Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 329/2014

Urteil vom 5. Januar 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Chaix,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
1. Erbengemeinschaft des A._____ sel., bestehend aus:

1.1. B._____,
1.2. C._____,
1.3. D._____,
2. E._____,
alle vertreten durch Fürsprecher Pasquino Bevilacqua,
Beschwerdeführer,

gegen

Einwohnergemeinde Oberdiessbach, Gemeindeplatz 1, 3672 Oberdiessbach,
handelnd durch den Gemeinderat Oberdiessbach, Gemeindeplatz 1, 3672 Oberdiessbach,
und dieser vertreten durch Fürsprecher Urs Eymann,
Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern,
Weltpoststrasse 5, Postfach 208, 3000 Bern 15.

Gegenstand
Formelle und materielle Enteignung gestützt auf die Überbauungsordnung Detailerschliesssung Lächenweg/Kirchbühl,

Beschwerde gegen das Urteil vom 23. Mai 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern.

Sachverhalt:

A.
Am 12. Mai 2009 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Überbauungsordnung «Detailerschliessung Lärchenweg-Kirchbühl» der Einwohnergemeinde Oberdiessbach mit dem dazugehörenden Landerwerbsplan. Die Genehmigung wurde am 6. Oktober 2011 vom Bundesgericht in letzter Instanz bestätigt (Urteil 1C 303/2011 vom 6. Oktober 2011).
Die Überbauungsordnung sieht vor, den bislang privaten Lärchenweg als öffentliche Erschliessungsstrasse zu übernehmen, auszubauen und zu verlängern, um das Gebiet Kirchbühl an das öffentliche Strassennetz anzuschliessen. Hierfür werden 404,2 m^2 der Parzelle Nr. 404 (bisheriger Lärchenweg) im Alleineigentum von E._____ sowie 140,9 m^2 bzw. 40,55 m^2 der unüberbauten Parzellen Nrn. 1261 und 1262 beansprucht, die im Gesamteigentum der Mitglieder der Erbengemeinschaft des A._____ sel. stehen.

B.
Am 27. Februar 2012 stellte die Gemeinde bei der Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern (ESchK) ein Gesuch um Durchführung des Enteignungsverfahrens. Die ESchK führte am 25. April 2012 einen Augenschein mit Einigungsverhandlung durch und fällte am 13. Dezember 2012 folgenden Entscheid:

1. Für die Enteignung von 404.20 m^2 der Parzelle Oberdiessbach Gbbl. Nr. 404 wird keine Entschädigung zugesprochen.
2. Die Entschädigung für die Enteignung von 140.90 m^2 der Parzelle Oberdiessbach Gbbl. Nr. 1261 wird auf Fr. 94'395.– festgelegt.
3. Die Entschädigung für die Enteignung von 40.55 m^2 der Parzelle Oberdiessbach Gbbl. Nr. 1262 wird auf Fr. 17'031.– festgelegt.
- ..]

Dabei legte die ESchK einen Quadratmeterpreis von Fr. 420.– für die zu enteignenden Teile der Parzellen Nrn. 1261 und 1262 zugrunde und ging von einer Wertminderung der verbleibenden Fläche von Parzelle Nr. 1261 von Fr. 70.–/m^2 aus.

C.
Gegen diesen Entscheid haben sowohl die Enteigneten als auch die Gemeinde am 21. Januar 2013 Appellation an das Verwaltungsgericht erhoben. Die Enteigneten verlangten eine Entschädigung von Fr. 650.– pro Quadratmeter für die enteignete Teilfläche und die Restfläche von Parzelle Nr. 1261.
Das Verwaltungsgericht trat auf die Appellation der Enteigneten nicht ein, soweit die Feststellung verlangt wurde, dass die Enteignung von 140,9 m^2 der Parzelle Nr. 1261 im Ergebnis zu einer materiellen Enteignung der verbleibenden Restfläche im Umfang von 503 m^2 führe. Im Übrigen wies es deren Appellation ab.
Die Appellation der Gemeinde wurde teilweise (hinsichtlich der Parteikosten in erster Instanz) gutgeheissen und im Übrigen (hinsichtlich der Anrechnung eines Vorteils von Fr. 70.–/m^2 für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1261 und 1262) abgewiesen.

