellt dies lediglich ein Versehen dar, welches ohne grösseren Aufwand korrigiert werden kann (vgl. nachstehend E. 14). Die etwaigen Fehler bei der Minderwertschätzung der 50-kV-Freileitung der Axpo (Gutachten, S. 49 ff.) betreffen nur einen untergeordneten Punkt und wirken sich nicht auf das Ergebnis aus (vgl. nachstehend E. 17). Der Gutachter hat sich mit dem umfangreichen Fragekatalog der Enteigneten eingehend befasst (Gutachten Fragenbeantwortung, S. 7-23). Die Antwort auf die Frage 6 der Enteigneten («Inwieweit wird der Einflussfaktor «Genereller Makel» durch die übrigen Faktoren beeinflusst?») lässt sich dem Gutachten selbst entnehmen, wo auf das Kollinearitätsproblem hingewiesen wird (Gutachten, S. 16). Dass die Enteigneten das Gutachten bzw. die Antworten des Gutachters als ungenügend und ausweichend wahrnehmen, ist auf unterschiedliche materielle Standpunkte zurückzuführen. Namentlich leiten die Enteigneten weitergehende Vorgaben aus den Rückweisungsentscheiden ab, die so nicht entschieden wurden (vgl. nachstehend E. 9). Auch messen sie der prozentualen Aufteilung der Gesamtfunktion auf die vier Makel eine andere Bedeutung bei als vom Gutachter selbst angedacht (vgl. nachstehend E. 11.7.2). Der Gutachter hat jene

materiellen Auffassungen der Enteigneten zu Recht nicht übernommen und es kann deswegen nicht auf gravierende Fehler im Sinne von Art. 34 Abs. 1 Bst. e BGG geschlossen werden.

8.4.3 Das Gutachten entspricht somit dem Erfordernis der Unparteilichkeit, weshalb sich die anders lautenden Vorbringen der Enteigneten als unbegründet erweisen.

Anzufügen bleibt, dass diese Rügen der Enteigneten sich noch innerhalb einer sachlichen verfahrensbezogenen Auseinandersetzung bewegen. Entgegen der Ansicht der Enteignerin verletzen die Ausführungen in den Rechtsschriften daher noch nicht den prozessualen Anstand im Sinne von Art. 60 Abs. 1 VwVG (vgl. allgemein zum prozessualen Anstand HIRZEL, Praxiskommentar, Art. 30 Rz. 26 ff. mit Hinweisen). Bei diesem Ergebnis bedarf es denn auch keiner weiteren Massnahmen zum Schutz der berechtigten Interessen der Enteignerin oder des Gutachters.

Bindungswirkung der Rückweisungsentscheide

9.

9.1 Die Enteigneten kritisieren, dass im Gutachten die verbindlichen Vorgaben der Rückweisungsentscheide zu den Distanzangaben, zum degressiven Einfluss einer Freileitung und zu den einzelnen Einflussfaktoren nicht umgesetzt seien. Die Minderwertschätzung des Gutachters widerspreche dem Privatgutachten Weber, auf das sich das Bundesverwaltungsgericht gestützt habe und das vom Bundesgericht implizit bestätigt worden sei. Das gutachterliche Schätzungsergebnis liege in dem Bereich, den die Gerichte als unangemessen tief beurteilt hätten.

9.2 Die Enteignerin bestreitet die Rügen der Enteigneten. Sie stellt insbesondere in Abrede, dass all jene Punkte in den Rückweisungsentscheiden verbindlich entschieden worden seien. Ausserdem erachtet sie die Vorbringen als verspätet, da sie nicht als Anträge bei der Erteilung des Gutachtersauftrags eingebracht worden seien.

9.3 Die Vorinstanz äussert sich nicht zu diesem Streitpunkt.

9.4

9.4.1 Bei der Erteilung des Auftrags wurde der Gutachter auf den zentralen Inhalt der Rückweisungsentscheide hingewiesen (vgl. vorstehend 5.1).

9.4.2 Im Rückweisungsentscheid 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 hat das Bundesgericht über die massgebenden Distanzen der Freileitung zum Wohnhaus der Enteigneten entschieden. Die gerichtlichen Distanzangaben beziehen sich jeweils auf den Abstand des äussersten Leiterseils zum Gebäude. Der Gutachter leitet sein Modell demgegenüber auf der Grundlage von Daten mit Distanzangaben Trasseemitte – Gebäudemitte her. Seinen Erläuterungen zufolge sind im Geographischen Informationssystem (GIS) nur der Verlauf der Freileitung, nicht aber das einzelne Leiterseil abrufbar. Die gerichtlichen Distanzangaben seien daher entsprechend umzurechnen (Gutachten, S. 17, 35 f. und 46).

Mit dem Gutachter ist einig zu gehen, dass es im konkreten Fall einer Umrechnung der gerichtlichen Distanzangaben (äusserstes Leiterseil – Gebäude) bedarf, damit sie mit den Datengrundlagen des Modells (Trasseemitte – Gebäudemitte) übereinstimmen. Mit der blossen Umrechnung geht keine Abweichung von den gerichtlichen Distanzangaben einher. Im konkreten Fall sind jeweils 16 m hinzuzurechnen (8 m Trasseemitte – äusserstes Leiterseil und 8 m Gebäudemitte – Gebäude). Da auch der Umrechnungsfehler bei den Distanzangaben in der Excel-Datei korrigiert werden kann (vgl. nachstehend E. 14), ist im Gutachten kein Widerspruch zum bisher Entschiedenen zu verzeichnen.

9.4.3 Im Urteil A-4864/2018 vom 1. November 2019 erwog das Bundesverwaltungsgericht, dass die Störungen der Freileitung mit zunehmender Distanz degressiv abnehmen (E. 5.4.5). Im Rahmen der damaligen Rechtsauffassung erachtete es die geringe Höhe der vorinstanzlichen Minderwertschätzung von Fr. 12'826.-- als stossend und sprach den Enteigneten eine Entschädigung entsprechend dem Parteigutachten Weber von Fr. 340'000.-- zu (E. 6.5 f.). Mit der Aufhebung durch das Bundesgericht vermag dieses Urteil selbst jedoch keine Bindungswirkung mehr zu entfalten.

Im Rückweisungsentscheid 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 differenzierte das Bundesgericht bei den materiellen und immateriellen Immissionen von Freileitungen zwischen dem optischen Eindruck, dem Koronalärm, der Gefahr herabfallender Leiterseile und der elektrischen und magnetischen Strahlung (E. 4.2). Aus dieser generellen Erwägung lassen sich indes noch keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die Minderwertberechnung ableiten. Das Bundesgericht liess es vielmehr offen, wie der zu entschädigende Minderwert bei der doppelten Verkehrswertschätzung zu berechnen sei und wies die Angelegenheit zu neuem Entscheid an das

Bundesverwaltungsgericht zurück (E. 6). Das Bundesgericht zitierte hierbei lediglich die vorgenannten Erwägungen des Bundesverwaltungsgerichts, ohne diese in seine eigene Beurteilung zu übernehmen (E. 5.3, 6.1 und 6.5).

Das Bundesverwaltungsgericht wies bei der anschliessenden Rückweisung an die Vorinstanz schliesslich nur der Klarheit halber darauf hin, dass die zu entschädigende Wertminderung – nebst den Vorgaben des Bundesgerichts – nach der praxisgemäss angewandten Differenzmethode zu berechnen und auch einem psychologischen Minderwert angemessen Rechnung zu tragen sei (Urteil des BVGer A-5380/2020 vom 30. September 2021 E. 4).

Der Verfahrensausgang ist im genannten Umfang demnach nach wie vor im Wesentlichen offen. Entgegen der Auffassung der Enteigneten bestehen keine verbindlichen gerichtlichen Vorgaben zu einer gewissen Mindesthöhe der Entschädigung oder zum Parteigutachten Weber. Es wurde nicht entschieden, dass die Einschätzung zum Werteinfluss von Freileitungen auf einer degressiven Kurve beruhen muss oder wie bei der Minderwertberechnung die Einflussfaktoren einer Freileitung zu gruppieren sind. Diese Vorbringen der Enteigneten vermögen das Gutachten folglich nicht in Frage zu stellen.

9.4.4 Es ist somit festzuhalten, dass das Gutachten mit den Rückweisungsentscheiden übereinstimmt.

Bei diesem Ergebnis braucht nicht geklärt zu werden, ob die Enteigneten ihr abweichendes Verständnis der Rückweisungsentscheide schon bei der Erteilung des Gutachtensauftrags hätten einbringen müssen, wie dies von der Enteignerin vertreten wird.

Schätzung des unbelasteten Marktwerts

10.

10.1 Die Enteigneten rügen, dass die gutachterliche Schätzung des unbelasteten Marktwerts der Liegenschaft nicht nachvollziehbar sei. Der Gutachter habe den Betrag willkürlich von Fr. 1'350'000.-- auf Fr. 1'300'000.-- gesenkt. Entgegen seiner eigenen Empfehlung verwende er nur eine einzige Schätzungsmethode. Seine Ausführungen zur Plausibilisierung anhand von Einzeltransaktionen seien widersprüchlich, da nach seinen Angaben für das Jahr 2001 keine Daten vorlägen. Zudem seien die

Renovationen unberücksichtigt geblieben. Es sei daher auf ihr Parteigutachten Zumsteg/Pergher mit einer Verkehrswertschätzung von Fr. 1'380'000.-- abzustellen.

10.2 Die Enteignerin sowie die Vorinstanz stufen die gutachterliche Schätzung des unbelasteten Marktwerts von Fr. 1'300'000.-- als sachgerecht ein.

10.3

10.3.1 Im Rahmen seiner einleitenden Darstellung der Schätzungsmethoden empfiehlt der Gutachter, für die Schätzung des unbelasteten Marktwerts neben einer primären Methode eine zweite oder dritte Methode zu Vergleichszwecken anzuwenden sowie eine Beurteilung anhand von Kennzahlen vorzunehmen. Der Gutachter schätzt den unbelasteten Marktwert (Neuwert) der Immobilie der Enteigneten auf Fr. 1'300'000.-- per 1. Januar 2001. Seine Schätzung stützt er primär auf die hedonische Methode ab, wobei er diese insbesondere anhand von einigen Einzeltransaktionen am Standort aus dieser Zeit plausibilisiert. Auch nahm er einen Augenschein der Liegenschaft vor (Gutachten, S. 3 ff.).

10.3.2 Die hedonische Methode, welche anhand von Datenbanken ein Bündel von Eigenschaften berücksichtigt, gilt in den schweizerischen Immobilienkreisen als weit verbreitet (vgl. BGE 134 II 49 E. 16 mit weiteren Hinweisen). Der Gutachter wendet folglich eine gängige Methode an. In konsistenter Umsetzung seiner allgemeinen Ausführungen plausibilisiert er seine konkrete Schätzung zusätzlich insbesondere anhand von entsprechenden Einzeltransaktionen. Der durchgeführte Augenschein stellt sicher, dass die Schätzung mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmt. Es besteht daher kein Anlass für die Forderung der Enteigneten, es seien weitere Schätzungsmethoden beizuziehen.

Wie der Gutachter mit Eingabe vom 12. März 2026 ausdrücklich bestätigte, schätzt er den unbelasteten Marktwert (Neuwert) der Immobilie auf Fr. 1'300'000.--. Der Gutachter hat dementsprechend seine eigene Schätzung nicht willkürlich von Fr. 1'350'000.-- auf Fr. 1'300'000.-- reduziert, wie dies die Enteigneten aus dem Gutachten schliessen. Entgegen der Ansicht der Enteigneten beziehen sich sodann die Ausführungen des Gutachters zur fehlenden Datenlage im Jahr 2001 spezifisch auf den Werteeinfluss von Freileitungen. Er behauptet nicht, dass die damalige Datenlage es nicht erlaube, den unbelasteten Marktwert einer Immobilie zu schätzen. Vielmehr führt er aus, dass ab dem Jahr 2000 viele Transaktionen vorlägen

und auch einige für [...] (Gutachten, S. 7). Damit war es ihm möglich, seine Schätzung anhand von Einzeltransaktionen am Standort aus dieser Zeit zu plausibilisieren. Das Gutachten kann auch insofern nicht als widersprüchlich bezeichnet werden.

Soweit die Enteigneten rügen, dass die Renovationen unberücksichtigt geblieben seien, ist in erster Linie zu beachten, dass sich die gutachterliche Schätzung auf den Neuwert sowie auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2001 bezieht. Wie sich der Auflistung im Parteigutachten Zumsteg/Pergher entnehmen lässt, wurden die grösseren Aus-, Um- und Erneuerungsbauten zwischen 2002 und 2010 getätigt, so beispielsweise der Ausbau des Dachstocks mit einem Badezimmer. Diese Investitionen liegen nach dem Bewertungsstichtag und sind daher nicht relevant. Vor dem Bewertungsstichtag wurde im Jahr 1994 in den Kellerausbau (Partyraum, Arbeitsraum, Waschküche) sowie im Jahr 1999 in den Einbau eines Weinkellers investiert. Nach eigenen Angaben der Enteigneten wurde hierzu hauptsächlich eine Heizung und einen Plattenboden eingebaut. Es ist nicht anzunehmen, dass diese baulichen Massnahmen im Kellergeschoss zu einer wesentlichen Wertsteigerung der Liegenschaft beitrugen, die im Gutachten ungenügend berücksichtigt worden wäre. Die gutachterliche Schätzung erweist sich demnach insgesamt als schlüssig.

10.3.3 Im Parteigutachten Zumsteg/Pergher, wird der unbelastete Verkehrswert der Liegenschaft per 1. Januar 2001 auf Fr. 1'380'000.-- geschätzt. Diese Schätzung beruht auf dem Ertragswert, der mit dem Real-, Substanz- und Barwert plausibilisiert wird.

Hinsichtlich dieses Parteigutachtens ist darauf hinzuweisen, dass die Schätzung nur rund 6 % höher ausfällt. Dem Parteigutachten, welches die Enteigneten vorgängig in Auftrag gaben und das strittig geblieben ist, sind sodann keine Gründe zu entnehmen, die die Schlüssigkeit der nun vorliegenden Schätzung wesentlich in Zweifel ziehen könnten. Allein der Umstand, dass allenfalls auch andere Schätzungsmethoden und -annahmen aus fachlicher Sicht vertretbar wären, stellt noch keinen triftigen Grund dar, um von Sachverständigengutachten abzuweichen.

10.3.4 Aus dem Gesagten ergibt sich somit, dass die gutachterliche Schätzung des unbelasteten Marktwerts (Neuwert) der Immobilie von Fr. 1'300'000.-- per 1. Januar 2001 nicht zu beanstanden ist.

Modell zur Einschätzung des Werteinflusses von Freileitungen auf Immobilien

11.

11.1 Die Enteigneten rügen in ihren Stellungnahmen, dass das Modell zum Werteinfluss von Freileitungen auf Immobilien auf der alleinigen subjektiven Einschätzung des Gutachters beruhe. Die Gruppierung der Einflussfaktoren weiche von der Rechtsprechung ab, sei nicht nachvollziehbar und könne sich nicht auf Daten abstützen. Zur Herleitung der Gesamtfunktion seien sodann nur wenige Daten aus verschiedenen Quellen verwendet worden, bei denen eine Differenzierung nach Abständen, Spannungsniveau und Immissionen fehlten. Vor allem beim hier relevanten Extrem-Nahbereich der Freileitung ziehe der Gutachter keine belastbare Datengrundlage, sondern nur Erkenntnisse der Lärmforschung bei. Die Gesamtfunktion zum Wertabschlag sei als realitätsfremd zu rügen. Aufgrund der Immissionen der Freileitung und übereinstimmend mit der Rechtsprechung müsse die Gesamtfunktion degressiv statt konkav verlaufen. Der Wertabschlag werde besonders im Extrem-Nahbereich systematisch unterschätzt, denn dort falle jeder zusätzliche Meter ins Gewicht. Auch seien die Ausführungen des Gutachters widersprüchlich, wonach die Wertminderung einerseits nach einem Schema und andererseits im Einzelfall zu beurteilen sei. Des Weiteren bestreiten die Enteigneten im Einzelnen die prozentuale Aufteilung der Gesamtfunktion auf die vier Makel. Als zentraler Kritikpunkt bringen sie vor, dass der Gutachter den Makel «Angst/Unbehagen» zu tief und den Makel «Beeinträchtigung der Aussicht» zu hoch gewichte.

11.2 Die Enteignerin betrachtet das Gutachten als fundiert und den Stand des Wissens repräsentierend. Es gebe keinen Grund, davon abzuweichen. Hingegen würden die Enteigneten den Werteinfluss von Freileitungen deutlich überschätzen. Auch bestehe kein mechanischer Zusammenhang zwischen den Immissionen einer Freileitung und dem Wert einer Liegenschaft, wie dies die Enteigneten wiederholt vorbrächten.

11.3 Die Vorinstanz erachtet das Gutachten insgesamt als schlüssig. Sie teile die Auffassung des Gutachters, dass für den Bewertungsstichtag 1. Januar 2001 keine gesicherte Datengrundlage zum Werteinfluss von Freileitungen erhoben werden könne, weshalb auf empirische Evidenz und Expertenwissen zurückzugreifen sei. Bei der Entwicklung des Modells sehe sie aber gewisse Schwächen, da nicht alle Annahmen hinreichend nachvollziehbar aufgezeigt oder zwingend seien. Soweit der Gutachter von

einer Durchschnittsbetrachtung ausgehe, sei anzumerken, dass beim Werteinfluss auch die jeweilige Marktlage und die Umgebung der Liegenschaft eine gewichtige Rolle spiele. Auch wenn gewisse Annahmen des Modells in der Einzelbetrachtung kaum belastbar seien, seien sie in der Gesamtbetrachtung als sachgerecht und vertretbar zu erachten.

11.4

11.4.1 Der Gutachter unterscheidet im Rahmen einer grundsätzlichen Annäherung an die Fragestellung des Werteinflusses von Freileitungen auf Immobilien vier Gruppen von möglichen Einflussfaktoren. Der erste «Generelle Makel» könne darin bestehen, dass Kaufinteressenten nicht oder nur ungern in der Nähe einer Freileitung wohnen möchten. Auch könnten sie ablehnende Reaktionen aus dem persönlichen Umfeld befürchten. Unter dem 2. Makel «Angst/Unbehagen» sei die Angst vor gesundheitlichen Folgen aufgrund elektromagnetischer Felder bzw. Strahlung sowie das generelle Unbehagen aufgrund der Allgegenwärtigkeit einer Freileitung zu subsumieren. Es gehe um die Wahrnehmung der Menschen und es sei unerheblich, ob die Nähe zu Freileitungen effektiv gesundheitsschädigend sei oder nicht. Diesem Makel sei auch die Gefahr von herabfallenden Leiterseilen, anderen Teilen oder Vereisungen zuzuordnen. Der 3. Makel «Geräusche/Störungen» erfasse u.a. die Koronageräusche der Freileitung, welche unter gewissen Wetterbedingungen wie Nebel, Regen oder Schnee entstünden. Der 4. Makel «Beeinträchtigung der Aussicht» erfasse die Sichtbarkeit der Freileitung in den primären Aufenthalts-, Erholungs- und Repräsentationsbereichen. Der Gutachter weist insbesondere darauf hin, dass Kaufinteressenten einer Liegenschaft nutzungsbezogen entscheiden würden, wobei sie eine Gesamterwägung unter Berücksichtigung der Marktsituation machen müssten. Die vier Makel seien im jeweiligen Kontext zu sehen (z.B. urbane oder ländliche Umgebung) und in unterschiedlicher Weise von der Distanz abhängig. Die Marktsituation und auch die Wahrnehmung der Menschen könnten sich im Zeitverlauf ändern. Die vier Störfaktoren würden sich überlagern, so dass ein Gesamteffekt entstehe und eine exakte Zuweisung schon aufgrund von Kollinearitäten nicht gelinge (Gutachten, S. 10 ff.).

11.4.2 In den vier Makeln, die der Gutachter in nachvollziehbarer Weise unterscheidet, finden sich sämtliche Einflussfaktoren einer Freileitung wieder, die von der Rechtsprechung genannt werden, so der optische Eindruck (im Gutachten: 4. Makel), der Koronalärm (im Gutachten: 3. Makel), die Gefahr herabfallender Leiterseile sowie die elektrische und magnetische

Strahlung (im Gutachten: 2. Makel). Wie bereits aufgezeigt, lassen die Rückweisungsentscheide es zu, dass der Gutachter eine eigene Gruppierung der Einflussfaktoren wählt (vgl. vorstehend E. 9). Die Schlussfolgerung im Gutachten, dass der Werteinfluss einer Freileitung aus einem Gesamteffekt von vier sich überlagernden Makeln erwächst, beruht auf einer eingehenden Begründung und einer in sich schlüssigen fachlichen Einschätzung. Es handelt sich hier um eine erste allgemeine Betrachtung der Thematik, worauf der Gutachter auch hinweist, weshalb die Kritik der Enteigneten an der fehlenden Datengrundlage nicht greift.