D.
Gegen die Abweisung ihrer Appellation haben die Erben des A._____ sel. (Beschwerdeführer 1) sowie E._____ (Beschwerdeführerin 2) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragen nunmehr eine Entschädigung von 580.– pro m^2, d.h.
- Fr. 81'722.– für 140,9 m^2 der Parzelle Nr. 1261 aus formeller Enteignung und Fr. 291'740.– für die materielle Enteignung der verbleibenden Restfläche von 503 m^2 (insgesamt Fr. 373'442.–);
- Fr. 23'519.00 für 40,55 m^2 der Parzelle Nr. 1262;
- Fr. 15'950.– für 27,5 m^2 der Parzelle Nr. 404.
Eventualiter sei die Sache zu ergänzender Sachverhaltsabklärung und zu neuem Entscheid in der Sache an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.
Die Beschwerdeführer reichen ein Privatgutachten von Martin Gafner, Gafner Bauexpertisen, vom 24. Juni 2014 als neues Beweismittel ein und beantragen die Durchführung eines Augenscheins.

E.
Die Gemeinde, die Enteignungsschätzungskommission und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde.
In ihrer Replik vom 24. November 2014 halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind als Enteignete, die mit ihren weitergehenden Entschädigungsgesuchen im

kantonalen Verfahren nicht durchgedrungen sind, zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.
Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).
Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.
Die Beschwerdeführer reichen neu ein Parteigutachten zur Berechnung der Entschädigungsforderung ein und beantragen, dieses sei nach Art. 99 Abs. 1 BGG zuzulassen. Sie machen geltend, sie hätten vor Verwaltungsgericht die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens beantragt und weitere Beweismittel eingereicht. Angesichts der vor Verwaltungsgericht geltenden Untersuchungspflicht (Art. 18 des bernischen Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG]) hätten sie keine Veranlassung gehabt, zusätzlich noch ein Privatgutachten einzureichen.
Die Gemeinde wie auch das Verwaltungsgericht halten das Privatgutachten für ein unzulässiges Novum.

2.1. Das BGG weist dem Bundesgericht die Aufgabe der Rechtskontrolle zu; die Feststellung des Sachverhalts und deren Überprüfung obliegt grundsätzlich den Vorinstanzen (Botschaft des Bundesrats vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 4343 zu Art. 99 E-BGG). Das in Art. 99 Abs. 1 BGG verankerte Novenverbot soll verhindern, dass das Bundesgericht mit neuen Tatsachen oder Beweismitteln konfrontiert wird, die der vorinstanzlichen Beurteilung nicht zugrunde lagen (ULRICH MEYER/JOHANNA DORMANN, in; Basler Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Art. 99 N. 40).
Eine Ausnahme gilt für Noven, die der angefochtene Entscheid veranlasst. So darf sich der Beschwerdeführer auf neue Tatsachen berufen, wenn er der Vorinstanz in diesem Zusammenhang eine Verfahrensverletzung vorwirft. Dasselbe gilt, wenn sich das Urteil der Vorinstanz auf ein neues rechtliches Argument stützt, mit dem die Parteien zuvor nicht konfrontiert worden waren (Botschaft, a.a.O., Ziff. 4.1.4.3 S. 4339/4340). Schliesslich gehören dazu auch Tatsachen, die erst für das bundesgerichtliche Verfahren erheblich werden, z.B. die Einhaltung der Beschwerdefrist (BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 129).
Der vorinstanzliche Verfahrensausgang allein bildet noch keinen hinreichenden Anlass für die Zulässigkeit von Noven, die bereits im kantonalen Verfahren ohne weiteres hätten vorgebracht werden können (BGE 134 V 223 E. 2.2.1 S. 226 f.; in BGE 135 V 163 nicht publ. E. 2.3), ansonsten Art. 99 Abs. 1 BGG jegliche Filterwirkung verlieren würde. Vielmehr wird verlangt, dass der Beschwerdeführer die potenzielle Erheblichkeit der Beweismittel (für den Fall, dass die Vorinstanz seinen Vorbringen und den bereits eingereichten Beweismitteln nicht folge), nicht erkennen konnte (Urteil 5A 291/2013 vom 27. Januar 2014 E. 2.2 mit Hinweis; MEYER/DORMANN, a.a.O. N. 7). So wurde im Urteil 8C 545/2010 vom 22. November 2010 (E. 3.2) die erstmalige Einreichung handschriftlicher Notizen des Hausarztes zur Feststellung bestimmter Verletzungen nach dem Unfall vor Bundesgericht zugelassen, weil der Beschwerdeführer nicht damit rechnen musste, dass die Vorinstanz den entsprechenden Ausführungen des Hausarztes keinen Glauben schenken würde.