11.5

11.5.1 In Berücksichtigung der nationalen und internationalen empirischen Literatur kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass für den vorliegenden Bewertungsstichtag 1. Januar 2001 keine ausreichende Datengrundlage zum Werteinfluss von Freileitungen erhoben werden könne. Nach Einschätzung des Gutachters fällt damit eine analytisch-statistische Schätzung ausser Betracht. In der Folge entwickelt er ein eigenes Modell zur Einschätzung des Werteinflusses von Freileitungen auf Immobilien. Hierzu wertet er verschiedene Datenquellen aus der Schweiz aus. Seine Auswertung umfasst mehrere Studien, die Lageklassen, die eigene Datenbank sowie zwei Einzelfälle. Nach seiner Beurteilung ergeben diese Eckwerte ein nützliches Bild zum Werteinfluss von Freileitungen für die Distanz ab 35 m. Aus jenen Eckwerten und gestützt auf weitere Erkenntnisse sowie eigenen Einschätzungen leitet er eine Gesamtfunktion des Wertabschlags mit vier Distanzsegmenten her (Gutachten, S. 42 ff. i.V.m. S. 17 ff.; vgl. zur Grafik der Gesamtfunktion und zur allgemeinen Anleitung vorstehend E. 6.1).

11.5.2 Der Gutachter macht die verfügbare Datenlage aus der Schweiz zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2001 für sein Modell bestmöglich nutzbar, indem er aus den Eckwerten eine Gesamtfunktion herleitet. Die Eckwerte sind das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen, die sorgfältig ausgewertet werden. Es besteht kein Anlass von seiner Fachmeinung abzuweichen, dass diese Daten zwar klarerweise nicht für eine analytisch-statistische Schätzung ausreichen, aber zumindest als objektive und realitätsnahe Eckwerte dienen können, um den Werteinfluss von Freileitungen ab einer Distanz von 35 m zu schätzen. Mit Blick auf die detaillierten Ausführungen des Gutachters zur fehlenden Belastbarkeit der Daten ist es nicht erforderlich, diese Kritik der Enteigneten nochmals eigens aufzugreifen. Da unbestrittenermassen keine qualitativ hochwertige Datenlage vorliegt, stützt sich der Gutachter bei der Herleitung der Gesamtfunktion

ergänzend auf weitere fachliche Erkenntnisse und nimmt eigene schlüssige Einschätzungen vor. Entgegen der Rüge der Enteigneten beruht das Modell somit nicht auf der alleinigen subjektiven Einschätzung des Gutachters, sondern er leitet aus den ermittelten Eckwerten und in Ausübung seiner immobilienökonomischen Expertise die Gesamtfunktion schlüssig her. Dass der Gutachter innerhalb der einzelnen vier Segmente eine lineare Funktion verwendet, stellt dabei eine vertretbare Vereinfachung des Modells dar.

Demgegenüber ist der Annahme der Enteigneten nicht zuzustimmen, dass der Werteinfluss – entsprechend den Immissionen – zwingend degressiv zur Distanz einer Freileitung verlaufen müsse. Wie an anderer Stelle bereits dargelegt, geben die Rückweisungsentscheide nicht vor, dass die Gesamtfunktion zum Wertabschlag einer Freileitung degressiv auszugestalten ist (vgl. vorstehend E. 9). Im Gutachten wird der Verlauf der Gesamtfunktion – in Anknüpfung an die Eckwerte – schlüssig hergeleitet. Die immobilienökonomische Einschätzung des Gutachters ist einsichtig, dass Kaufinteressenten den Wert einer Immobilie nutzungsbezogen beurteilen, wobei sie eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktsituation vornehmen müssen. Die Immissionsbelastung einer Freileitung bezogen auf die Distanz schlägt sich daher nicht zwingend eins zu eins im Immobilienwert nieder.

Des Weiteren ist die fachliche Einschätzung des Gutachters als plausibel zu erachten, dass bei der Gesamtfunktion sich der Wertabschlag in der unmittelbaren Nähe der Freileitung von 0 bis 35 m nochmals verstärkt, aber nicht in immenser Weise. Denn es ist u.a. zu beachten, dass sich die Wirkung eines Makels auf einem Maximum einpendeln kann. Dass der Gutachter für seine Einschätzung insbesondere auf Erkenntnisse aus der Lärmforschung zurückgreift, ist zu akzeptieren, da für dieses Segment gerade keine Eckwerte erhoben werden können. Die im Gutachten hergeleitete Gesamtfunktion zum Wertabschlag bei Freileitungen erweist sich daher auch für die Distanz bis 35 m als schlüssig. Die Enteigneten vermögen somit mit ihren Rügen nicht durchzudringen.

11.6

11.6.1 Gemäss der allgemeinen Anleitung ist beim Wertabschlag des Modells gegebenenfalls eine Korrektur vorzunehmen, wenn z.B. ein Mast in der Aussicht steht (Gutachten, S. 46; vgl. zur allgemeinen Anleitung vorstehend E. 6.1).

11.6.2 Mit diesem Schritt stellt der Gutachter sicher, dass im Rahmen des schematischen Ansatzes im Modell den speziellen Umständen des Einzelfalls Rechnung getragen werden kann. Darin ist kein innerer Widerspruch zu sehen, wie von den Enteigneten gerügt. Da das Modell selbst eine Korrekturmöglichkeit für den Einzelfall eröffnet, wird auch den kritischen Anmerkungen der Vorinstanz Genüge getan, wonach gewisse Annahmen des Modells in der Einzelbetrachtung nicht belastbar seien.

11.7

11.7.1 Um die Annahmen der Gesamtfunktion diskutieren zu können, nimmt der Gutachter eine anschliessende prozentuale Aufteilung auf die vier Makel – insbesondere unter dem Vorbehalt des Kollinearitätsproblems – vor (Gutachten, S. 44 ff.; vgl. zur Tabelle über die prozentuale Aufteilung vorstehend E. 6.1).

11.7.2 Die prozentuale Aufteilung nimmt der Gutachter nachträglich vor, d.h. sie bildet weder die eigentliche Datengrundlage der Gesamtfunktion noch hat sie einen unmittelbaren Einfluss auf das Schätzungsergebnis selbst. Zudem steht sie unter dem ausdrücklichen Vorbehalt des Kollinearitätsproblems. Der Aussagewert ist dementsprechend deutlich eingeschränkt. Wie sich aus den Stellungnahmen der Enteigneten erschliesst, sehen sie die prozentuale Aufteilung in die vier Makel jedoch als die vorherrschende Grundlage der Minderwertschätzung an. Sie messen dem Teil des Gutachtens damit eine grössere Bedeutung bei, als vom Gutachter selbst angedacht. Infolgedessen erweisen sich verschiedene Rügen der Enteigneten als nicht entscheiderelevant. Das gilt namentlich für ihren zentralen Einwand, dass der Gutachter bei seiner prozentualen Aufteilung den Makel «Angst/Unbehagen» generell zu tief und den Makel «Beeinträchtigung der Aussicht» generell zu hoch gewichtet habe. In Berücksichtigung des eigentlichen Sinns und Zwecks der prozentualen Aufteilung sind nur diejenigen Rügen der Enteigneten als entscheiderelevant zu erachten, die die Minderwertschätzung im konkreten Fall betreffen (vgl. nachstehend E. 13 ff.).

Internationale Studien zum Werteeinfluss von Freileitungen

12.

12.1 Des Weiteren rügen die Enteigneten, dass der Gutachter verschiedene internationale Studien zum Werteeinfluss von Freileitungen nicht oder

nur ungenügend berücksichtige. Nach der von DANIELA UNGLAUBE durchgeführten Befragung liege die generelle Basis des Minderwerts infolge einer Freileitung bei mindestens 20 %. Die im Internet abrufbare Verkaufsanalyse von JUDITH CALLANAN zeige auf, dass der Preisabschlag sich stark nichtlinear mit der Distanz zur Freileitung verändere und rund 20 % bei unter 10 m betrage. Die Studie von WADU MESTHRIGE JAYANTHA lege nahe, dass der Wertabschlag hauptsächlich auf die physische Nähe zur Freileitung und nicht auf deren visuellen Auswirkungen zurückzuführen sei.

12.2 Die Enteignerin bestreitet die Rügen der Enteigneten. Sie weist insbesondere darauf hin, dass sich die Studie von JUDITH CALLANAN nicht auf die Schweiz übertragen lasse, zumal Neuseeland für Freileitungen keinen vorsorglichen Anlagegrenzwert von 1 μ T, sondern nur eine Grenzwert-Empfehlung von 200 μ T kenne.

12.3 Die Vorinstanz äussert sich nicht zur internationalen Studienlage.

12.4

12.4.1 Im Gutachten werden verschiedene internationale Studien zum Werteinfluss von Freileitungen auf Immobilien ausgewertet. Nach dem Fazit des Gutachters erweisen sie sich als wenig erkenntnisreich für die vorliegende Fragestellung (Gutachten, S. 26 ff.).

12.4.2 Im Gutachten wird eine Studie aus dem Jahr 2022 aufgeführt, wonach bei einer Befragung von 200 Teilnehmenden in Deutschland 48 % der Befragten den Kauf bei einer Freileitung auf dem Grundstück nicht tätigen, 43 % mit einem Abschlag kaufen und 9 % den vollen Kaufpreis bezahlen würden (Gutachten, S. 26 mit Verweis auf DANIELA UNGLAUBE, Der merkantile Minderwert, in: Immobilien & bewerten 1/2022, S. 15 ff.).

Es ist nicht ersichtlich, dass aus dieser Umfrage unmittelbar ein genereller Wertabschlag von mindestens 20 % abgeleitet werden könnte, der zudem auf den Schweizer Immobilienmarkt übertragbar wäre, wie dies die Enteigneten geltend machen. Daher ist nicht zu monieren, dass der Gutachter der Studie keine zentrale Bedeutung beimisst.

12.4.3 Ferner behandelt der Gutachter eine Studie aus Neuseeland von 2013. Er entnimmt dieser Studie, dass die Nähe zu einer Freileitung letztlich zu einer gewissen Selektion bei der Käuferschaft führe (Gutachten, S. 28 mit Verweis auf JUDITH CALLANAN, The Effect of High Voltage

Transmission Lines on Property Values, in: Pacific Rim Property Research Journal 2/2013 [act. 60 Beilage 1]).

In Bezug auf diese Studie ist ebenfalls nicht zu beanstanden, dass der Gutachter keine weitergehenden Schlussfolgerungen daraus zieht. Es ist einsichtig und wird auch von der Enteignerin in ihrer Stellungnahme aufgezeigt, dass in Neuseeland andere örtliche und rechtliche Gegebenheiten im Hinblick auf den Werteeinfluss von Freileitungen herrschen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich aus dieser Studie verlässliche Rückschlüsse auf den Schweizer Immobilienmarkt ziehen lassen, sei es, was den von den Enteigneten vertretenen degressiven Kurvenverlauf oder den Minderwert bei unmittelbarer Nähe zur Freileitung von rund 20 % betrifft.

12.4.4 Schliesslich reichen die Enteigneten eine internationale Studie ein, die im Gutachten nicht erwähnt wird (WADU MESTHRIGE JAYANTHA, Effects of High-Voltage Overhead Power Lines [HVOPLs] on Residential Property Prices, in: Asian Journal of Economics and Empirical Research, 9/2020 [act. 60 Beilage 3]).

Der Gutachter geht vorliegend von der Annahme aus, dass die vier Makel einer Freileitung grundsätzlich einen Gesamteffekt auf den Immobilienwert ausüben. Die prozentuale Aufteilung der Gesamtfunktion auf die vier Makel bildet weder die eigentliche Datengrundlage noch wirkt sie sich unmittelbar auf das Schätzergebnis aus (vgl. vorstehend E. 11.7.2). Es ist demgemäss nicht ersichtlich, dass der Gutachter in seinem Modell dem Einflussfaktor der Aussicht – entgegen der von den Enteigneten genannten Studie – generell ein zu grosses Gewicht im Rahmen seiner fachlichen Beurteilung beimisst.

12.4.5 Mit Blick auf die internationale Studienlage bestehen somit keine triftigen Gründe, um vom Gutachten abzuweichen.

Minderwertschätzung im konkreten Fall

13.

13.1 Die Enteigneten machen geltend, dass der Gutachter der Minderwert ihrer Liegenschaft mit Fr. 19'419.-- viel zu tief schätze. Es könne nicht sein, dass die Entschädigung für eine 30-jährige Dienstbarkeitsdauer einer 5-7 m von ihrem Wohnhaus entfernten 220-kV-Freileitung lediglich 1.5 % des unbelasteten Grundstückswerts betrage. Der Grundsatz der vollen

Entschädigung bei Enteignungen nach Art. 26 Abs. 2 BV werde verletzt, weshalb vom Gutachten zwingend abzuweichen sei.

Im Einzelnen rügen die Enteigneten, dass in der Excel-Datei des Gutachtens ein Umrechnungsfehler bei den Distanzangaben zu verzeichnen sei, der sich zu ihren Ungunsten auswirke. Zur Minderwertschätzung selbst rügen sie, dass der Gutachter die elektromagnetische Strahlung der 220-kV-Freileitung als Hauptimmissionsquelle nicht berücksichtige. Es sei eine rationale Reaktion, dass die potenzielle Käuferschaft mit Zurückhaltung reagiere, wenn ihre Liegenschaft einer Immission ausgesetzt sei, die von der Internationalen Agentur für Krebsforschung (IARC) als «möglicherweise krebserregend» eingestuft werde (IARC-Klassifikation, Gruppe 2B). Besonders Familien mit Kindern, d.h. die für ihre Liegenschaft massgebliche Käufergruppe, seien für Belastungen der elektromagnetischen Strahlung sensibilisiert. Entgegen der Ansicht des Gutachters würden Immobilienkäufer gezielt nach der Einhaltung von Grenzwerten und nach Berechnungs- und Messprotokollen fragen. Auch gehe der Gutachter selbst davon aus, dass eine Überschreitung des Anlagegrenzwertes bei einer Transaktion nicht verschwiegen werden dürfe. Laut Messbericht sei der Anlagegrenzwert von 1 μ T bei ihrer Liegenschaft bei einer Messung von 1 m über dem Boden nur knapp eingehalten. Daraus sei zu schliessen, dass er insbesondere in den oberen Stockwerken um ein Vielfaches überschritten sei. Die Überschreitung des Anlagegrenzwerts zeige sich auch anhand der Grafik zur Immissionsbelastung, die auf der Homepage der Enteignerin publiziert sei. Der Gutachter habe die Frage nicht beurteilt, wie sich die Überschreitung des Anlagegrenzwertes auf den Minderwert auswirke.

Die Minderwertschätzung des Gutachters bilde sodann die Gefahr von herabfallenden Leiterseilen bei der tatsächlichen Leitungsführung nicht genügend ab. Der Gutachter erwähne lediglich die fehlende Studienlage, ohne dabei zu beachten, dass solche Fälle im In- und Ausland dokumentiert seien. Er lasse aussen vor, dass Leiterseile oder Masten bei extremen Wetterverhältnissen auf das Hausdach stürzen könnten, womit die Menschen auch im Innern des Gebäudes einer Gefahr ausgesetzt seien. Des Weiteren trage der Gutachter dem Koronalärm als gewichtige Immission nur unzureichend Rechnung, indem er die Ansicht vertrete, dass der Lärmbelastung durch Verwendung von Lüftungsfenstern auf der lärmabgewandten Seite recht gut begegnet werden könne. Schliesslich sei zu rügen, dass der Gutachter die Beeinträchtigung der Aussicht bei der tatsächlichen Leitungsführung mit «Null» bewerte. Der Gutachter habe das Wohnhaus nur aus der Ferne fotografiert. Wie ihre eigene Fotodokumentation zeige,

dränge sich die Freileitung bei einem leicht gehobenen und seitlichen Blick äusserst dominant ins Sichtfeld. In Richtung Westen sei ein Mast sehr gut sichtbar. Von den oberen Räumen seien die Leiterseile und mehrere Masten bereits mit geradem Blick sichtbar. Bei der hypothetischen Leitungsführung hingegen seien die Leiterseile nur noch schwach und keine Masten mehr sichtbar.

Es lägen somit mehrere triftige Gründe vor, um vom Sachverständigengutachten abzuweichen. Der enteignungsbedingte Minderwert sei daher richtigerweise auf Fr. 230'000.-- entsprechend dem überzeugenden Parteigutachten Weber zu schätzen.

13.2 Die Enteignerin bestreitet, dass triftige Gründe vorlägen, um vom Sachverständigengutachten abzuweichen.

Im Einzelnen legt die Enteignerin dar, dass der Anlagegrenzwert von 1 μT beim Wohnhaus der Enteigneten eingehalten sei, wie im Messbericht nachgewiesen sei. Beim Anlagegrenzwert, der um den Faktor 100 unter dem Immissionsgrenzwert liege, handle es sich um einen Vorsorgewert und nicht um einen Wert, bei dessen Überschreiten gesundheitliche Risiken einträten. Selbst im Falle einer Überschreitung des Anlagegrenzwerts sei daher kein sprunghafter Anstieg der Wertminderung einzukalkulieren. Der Gutachter stufe die Makel «Angst/Unbehagen» und «Geräusche/Störungen» bei der tatsächlichen Leitungsführung als «gross» und bei der hypothetischen Leitungsführung als «nicht vorhanden» ein, was eine sachgerechte Differenzierung sei. Damit sei sehr wohl auch die Bedeutung der elektromagnetischen Belastung berücksichtigt. Was die Beeinträchtigung der Aussicht betreffe, so zeige die Fotodokumentation der Enteigneten, dass eine direkte Sicht auf die Freileitung nur über die Seitenfenster, direkt am Fenster stehend oder aus ungewöhnlichen Perspektiven möglich sei. Die gutachterliche Wertung sei daher auch in diesem Punkt schlüssig. Das Privatgutachten Weber hingegen würden den Einfluss der Freileitung auf den Verkehrswert eines Wohngebäudes überhöhen.

13.3 Die Vorinstanz vertritt die Ansicht, dass das Sachverständigengutachten die Frage des Minderwerts im konkreten Fall mit hinreichender Güte und Qualität beantworte. Bei der vorliegenden Schätzung sei aufgrund der schwachen Datenlage auf empirische Evidenz sowie Expertenwissen zurückzugreifen. Die Schätzung liege in der Grössenordnung des angefochtenen Entscheids.

14.

Vorab erweist sich die Rüge der Enteigneten als begründet, dass in der Excel-Datei des Gutachtens ein Fehler bei der Umrechnung der gerichtlichen Distanzangaben zu verzeichnen ist. Wie in E. 8 f. bereits erwähnt, bedarf es im konkreten Fall einer Umrechnung der Distanzangaben, da das Modell des Gutachters auf Daten mit der Distanz Trasseemitte – Gebäudemitte aufgebaut ist, während die Rückweisungsentscheide die Distanz äusseres Leiterseil – Gebäude meinen. Im konkreten Fall sind den gerichtlichen Distanzen jeweils 16 m hinzuzurechnen, da laut den unstrittigen Angaben des Gutachters die Distanz Gebäudemitte – Gebäude im konkreten Fall rund 8 m und die Distanz Trasseemitte – äusseres Leiterseil ebenfalls rund 8 m beträgt (Gutachten, S. 36 und 46). Wie sich aus der Excel-Datei des Gutachtens erschliesst, werden versehentlich jedoch nur 7 m hinzuge-rechnet, was sich auf die gesamte gutachterliche Berechnung auswirkt.

Da das Gericht über alle erforderlichen Angaben des Modells verfügt und sich das Schätzungsergebnis deswegen nicht wesentlich ändert, kann das Versehen berichtigt werden. Die für die Anwendung des Modells massgebende Distanz Trasseemitte – Gebäudemitte beträgt im konkreten Fall bei der tatsächlichen Leitungsführung richtigerweise 22 m (6 m + 16 m). Die massgebende Distanz der hypothetischen Leitungsführung lautet richtigerweise 76 m (60 m + 16 m). Die geschätzte Minderwertdifferenz beträgt infolgedessen Fr. 37'514.-- statt Fr. 34'067.--. Bezogen auf die 30-jährige Dienstbarkeitsdauer erhöht sich die gutachterliche Schätzung des enteignungsbedingten Minderwerts im Ergebnis von Fr. 19'419.-- auf Fr. 21'384.--. Die nachfolgenden Angaben enthalten jeweils die korrigierten Zahlen.

15.