2.2. Vorliegend war von Anfang an der Verkehrswert pro Quadratmeter der Parzellen streitig. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer hatten hierzu vor Verwaltungsgericht die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens beantragt. Sie mussten jedoch damit rechnen, dass das Verwaltungsgericht der Schätzung der fachkundigen ESchK folgen könnte, ohne hierzu (wie beantragt) eine amtliches Gutachten einzuholen. Insofern hätten sie schon vor Verwaltungsgericht Anlass gehabt, ein Parteigutachten einzureichen.
Wenn sie darauf verzichteten, können sie dies vor Bundesgericht nicht nachholen, sondern nur noch geltend machen, die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts (aufgrund der ihm damals vorliegenden Tatsachen und Beweismittel) sei offensichtlich unrichtig, oder das Verwaltungsgericht habe durch die Nichteinholung ei-

nes amtlichen Urteils das rechtliche Gehör verletzt.

2.3. Die Beschwerdeführer kritisieren die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Nichteinholung eines amtlichen Gutachtens zwar als "lapidar", machen aber keine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Gleiches gilt, soweit sie in der Replik (und damit ohnehin verspätet, vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG) beanstanden, dass das Verwaltungsgericht keinen Augenschein durchgeführt habe, ohne zu begründen, weshalb dies nach Art. 29 Abs. 2 BV geboten gewesen wäre.

2.4. Für die Beurteilung der Beschwerde im bundesgerichtlichen Verfahren bedarf es keines Augenscheins; hierfür genügen die Feststellungen im angefochtenen Entscheid und die in den Akten liegenden Unterlagen, wie im Folgenden darzulegen sein wird.

3.
Die Beschwerdeführer beanstanden eine willkürliche bzw. rechtsfehlerhafte, weil betragsmässig zu geringe, Festsetzung der Entschädigung für die zu enteignenden Flächen der Grundstücke Nrn. 1261 und 1262 und damit eine Verletzung von Art. 26 Abs. 2 BV, wonach eine Enteignung nur gegen volle Entschädigung zulässig ist.

3.1. Das Bundesgericht überprüft frei, ob die Regeln des kantonalen Rechts oder die von den kantonalen Behörden zur Lückenfüllung angewendeten Regeln dem in Art. 26 BV verankerten Prinzip der vollen Entschädigung genügen. Die Anwendung dieser Regeln wie die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanzen können dagegen grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten überprüft werden (BGE 112 Ia 198 E. 1b S. 201 mit Hinweisen). In BGE 122 I 168 (E. 2c S. 173 mit Hinweisen) wurde festgehalten, dass sich die freie Prüfung auch auf die Frage erstreckt, ob die Entschädigung bzw. ihre Höhe methodisch richtig ermittelt und insoweit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) hinreichend Rechnung getragen wurde. Soweit sich die Kritik hingegen auf die bei der Anwendung dieser Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen beziehe, ist das angefochtene Urteil lediglich unter Willkürgesichtspunkten zu prüfen.

3.2. Die ESchK ermittelte den für die Entschädigung geschuldeten Quadratmeterpreis gestützt auf eine von der Gemeinde eingereichte Liste mit Vergleichspreisen, die in den letzten zwei bis drei Jahren für vergleichbares Bauland in Oberdiessbach gezahlt wurden. Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Vergleichsmethode nicht anwendbar sei, weil das Überbauungsareal "Kirchbühl" und die beiden daran anschliessenden Parzellen 1261 und 1262 von ihrer topografischen Lage her betrachtet in Oberdiessbach einzigartig seien (nach Süden abfallende Hanglage mit Aussicht auf das Gemeindegebiet), und deshalb mit den übrigen Grundstücken, insbesondere im Perimeter "Vorderes Gumi", nicht vergleichbar seien.
Nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode wird die Entschädigung primär anhand von Vergleichspreisen festgelegt, wie sie auf dem freien Markt für vergleichbare Liegenschaften tatsächlich realisiert wurden. Nach ständiger Rechtsprechung erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützung praktisch Identität besteht. Unterschieden der in Betracht kommenden Grundstücke ist durch angemessene Auf- und Abschläge der Ausgangswerte Rechnung zu tragen (BGE 122 I 168 E. 3a S. 173 und E. 3b/bb S. 174 f.; Urteil 1A.159/2001 vom 16. April 2002 E. 3.1). Vorliegend stellten die Vorinstanzen auf Verkaufspreise für unüberbaute Grundstücke in demselben Quartier ab und trugen den Unterschieden, insbesondere der attraktiveren Aussicht, durch Zuschläge Rechnung. Dies ist unter dem Blickwinkel von Art. 26 Abs. 2 BV nicht zu beanstanden.