15.1 Wie bereits aufgezeigt, schätzt der Gutachter den unbelasteten Marktwert (Neuwert) der Immobilie der Enteigneten auf Fr. 1'300'000.-- per 1. Januar 2001 (Gutachten, S. 3 ff.; vgl. vorstehend E. 10). Zum Werteinfluss der Freileitung im konkreten Fall führt der Gutachter aus, dass die fragliche Immobilie die genannten Anforderungen für die Verwendung des Modells erfülle (Gutachten, S. 45; vgl. zur allgemeinen Anleitung vorstehend E. 6.1). In Anwendung der Gesamtfunktion des Modells sei der Abschlag bei der tatsächlichen Leitungsführung auf 7.2 % zu schätzen, womit ein Minderwert von Fr. 93'414.-- resultiere. In gleicher Weise sei der Abschlag bei der hypothetischen Leitungsführung auf 4.3 % zu schätzen, was zu einem Minderwert von Fr. 55'900.-- führe. Die Minderwertdifferenz

betrage damit Fr. 37'514.--. Anschliessend nimmt er für den konkreten Fall die folgende Aufteilung auf die vier Makel vor (Gutachten, S. 45 f.; vgl. zu den korrigierten Zahlen vorstehend E. 14):

	Segment 1 22 m	Segment 3 76 m
Gebäudemitte-Trasseemitte		
Genereller Makel	gross	mittel-Null
Angst/Unbehagen	gross	-
Geräusche/Störungen	gross	-
Beeinträchtigung Aussicht	Null	mittel-gross
Abschlag gemäss Modell	7.2 %	4.3 %
Minderwert	Fr. 93'414.--	Fr. 55'900.--

Strittig und nachfolgend zu prüfen ist, ob triftige Gründe bestehen, um von der gutachterlich geschätzten Minderwertdifferenz von Fr. 37'514.-- abzuweichen. Hierbei stellt sich auch die Frage, ob spezielle Gründe im Einzelfall vorliegen, die eine Korrektur von seiner Schätzung gemäss Gesamtfunktion notwendig machen könnten (vgl. vorstehend E. 11.6). Für diese Diskussion sind die vier Makel beizuziehen (vgl. vorstehend E. 11.7). Auf die Befristung der Dienstbarkeit ist in E. 16 separat einzugehen.

15.2

15.2.1 Der Gutachter schätzt den ersten «Generellen Makel» im konkreten Fall bei der tatsächlichen Leitungsführung als «gross» und bei der hypothetischen Leitung als «mittel bis Null» ein.

15.2.2 Mit seiner Schätzung trägt der Gutachter insbesondere dem Umstand angemessen Rechnung, dass bei der tatsächlichen Leitungsführung der potenzielle Käuferkreis sich infolge der Freileitung einschränkt, was sich wertmindernd auf die Immobilie der Enteigneten auswirkt. Dieser Effekt dürfte auch bei der hypothetischen Leitungsführung noch in einem gewissen Umfang spürbar sein. Es sind in diesem Zusammenhang keine speziellen einzelfallbezogenen Gegebenheiten ersichtlich, die die gutachterliche Schätzung gemäss Gesamtfunktion in Frage stellen könnten.

15.3

15.3.1 Der Gutachter schätzt sodann den 2. Makel «Angst/Unbehagen» im konkreten Fall bei der tatsächlichen Leitungsführung als «gross» und bei der hypothetischen Leitungsführung als nicht gegeben ein.

15.3.2 Die 220-kV-Freileitung führt unmittelbar am Wohnhaus der Enteigneten vorbei. Wie im Gutachten schlüssig dargelegt, könnte die potenzielle Käuferschaft Angst vor strahlungsbedingten Gesundheitsrisiken hegen, was sich wertmindernd auf die streitbetroffene Immobilie auswirkt, und dies unabhängig davon, ob die elektromagnetische Strahlung effektiv gesundheitsschädigend ist oder nicht. Es ist einsichtig, dass der Gutachter gestützt auf seine immobilienökonomische Expertise den Makel «Angst/Unbehagen» bei der tatsächlichen Leitungsführung als «gross» einstuft. Die von den Enteigneten geltend gemachte Einschränkung des Käuferkreises wird zudem im Gutachten bereits unter dem «Generellen Makel» subsumiert. Die Rüge der Enteigneten erweist sich demnach als unbegründet, dass der Gutachter die Bedeutung der elektromagnetischen Belastung ausser Acht lasse.

Was die hypothetische Leitungsführung betrifft, so dürfte der Makel «Angst/Unbehagen» nach der Einschätzung des Gutachters wegfallen, was als schlüssig zu erachten ist. Bei dieser Entfernung der Freileitung zum Wohnhaus dürfte der Makel «Angst/Unbehagen» nicht mehr bedeutsam sein.

15.3.3 Zwischen den Parteien ist sodann strittig geblieben, ob bei der tatsächlichen Leitungsführung der Anlagegrenzwert von 1 μT vor allem in den oberen Stockwerken des Wohnhauses eingehalten ist. Die Parteien ziehen jeweils gegensätzliche Schlussfolgerungen aus dem Bericht der Axpo zur Magnetfeldmessung vom 9. Mai 2014 (Vorakten act. 1 Beilage 14). Um ihren Standpunkt zu untermauern, berufen sich die Enteigneten zudem auf Angaben auf der Homepage der Enteignerin. Unstrittig ist, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten ist.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es nicht Aufgabe des Gutachters ist, die Einhaltung des Anlagegrenzwerts gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710) abschliessend zu beurteilen, wie dies die Enteigneten einfordern. Er wurde beauftragt, ein immobilienökonomisches Gutachten zu erstellen. Aus rechtlicher Sicht konkretisiert der Anlagegrenzwert das Vorsorgeprinzip und er weist keinen direkten Bezug zu nachgewiesenen Gesundheitsgefährdungen auf (vgl. zum Ganzen BGE 151 II 593 E. 3.1, 126 II 399 E. 3b; Urteil des BVGer A-1213/2022 vom 13. Dezember 2023 E. 10.4; je mit Hinweisen). Bei Überschreitung des Anlagegrenzwerts gilt für eine alte (unveränderte) Anlage, dass eine Phasenoptimierung durchzuführen ist (vgl. Ziff. 16 Anhang 1 NISV). Mit dem Gutachter ist einig zu gehen, dass

bei dieser tatsächlichen und rechtlichen Situation kein zusätzlicher Sonder-effekt beim Immobilienwert zu erwarten ist, selbst wenn der Anlagegrenzwert bei der Liegenschaft der Enteigneten überschritten wäre. Vorliegend sind keine speziellen Umstände im Einzelfall erkennbar, die ein Abweichen von der gutachterlichen Schätzung gemäss Gesamtfunktion nahelegen könnten.

15.3.4 Dem Makel «Angst/Unbehagen» wird im Gutachten auch die Gefahr vor herabfallenden Leiterseilen, anderen Teilen oder Vereisungen zugeordnet. Es ist notorisch, dass sich diese Gefahr auf aussergewöhnliche Ereignisse bezieht, die vor allem bei extremen Wetterverhältnissen eintreten können. Weiterführende Erkenntnisse für die vorliegende Schätzung lassen sich aus den Ereignissen im In- und Ausland nicht ableiten, die von den Enteigneten erwähnt werden. Die Leiterseile führen am Wohnhaus der Enteigneten vorbei und es stehen keine Masten in dessen Nähe, weshalb sich der Gefahrenbereich vornehmlich auf den Aussenbereich beschränkt. Die Annahme des Gutachters, dass sich Menschen bei extremen Wetterverhältnissen eher im schutzbietenden Gebäude aufhalten, trifft damit auch auf die streitbetroffene Liegenschaft zu. Bei der hypothetischen Leitungsführung verschiebt sich der Gefahrenbereich sodann weiter weg vom Grundstück. Die Einschätzung des Gutachters erscheint jeweils schlüssig, dass der Makel «Angst/Unbehagen» bei der tatsächlichen Leitungsführung bei «gross» und bei der hypothetischen Leitungsführung bei «Null» liegt. Es sind keine speziellen Gründe im Einzelfall ersichtlich, die die gutachterliche Schätzung gemäss Gesamtfunktion in Frage stellen könnten.

15.4

15.4.1 Der Gutachter schätzt den 3. Makel «Geräusche/Störungen» im konkreten Fall bei der tatsächlichen Leitungsführung mit «gross» und bei der hypothetischen Leitungsführung mit «Null» ein.

15.4.2 Diese Einschätzung ist vorliegend ebenfalls nicht zu beanstanden. Die allgemeinen Ausführungen des Gutachters, dass die Wirkung von Koronalärm reduziert werden könne, indem auf der lärmabgewandten Seite gelüftet werde, dienen in erster Linie der thematischen Einordnung und der Abgrenzung zu anderen Immissionsquellen. Angesichts seiner Einstufung des Makels bei der tatsächlichen Leitungsführung als «gross» ist nicht ersichtlich, dass der Gutachter die Lärmimmissionen der streitbetroffenen Immobilie unterschätzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese einer aussergewöhnlich hohen Lärmbelastung ausgesetzt wäre, die eine

einzelfallbezogene Korrektur der gutachterlichen Schätzung gemäss Gesamtfunktion rechtfertigen könnte.

15.5

15.5.1 Beim 4. Makel «Beeinträchtigung der Aussicht» geht der Gutachter grundsätzlich von der Annahme aus, dass eine sehr nahe Freileitung die Aussicht in den primären Aufenthalts-, Erholungs- und Repräsentationsbereichen weniger oder nicht beeinträchtigt, die optische Beeinträchtigung dann ansteigt und mit zunehmender Entfernung abnimmt (Gutachten, S. 12 f.). In Berücksichtigung dessen stuft er im konkreten Fall den Makel bei der tatsächlichen Leitungsführung mit «Null» und bei der hypothetischen Leitungsführung mit «mittel bis gross» ein.

15.5.2 Hinsichtlich der optischen Beeinträchtigung ist vorab darauf hinzuweisen, dass die Enteigneten im Rahmen der Ergänzungsfragen eine eigene ausführliche Fotodokumentation zu den Akten gaben. Es erübrigt sich damit auf ihre Rüge näher einzugehen, dass der Gutachter selbst eine solche Fotodokumentation anlässlich des Augenscheins hätte erstellen müssen.

Der Fotodokumentation der Enteigneten lässt sich entnehmen, dass die Leiterseile vom Sitzplatz sowie von den Fenstern und Balkone der oberen Stockwerke aus teilweise sichtbar sind. Was die Masten betrifft, so sind sie von diesen Orten aus ebenfalls teilweise sichtbar, wenn auch nicht in dominanter Weise. Hierbei erscheint es nicht per se ausgeschlossen, dass namentlich der Sitzplatz zu den primären Aufenthalts-, Erholungs- und Repräsentationsbereichen zu zählen ist. In Anbetracht dieser konkreten Gegebenheiten vermag die Einschätzung des Gutachters nicht vollständig zu überzeugen, dass bei der tatsächlichen Leitungsführung gar keine wertrelevanten optischen Beeinträchtigungen zu verzeichnen seien. Da die Minderwertschätzung des Gutachters auf der Gesamtfunktion beruht, wirkt sich jedoch dieser begründete Kritikpunkt der Enteigneten nicht unmittelbar auf das Schätzungsergebnis aus. Vorliegend ist die Freileitung gemäss Fotodokumentation zwar sichtbar, aber nicht in aussergewöhnlich störender Weise. Auch zeichnet sich die Umgebung nicht durch ein ausgeprägtes Landschaftsbild, wie beispielsweise ein Seepanorama, aus. Die Aussicht wird daher nicht in einem speziellen Ausmass durch die Freileitung beeinträchtigt, dass deswegen eine einzelfallbezogene Korrektur der gutachterlichen Schätzung gemäss Gesamtfunktion in Betracht zu ziehen wäre. Im

Ergebnis liegen keine triftigen Gründe vor, um vom Gutachten abzuweichen.

Den weiteren Ausführungen im Gutachten ist zuzustimmen. Bei der hypothetischen Leitungsführung dürften die Leiterseile der Freileitung vermehrt im zentralen Sichtfeld der primären Aufenthalts-, Erholungs- und Repräsentationsbereiche liegen. Es ist schlüssig, diese optische Beeinträchtigung im konkreten Fall als «mittel bis gross» zu qualifizieren.

15.6 Im Parteigutachten Weber wird der entschädigungspflichtige Minderwert der Liegenschaft der Enteigneten indes wesentlich höher auf Fr. 230'000.-- geschätzt, dies insbesondere unter Beizug der Mischwertmethode und der Formel für die Berechnung der magnetischen Flussdichte.

Vorliegend ist jedoch zu beachten, dass sich das Parteigutachten Weber, welches die Enteigneten vorgängig eingeholt haben, im Wesentlichen auf eine Minderwertschätzung der streitbetroffenen Immobilie beschränkt. Das Sachverständigengutachten demgegenüber beinhaltet umfangreiche fachliche Abklärungen zum Werteinfluss von Freileitungen, was eine erheblich fundiertere Schätzungsgrundlage bietet. Hinzu kommt, dass das Parteigutachten Weber zwischen den Verfahrensbeteiligten im Grundsatz sowie in zahlreichen Detailfragen umstritten geblieben ist. Bei diesen Gegebenheiten ist die abweichende Schätzung im Parteigutachten Weber nicht geeignet, die Schlüssigkeit des Sachverständigengutachtens in Frage zu stellen.

15.7 Soweit die Enteigneten die Minderwertschätzung im Sachverständigengutachten insgesamt als unangemessen tief erachten, ist daran zu erinnern, dass es sich hier um eine Differenzbetrachtung handelt. Entschädigungspflichtig ist nur die Wertdifferenz zwischen der tatsächlichen Leitungsführung und der hypothetischen Leitungsführung. Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, beruht die gutachterliche Schätzung der Minderwertdifferenz auf umfangreichen Abklärungen zum Werteinfluss von Freileitungen, die sich auch im konkreten Fall als schlüssig erweisen. Der Grundsatz der vollen Entschädigung nach Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 aEntG bleibt damit gewahrt.

15.8 Es ist somit zusammenfassend festzuhalten, dass keine triftigen Gründe ersichtlich sind, um von der Fachmeinung des Gutachters abzuweichen. In Anwendung des Modells und unter Berücksichtigung der

Korrektur bei der Umrechnung der Distanzangaben ist vorliegend die gutachterlich geschätzte Minderwertdifferenz von Fr. 37'514.-- zu bestätigen.

Befristet eingeräumte Dienstbarkeit

16.

16.1 Die Enteigneten rügen, dass der Gutachter bei der Berücksichtigung der 30-jährigen Dienstbarkeitsdauer den Zinssatz von 2.79 % nicht nachvollziehbar herleite. Seine Einteilung in Fremd- und Eigenkapital sowie der jeweilig gewählte Zinssatz wirke sich entscheidend auf die Entschädigungshöhe aus. Um eine neutrale und sachgerechte Schätzung zu ermöglichen, sei stattdessen eine Verzinsung von 4.26 % aufgrund einer risikofreien Alternativanlage, sprich von Bundesobligationen, zu wählen. Der Zinssatz von 2.79 % sei zu tief angesetzt. Zu berücksichtigen sei, dass das Eigenkapital Opportunitätskosten unterliege, weshalb jener Zinssatz nicht 0 % betrage. Börsennotierte Immobilieninvestoren würden typischerweise Eigenkapitalquoten von rund 50 % aufweisen und darauf nachhaltige Renditen von 5 % und mehr erzielen. Sowohl im Privatgutachten Weber als auch im angefochtenen Schätzungsentscheid werde mit 4 % resp. 3.5 % einen realistischeren Zinssatz verwendet.

16.2 Die Enteignerin bestreitet die Rügen der Enteigneten. Sie wendet ein, dass sich der Gutachter beim bestrittenen Zinssatz in nachvollziehbarer Weise auf ein Standardwerk stütze.

16.3 Die Vorinstanz begrüsst, dass im Gutachten die Befristung der Dienstbarkeit bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt werde, ohne sich im Einzelnen zur Berechnung zu äussern.

16.4

16.4.1 Der Gutachter führt aus, dass die Befristung der Dienstbarkeit auf 30 Jahre mittels Barwertmethode zu berücksichtigen sei. Er verwendet einen gewichteten Zinssatz aus 65 % Fremdkapital – mit dem Zinssatz für variable Hypotheken von 4.3 % (Mittelwert von 2000 und 2001 gemäss den Daten der SNB) – und aus 35 % Eigenkapital mit einem Zinssatz von 0 %. Ausgehend von der Minderwertdifferenz von Fr. 37'514.-- und einem Zinssatz von 2.79 % berechnet er in Anwendung der genannten Formel einen diskontierten Betrag von Fr. 21'384.-- (Gutachten, S. 47 f.; vgl. zur allgemeinen Anleitung vorstehend E. 6.1 und zu den korrigierten Zahlen vorstehend E. 14).

16.4.2 Vorliegend wendet der Gutachter eine gängige Methode an, um die Befristung der Dienstbarkeit auf 30 Jahre zu berücksichtigen. Bei der Höhe des Zinssatzes von 2.79 % stützt er sich namentlich auf ein Standardwerk zur Immobilienbewertung ab. Laut CANONICA sei das Fremdkapital zum üblichen variablen Hypothekarzinssatz einzusetzen. Der Anteil des Eigenkapitals betrage mindestens 35 %. Der Käufer erwarte als Selbstnutzer von seinem investierten Eigenkapital grundsätzlich keine Rendite. Darum werde das Eigenkapital bei Einfamilienhäusern oft vereinfachend mit 0 % in der Zinssatzberechnung eingesetzt. Bei genauer Betrachtung sollte der Eigenkapitalzinssatz korrekterweise die Kapitalblockierung (Immobilitätszuschlag ca. 0.5 % - 1 %) und die Objektrisiken (entweder Verlustrisiko oder Gewinnchancen) enthalten (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 409 mit Hinweisen). Was den Zinssatz beim Eigenkapital betrifft, so ist aus diesen Ausführungen von CANONICA zu schliessen, dass eine Verzinsung zwar durchaus in Betracht kommt, diese jedoch unter Verweis auf die dargelegte Handhabung in der Praxis nicht zwingend erscheint. Der im Gutachten vorgesehene Verzinsungsverzicht beim Eigenkapital stellt demnach eine vertretbare Vereinfachung dar. Die Enteigneten nutzen die Liegenschaft selbst. Schon aus diesem Grund können sie aus einer allfälligen höheren Eigenkapitalquote bzw. Rendite von Immobiliengesellschaften nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das Gutachten ist als schlüssig zu erachten, weshalb keine Veranlassung für die Forderung der Enteigneten besteht, es sei der Zinssatz für Bundesobligationen von 4.26 % zu verwenden.

Soweit sich die Enteigneten auf das Parteigutachten Weber und den angefochtenen Schätzungsentscheid mit den höheren Zinssätzen von 4 % bzw. 3.5 % berufen, vermögen sie nicht durchzudringen. Der blosser Umstand, dass andere Schätzungsannahmen aus fachlicher Sicht allenfalls ebenfalls vertretbar wären, stellt auch in diesem Zusammenhang noch keinen triftigen Grund dar, um von der gutachterlichen Schätzung abzuweichen.

16.4.3 Es ist somit festzuhalten, dass sich die im Gutachten enthaltene Diskontierung als schlüssig erweist, womit sich für die 30-jährige Dienstbarkeitsdauer ein enteignungsbedingter Minderwert von Fr. 21'384.-- ergibt.

50-kV-Freileitung der Axpo

17.

17.1 Die Enteigneten rügen, dass im Gutachten die Minderwertberechnung für die 50-kV-Freileitung der Axpo nicht nachvollziehbar hergeleitet sowie mit Rechenfehlern behaftet sei. Diese weiche nur minimal von derjenigen der 220-kV-Freileitung ab, was bestätige, dass ihre Kritik am Modell begründet sei. Hinzu komme, dass der Gutachter beim sekundären Makel einen pauschalen Abschlag von einem Drittel vornehme, ohne dafür eine Grundlage zu nennen.

17.2 Die Enteignerin vertritt die Ansicht, dass die Annahmen des Gutachters bezüglich der 50-kV-Freileitung der Axpo grundsätzlich schlüssig seien. Bei der Umsetzung seien allerdings Rechenfehler zu verzeichnen, die sich im Ergebnis aber nicht auswirken würden.

17.3 Die Vorinstanz schliesst sich der Einschätzung des Gutachters bezüglich des Einflusses der 50-kV-Freileitung der Axpo an. Es sei nachvollziehbar, dass sich die Effekte bei den vorliegenden Gegebenheiten nicht kumulieren würden.