3.3. Die ESchK hielt in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die unüberbauten Parzellen Nrn. 1261 und 1262 sich in der Bauzone W2 befinden, an einem teilweise stark geneigten sonnigen Südhang mit schönem Blick auf die Voralpen. Die Entfernung zum Zentrum betrage ca. 1.4 km (Höhendifferenz ca. 60 m); in vergleichbarer Distanz befinden sich alle wichtigen Infrastrukturanlagen (Einkaufsläden, Bahnstation). Distanz und Höhendifferenz zum Schulhaus seien etwas geringer. Die von der Gemeinde eingebrachten Preisvergleiche zeigten, dass in den letzten zwei bis drei Jahren ein Quadratmeterpreis für vergleichbares Bauland in Oberdiessbach von Fr. 400.– bis Fr. 410.– bezahlt worden sei. Die Gemeinde selbst verkaufe Bauparzellen im Bereich des alten Sportplatzes für Fr. 390.– pro m^2. Die hier betroffenen Parzellen zeichneten sich namentlich im Vergleich zum

Standort Sportplatz durch eine attraktivere Lage mit schöner Fernsicht aus, was sich preissteigernd auswirke. Zudem stiegen die Baulandpreise nach wie vor, weshalb gegenüber Vergleichspreisen aus den Vorjahren ein Zuschlag nötig sei. Auf der anderen Seite seien die Baukosten in der Hanglage höher zu taxieren, was wiederum auf den Quadratmeterpreis drücke. Die ESchK schätze deshalb den
Preis für die beiden Parzellen in dieser Lage auf Fr. 420.– pro m^2. Das Verwaltungsgericht erachtete diesen Zuschlag als angemessen.
Die Beschwerdeführer machen geltend, die Parzellen im Perimeter "Vorderes Gumi" hätten aufgrund ihrer Lage im Taleinschnitt "Diessbachgrabe" nur eine sehr beschränkte Aussicht nach Süden auf das Aaretal und die Voralpen. Noch gravierender sei dies bei den von der Gemeinde verkauften Parzellen im Perimeter "alter Sportplatz", die sich im Talgrund befänden. Sie beanspruchen daher eine Entschädigung von Fr. 580.–/m^2, d.h. einen Zuschlag von rund Fr. 180.–/m^2.
Sie belegen dies jedoch einzig mit dem (nicht zulässigen) Gutachten Gafner, das im Übrigen auf einem einzigen Vergleichsobjekt (Parzelle Nr. 1271 Mattenberg im Dorfzentrum) beruht. Sie setzen sich auch nicht mit dem Argument der ESchK zu den höheren Baukosten in Hanglage und deren Einfluss auf den Preis von unüberbautem Land auseinander. Ihre Vorbringen sind daher nicht geeignet, Willkür (Art. 9 BV) oder eine Verletzung des Grundsatzes der vollen Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) zu begründen.

4.
Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Parzelle Nr. 1261 infolge der Enteignung eines Landstreifens am südlichen Rand nicht mehr vernünftig überbaut werden könne. Die Restfläche von etwas mehr als 500 m^2 sei zu klein und (insbesondere aufgrund der geplanten Hangsicherung entlang des Lärchenwegs) nur schwer zugänglich bzw. erschliessbar. Dies sei als materielle Enteignung zu werten mit der Folge, dass eine Entschädigung für die gesamte Grundstücksfläche zu zahlen sei.

4.1. Die ESchK anerkannte einen Wertverlust der Restparzelle in Höhe von Fr. 70/m^2, weil die baulichen Möglichkeiten wesentlich eingeschränkter und kleinmassstäblicher seien und die Bauweise teurer würde (eine Garage oder Carport müsste in den Hang hineingeschnitten werden). Dagegen sei eine vernünftige Wohnüberbauung weiterhin möglich: Der grosse Grenzabstand von 8 m müsse nicht zwingend zur Südgrenze eingehalten werden, sondern könne (wie z.B. auf der Liegenschaft Nr. 894) auf die Westseite gelegt werden.
Das Verwaltungsgericht bestätigte dies und wies darauf hin, dass die Beschwerdeführer auch keine Ausdehnung der Enteignung auf das gesamte Grundstück beantragt hätten (gemäss Art. 6 Abs. 1 des Berner Enteignungsgesetzes vom 3. Oktober 1965 [EntG/BE, BSG 711.0]). Die Wertverminderung von Fr. 70.–/m^2 sei Folge der formellen (Teil-) Enteignung; eine materielle Enteignung liege nicht vor.

4.2. Art. 14 EntG/BE regelt die Entschädigung bei teilweiser Enteignung von Grundstücken. Danach bemisst sich die Entschädigung grundsätzlich nach der Differenz der Werte des Besitzstandes vor und nach der Enteignung (Abs. 1). Zu entschädigen ist daher nicht nur der Landverlust als solcher, sondern auch die Wertminderung der verbleibenden Restfläche. Dies ist eine Ausprägung des Grundsatzes der vollen Entschädigung bei formeller Enteignung von Teilflächen; die Grundsätze der materiellen Enteignung finden keine Anwendung.

4.3. Die Beschwerdeführer halten die Erwägungen der Vorinstanzen zum grossen Grenzabstand für willkürlich: Kein vernünftig denkender künftiger Bauherr würde eine Parzelle kaufen, die eine starke Hangneigung nach Süden aufweise, um sie mit einem Gebäude zu überbauen, dessen Hauptfassade ("besonnte Längsseite") nach Westen bzw. abendseitig ausgerichtet sei. Die Parzelle Nr. 894 könne hinsichtlich des Aussichtspotenzials nach Süden nicht mit Parzelle Nr. 1261 verglichen werden.
Dem hält die ESchK in ihrer Vernehmlassung entgegen, dass es gerade bei starker Hanglage sinnvoll sein könne, den grossen Grenzabstand und damit den Gartenvorplatz so zu wählen, dass er von der Höhenkote her dem zentralen Wohngeschoss (Ess- und Wohnraum, Küche) zugeordnet sei und nicht nach Süden (auf Höhe Untergeschoss) liege.
Den Beschwerdeführern ist einzuräumen, dass die Anordnung des grossen Grenzabstands nach Westen angesichts der Lage am Südhang weniger attraktiv ist (was als Wertminderung anerkannt wurde). Dagegen ist es keineswegs willkürlich anzunehmen, dass die Parzelle, trotz dieses Nachteils, weiterhin als Bauparzelle genutzt bzw. verkauft werden kann, angesichts ihrer von den Beschwerdeführern selbst hervorgehobenen Lage

und Aussicht.

4.4. Im Übrigen (hinsichtlich Grösse der Restparzelle und Zugänglichkeit) fehlt es bereits an einer genügenden Beschwerdebegründung, wiederholen die Beschwerdeführer doch lediglich ihre vorinstanzlichen Vorbringen, ohne darzulegen, inwiefern die Annahmen der Vorinstanzen offensichtlich unhaltbar bzw. willkürlich sein sollen.

5.
Streitig ist schliesslich, ob die Verweigerung einer Entschädigung für die gesamte Teilfläche von 404,20 m^2 der Parzelle Nr. 404 bundesrechtswidrig ist. Diese bildet heute das Ende des Lärchenwegs und ist mit Fuss- und Fahrwegrechten belastet. Die Beschwerdeführer verlangen eine Entschädigung für eine Teilfläche von 27,5 m^2 westlich der Hauseinfahrt. Dieser Teil der Strasse werde auch als Parkplatz genutzt. Mit der Enteignung und Umwidmung des Lärchenwegs in eine öffentliche Strasse verliere die Beschwerdeführerin 2 das Äquivalent von zwei Parkfeldern im Ausmass von je 5,5 x 2,5 m.

5.1. Das Verwaltungsgericht ging (wie schon die ESchK) davon aus, dass eine Wegparzelle nicht ohne Ablösung der darauf lastenden Wegrechte einem neuen Zweck zugeführt werden könne, und deshalb keinen Verkehrswert besitze. Werde sie vom Gemeinwesen übernommen und dem Gemeingebrauch zugeführt, sei daher i.d.R. keine Entschädigung geschuldet (BGE 