17.4

17.4.1 Das Grundstück der Enteigneten war von einer 50-kV-Freileitung der Axpo überspannt, die parallel zur 220-kV Freileitung verlief und im Jahr 2017 in den Boden verlegt wurde. Der Gutachter ordnet den Umstand, dass zwei Freileitungen das Grundstück querten, dahingehend ein, als die näher beim Wohnhaus liegende 220-kV-Freileitung als primärer Makel und die weiter entfernt liegende 50-kV-Freileitung als zusätzlicher sekundärer Makel zu betrachten sei. Es sei nicht sachgerecht, die zwei separat ermittelten Minderwerte gemäss Modell zu addieren, sondern es sei bei der weiter entfernt liegenden Freileitung ein Drittel des vollen Abschlags hinzuzurechnen. Um diese kombinierte Schätzung vornehmen zu können, nimmt er in Anwendung des Modells eine separate Minderwertschätzung für die 50-kV-Freileitung vor (Gutachten, S. 49 ff.).

17.4.2 Im Rahmen des Rückweisungsentscheids 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 erkannte das Bundesgericht, dass im Falle des Bewertungsstichtages 1. Januar 2001 auch die von 2001 bis 2017 noch bestehende Freileitung der Axpo bei der Berechnung der enteignungsbedingten Wertminderung zu berücksichtigen wäre (E. 7.6). Diese Vorgabe geht auf die

Rüge der Enteignerin in der bundesgerichtlichen Beschwerde vom 6. Dezember 2019 zurück und ist in diesem Sinne zu sehen. Bei der Schätzung ist demnach sicherzustellen, dass die Enteignerin nicht für denjenigen Minderwert der Liegenschaft aufkommen muss, der auf die 50-kV-Freileitung der Axpo zurückzuführen ist.

Das vom Gutachter gewählte Vorgehen erlaubt eine differenzierte Betrachtungsweise der Werteinwirkungen beider Freileitungen. Beim vorliegenden Schätzungsergebnis von Fr. 21'384.-- handelt es sich um die separate Minderwertschätzung für die 220-kV-Freileitung. Die im Gutachten enthaltene kombinierte Minderwertschätzung, die beide Freileitungen einbezieht, fällt höher aus. Bei der gutachterlichen Schätzung von Fr. 21'384.-- ist damit – im Sinne des Rückweisungsentscheids – hinreichend gewährleistet, dass sie allein den Minderwert der Liegenschaft erfasst, den die 220-kV-Freileitung verursacht. Das vorliegende Enteignungsverfahren erstreckt sich nicht auf die 50-kV-Freileitung der Axpo, weshalb im Übrigen offenbleiben kann, wie hoch jener zusätzliche Minderwert zu schätzen wäre und wie es sich mit diesbezüglichen etwaigen Rechenfehlern im Gutachten verhält. Soweit die Enteigneten in diesem Punkt nochmals das Modell beanstanden, ist auf die vorstehenden E. 11 ff. zu verweisen.

Fazit

18.

Nach dem oben Ausgeführten kommt das Bundesverwaltungsgericht zum Schluss, dass das Sachverständigengutachten vollständig, nachvollziehbar und schlüssig ist. Hierbei erfüllt es die Voraussetzung der Unabhängigkeit und die verbindlichen Vorgaben der Rückweisungsentscheide werden korrekt umgesetzt. Gestützt auf das Gutachten ist daher zu erkennen, dass die enteignungsbedingte Wertminderung der Liegenschaft auf Fr. 21'384.-- zu schätzen ist. Eine ergänzende Abklärung ist nur dann in Betracht zu ziehen, wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, was vorliegend nicht der Fall ist. Der Antrag der Enteigneten, es sei eventualiter ein Obergutachten einzuholen, ist demzufolge abzuweisen.

19.

19.1 Die Schätzung des enteignungsbedingten Minderwerts fällt im Sachverständigengutachten mit Fr. 21'384.-- knapp 1/3 tiefer aus als im angefochtenen Schätzungsentscheid mit Fr. 30'806.75.

19.2 Die Beschwerdeinstanz kann die angefochtene Verfügung zuungunsten einer Partei ändern, soweit diese Bundesrecht verletzt oder auf einer unrichtigen oder unvollständigen Feststellung des Sachverhalts beruht; wegen Unangemessenheit darf die angefochtene Verfügung jedoch nicht zuungunsten einer Partei geändert werden, ausser im Falle der Änderung zugunsten einer Gegenpartei (Art. 62 Abs. 2 VwVG). Von einer reformatio in peius ist – insbesondere in Fällen, in denen die Vorinstanz ein Ermessen hat – zurückhaltend Gebrauch zu machen. Diese ist vielmehr auf Fälle zu beschränken, in denen der angefochtene Entscheid offensichtlich unrichtig und die Korrektur von erheblicher Bedeutung ist. Zu berücksichtigen ist, ob das Interesse an der richtigen Durchsetzung des Bundesrechts die Schlechterstellung der beschwerdeführenden Partei zu rechtfertigen vermag (vgl. zum ganzen BVGE 2023 IV/6 E. 17.4.31; Urteil des BVGer B-721/2018 vom 25. April 2024 E. 14; MOSER et al., a.a.O., Rz. 3.200 ff.; je mit Hinweisen).

19.3 Die Entschädigungshöhe im angefochtenen Schätzungsentscheid weicht in der Höhe nicht signifikant vom Gutachten ab. Sie erscheint nicht als offensichtlich fehlerhaft, zumal es sich um eine komplexe immobilienökonomische Fragestellung handelt, für die keine einschlägige gefestigte Gerichtspraxis besteht. Der angefochtene Entscheid steht auch nicht im Widerspruch zu den Rückweisungsentscheiden, da diese es offenliessen, wie der Minderwert im Rahmen der doppelten Verkehrsschätzung zu ermitteln ist (vgl. vorstehend E. 9). Gewichtige öffentliche Interessen, die eine Korrektur zu Ungunsten der Enteigneten rechtfertigen könnten, sind keine ersichtlich. Entsprechend wird auch von der Enteignerin keine reformatio in peius beantragt. Von einer Korrektur des angefochtenen Schätzungsentscheids zu Ungunsten der Enteigneten ist daher abzusehen.

20.

Disp. Ziff. 1 des angefochtenen Schätzungsentscheids ist somit zu bestätigen und die Entschädigung für den enteignungsbedingten Minderwert der Liegenschaft bei Fr. 30'806.75.-- zu belassen. Die Beschwerde der Enteigneten ist in diesem Umfange abzuweisen.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit dem Eventualbegehren der Enteigneten.

Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren

21.

21.1 Des Weiteren beantragen die Enteigneten, es sei die Enteignerin zu verpflichten, ihnen eine Parteientschädigung von Fr. 1'241.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) für das vorinstanzliche Verfahren zu bezahlen. Sie rügen, dass ihnen im angefochtenen Schätzungsentscheid eine zu tiefe Parteientschädigung von Fr. 907.30 zugesprochen worden sei. Die Vorinstanz habe die aktualisierte Kostennote vom 31. Mai 2022 in der Höhe von Fr. 1'241.20 trotz Zustellnachweis nicht berücksichtigt. Ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sowie auf Festlegung einer angemessenen Parteientschädigung gemäss Art. 115 Abs. 1 aEntG sei verletzt.

21.2 Die Enteignerin und die Vorinstanz beantragen übereinstimmend die Abweisung der Beschwerde, ohne sich zu diesem Rechtsbegehren der Beschwerde eigens zu äussern.

21.3

21.3.1 Gestützt auf Art. 115 aEntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu bezahlen (Abs. 1). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder grösstenteils abgewiesen, kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abgesehen werden (Abs. 2). Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen kann der Enteignete zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verhalten werden (Abs. 3). Das Enteignungsrecht weist die Pflicht zur Tragung der Parteikosten dem Grundsatz nach dem Enteigner zu. Anders als nach Art. 64 VwVG gilt somit nicht das Unterliegerprinzip. Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Enteigneter wider seinen Willen in ein Enteignungsverfahren einbezogen wird und es sich aus diesem Grund in der Regel rechtfertigt, ihn nicht mit den daraus folgenden Kosten zu belasten (vgl. BGE 124 II 219 E. 10b; Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 15; HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 114 Rz. 5; je mit Hinweisen). Bei der ermessensweisen Festlegung der Parteientschädigung im Rahmen von Art. 115 EntG steht der Vorinstanz ein weiter Ermessensspielraum zu, weshalb sich das Bundesverwaltungsgericht bei der Überprüfung eine gewisse

Zurückhaltung auferlegt (vgl. BGE 129 II 106 E. 5; Urteil des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 15.4.3; je mit Hinweisen).

21.3.2 Im angefochtenen Schätzungsentscheid sprach die Vorinstanz den Enteigneten gestützt auf die Kostennote vom 17. Mai 2022 eine Parteientschädigung von Fr. 907.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu Lasten der Enteignerin zu. In den Beilagen zur Beschwerde können die Enteigneten indes belegen, dass sie der Vorinstanz per Einschreiben eine aktualisierte Kostennote vom 31. März 2022 eingereicht hatten. Letztere Kostennote in der Höhe von Fr. 1'241.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) wurde von der Vorinstanz versehentlich nicht zu den Akten genommen und blieb daher im angefochtenen Entscheid unberücksichtigt. Dieses Versäumnis ist im Beschwerdeverfahren zu korrigieren.

In der aktualisierten Kostennote vom 31. Mai 2022 machen die Enteigneten einen zusätzlichen Aufwand der Rechtsvertretung geltend, der im Wesentlichen für die Ausarbeitung der Stellungnahme vom 31. Mai 2022 angefallen ist. Ein ganz oder teilweises Abweichen von dem Grundsatz, dass die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, drängt sich in Bezug auf die aktualisierte Kostennote nicht auf. Der ausgewiesene zusätzliche Zeitaufwand von 1.5 Stunden und der Stundenansatz von Fr. 200.-- ist nicht zu beanstanden.

22.

Die Beschwerde ist somit im Kostenpunkt teilweise gutzuheissen. Disp. Ziff. 3 des angefochtenen Schätzungsentscheids ist aufzuheben und den Enteigneten ist eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren von Fr. 1'241.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu Lasten der Enteignerin zuzusprechen.

Bei diesem Ergebnis braucht nicht geklärt zu werden, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem Versäumnis den Anspruch der Enteigneten auf rechtliches Gehör verletzt hat.

Kosten- und Entschädigungsfolgen im Beschwerdeverfahren

23.

23.1 Es bleibt über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

23.2 Die Enteigneten beantragen, dass die Kosten des Beschwerdeverfahrens, einschliesslich der Kosten des Sachverständigengutachtens, der Enteignerin aufzuerlegen seien. Es sei ihnen eine Parteientschädigung von Fr. 49'990.70, inkl. privater Gutachterkosten, zu Lasten der Enteignerin zuzusprechen. Die Ergänzung der Parteigutachten seien zur Interessenwahrung gerechtfertigt gewesen, da die Vorinstanz die notwendigen Abklärungen für eine korrekte Minderwertschätzung nicht vorgenommen habe, die Bezifferung des psychologischen Minderwerts komplex sei und sich das ausgewiesene Expertenwissen als nützlich erweise.

23.3 Die Enteignerin fordert demgegenüber, dass die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Enteigneten aufzuerlegen seien. Es sei nicht gerechtfertigt, dass sie die gesamten Kosten zu tragen habe. Das Sachverständigengutachten bestätige im Ergebnis ihr Parteigutachten Grylka/Seidel und widerlege die Parteigutachten der Enteigneten. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hätten die Enteigneten einen maximalen Aufwand betrieben. Es werde bezweifelt, dass sie auch die Kosten der Rechtsvertretung für die unsachlichen Angriffe gegen sie und den Gutachter übernehmen müsse. Die Parteigutachten der Enteigneten böten keine sinnvolle Entscheidungshilfe, weshalb diese Kosten nicht zu entschädigen seien.

24.

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

Auch wenn die Enteigneten mit ihrer Beschwerde nur im Kostenpunkt durchgedrungen sind, besteht kein Anlass vom Grundsatz abzuweichen, wonach der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt. Die Enteignerin hat somit grundsätzlich sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Enteigneten zu leisten.

24.2

24.2.1 Die Kosten der Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht setzen sich zusammen aus der Gerichtsgebühr und den Auslagen (Art. 1 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und

Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; vgl. zur subsidiären Anwendbarkeit vorstehend E. 1.2).

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 VGKE). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht (vgl. statt vieler Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 25 f. mit Hinweisen). Auslagen sind insbesondere die Kosten für die Beweiserhebung (Art. 1 Abs. 3 VGKE). Vom Gericht beauftragte Sachverständige werden nach Aufwand entschädigt. Der Ansatz richtet sich nach den erforderlichen Fachkenntnissen und der Schwierigkeit der Leistung, bei freiberuflich tätigen Sachverständigen in der Regel nach den branchenüblichen Ansätzen oder nach Vereinbarung. Die Entschädigung wird auf Grund der von der sachverständigen Person eingereichten Kostennote festgesetzt (Art. 20 Abs. 1-3 VGKE; vgl. WALDMANN, Praxiskommentar, Art. 19 Rz. 68 mit Hinweisen).

24.2.2 Die Gerichtsgebühr ist in Berücksichtigung des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Streitsache auf Fr. 5'000.-- festzulegen und der Enteignerin zur Bezahlung aufzuerlegen.

24.2.3 Für die Erstellung des Sachverständigengutachtens reichte der Gutachter am 15. Juli 2025 eine Rechnung von Fr. 35'673.-- sowie am 11. November 2025 eine ergänzende Rechnung von Fr. 6'486.-- ein. Er wurde vorab aus der Gerichtskasse entschädigt (vgl. Verfügungen vom 18. Juli und 18. November 2025). Über die Kostenverlegung an die Parteien ist nun im Endurteil zu entscheiden.

Das Sachverständigengutachten enthält eine Untersuchung der Datenlage zum Werteeinfluss von Freileitungen, die Erstellung eines Modells sowie eine Minderwertschätzung im konkreten Fall. Der Gutachter hat seinen Aufwand im Einzelnen ausgewiesen. In Berücksichtigung der Komplexität der Sache, der umfangreichen Aktenlage, des durchgeführten Augenscheins und der Beantwortung der zahlreichen Ergänzungsfragen ist der in Rechnung gestellte Betrag in seiner Gesamthöhe von Fr. 42'159.-- (inkl. Mehrwertsteuer) als angemessen zu erachten.

In Bezug auf die Kosten des Sachverständigengutachtens gilt es wiederum zu beachten, dass im Enteignungsrecht das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt. Die Enteignerin kann daher eine Kostenpflicht nicht allein mit dem Argument abwenden, dass das Ergebnis des Sachverständigengutachtens ihr eigenes Parteigutachten Grylka/Seidel bestätige und die Parteigutachten der Enteigneten widerlege. Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, die eine vom Grundsatz abweichende Kostenverteilung rechtfertigen könnten. Die Kosten für das gerichtlich eingeholte Sachverständigengutachten von Fr. 42'159.-- sind als Auslagen demnach ebenfalls von der Enteignerin zu tragen.

24.2.4 Der Enteignerin sind somit Verfahrenskosten von gesamthaft Fr. 47'159.-- zur Bezahlung aufzuerlegen.

24.3

24.3.1 Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere Auslagen der Partei (Art. 8 Abs. 1 VGKE; vgl. ausführlich zur Parteientschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 27.2.1 und E. 27.3.1 f. mit Hinweisen). Das Gericht setzt die Parteientschädigung aufgrund der Kostennote oder, wenn keine solche eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 Abs. 2 VGKE). Parteikosten gelten als notwendig, wenn sie zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder -verteidigung unerlässlich erscheinen (vgl. BGE 131 II 200 E. 7.2). Bei der Beurteilung, ob die geltend gemachten Kosten notwendig sind, steht dem Bundesverwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Neben der Komplexität der Streitsache ist etwa in Betracht zu ziehen, ob der Rechtsvertretung die Sach- und Rechtslage bereits bekannt war. Zu einer Reduktion der Parteientschädigung führen sodann Wiederholungen in den Rechtsschriften. Gelangt das Bundesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Kostennote zu reduzieren ist, kürzt es sie in pauschaler Weise ohne einlässliche Berechnung (vgl. statt vieler Urteil des BVGer A-644/2020 vom 24. Juni 2020 E. 3.2.5). Entschädigungen für Privatgutachten werden nur ausnahmsweise gewährt, wenn sich ein Enteignungsverfahren als schwierig und die Arbeit der von den Enteigneten beigezogenen Fachperson im Schätzungsverfahren als nützlich erweist (vgl. BGE 109 Ib 26 E. 3; Urteil des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 7.1; Urteil des BVGer A-1000/2021 vom 8. Juli 2022 E. 15.4; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 115 Rz. 3; je mit Hinweisen).

24.3.2 Die Enteigneten machen für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 49'990.70 geltend, die sich aus der Kostennote der Rechtsvertretung von Fr. 44'979.95 sowie aus den Rechnungen der Parteigutachten von Fr. 5'010.75 zusammensetzt. Zunächst ist auf die Kostennote von Fr. 44'979.95 näher einzugehen, welche einen Zeitaufwand der Rechtsvertretung von 205.75 Stunden à Fr. 200.--, zzgl. Auslagen und Mehrwertsteuer, ausweist.

Vorliegend stellten sich komplexe Fragen im Bereich der Immobilienschätzung, dem ein langjähriger Rechtsstreit voranging. Es wurde ein mehrfacher Schriftenwechsel durchgeführt und ein umfangreiches Sachverständigengutachten eingeholt, wobei auch ein Augenschein im Beisein der Rechtsvertretung der Enteigneten stattfand. Dennoch kann der geltend gemachte sehr hohe Zeitaufwand der Rechtsvertretung von 207.75 Stunden nicht vollumfänglich als notwendig erachtet werden. Der Rechtsanwältin war die Sach- und Rechtslage vom vorinstanzlichen Verfahren und auch von den vorherigen Rechtsmittelverfahren her bereits bekannt. In den Stellungnahmen zum Gutachten sind teils unnötige Wiederholungen enthalten. Zudem lässt die Kostennote einen aussergewöhnlich hohen Besprechungs- und Koordinationsaufwand mit den Enteigneten erkennen. Soweit die Enteignerin darüber hinaus weitere Gründe für eine Kürzung der Kostennote einbringt, ist ihr indes nicht zu folgen. Die in den Rechtsschriften der Enteigneten enthaltene Kritik besonders am Gutachten fällt zwar massiv aus, sie bleibt aber noch innerhalb einer sachbezogenen Auseinandersetzung und überschreitet noch nicht den Rahmen des Zulässigen (vgl. zum prozessualen Anstand vorstehend E. 8.4.3). Die Kostennote ist somit nur aus den zuvor genannten Gründen auf angemessene Fr. 30'000.-- zu reduzieren.

24.3.3 Des Weiteren machen die Enteigneten geltend, das ihnen die Kosten für die Parteigutachten von Fr. 5'010.75 zu entschädigen seien.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren stellten sich komplexe Fragen im Bereich der Immobilienschätzung. Angesichts des Prozessverlaufs im zweiten Rechtsgang ist es begreiflich, dass die Enteigneten ihre ursprünglichen Parteigutachten nochmals mit Blick auf das bisher Entschiedene anpassen liessen, besonders da das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich auf diese abgestellt hatte (Urteil des BVGer A-4864/2018 vom 1. November 2019). Zudem war es für die Enteigneten nicht absehbar, dass das Bundesverwaltungsgericht im dritten Rechtsgang ein Sachverständigen-gutachten von Amtes wegen einholen würde. Obwohl sich die neuen

Parteigutachten der Enteigneten im vorliegenden Urteil nicht als nützlich erwiesen, erscheint es aufgrund dieser speziellen Gesamtumstände ausnahmsweise gerechtfertigt, die Kosten von Fr. 5'010.75 ebenfalls der Enteignerin zu überbinden.

24.3.4 Die Enteignerin ist somit zu verpflichten, den Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 35'010.75.-- nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils auszurichten. Demgegenüber steht der Enteignerin von vornherein keine Parteientschädigung zu (Art. 116 Abs. 1 aEntG e contrario).

(Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**1.**

1.1 Die Beschwerde wird im Kostenpunkt teilweise gutgeheissen und Disp. Ziff. 3 des Schätzungsentscheids vom 5. August 2022 wird aufgehoben. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren von Fr. 1'241.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

1.2 Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie die Auslagen von Fr. 42'159.-- (Kosten für das Sachverständigengutachten, vorab aus der Gerichtskasse bezahlt) werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der Gesamtbetrag von Fr. 47'159.-- ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsdatum. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 35'010.75 zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil geht an die Beschwerdeführenden, die Beschwerdegegnerin, die Vorinstanz und an den Gutachter Stefan Fahrländer.

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:

Die Gerichtsschreiberin:

Alexander Misic

Flurina Peerdeman

Rechtsmittelbelehrung:

Entscheide des Bundesverwaltungsgerichts auf dem Gebiet des Elektrizitätsrechts betreffend die Plangenehmigung von Starkstromanlagen und Schwachstromanlagen und die Entscheide auf diesem Gebiet betreffend Enteignung der für den Bau oder Betrieb solcher Anlagen notwendigen Rechte können beim Bundesgericht angefochten werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 83 Bst. w BGG).

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

Versand: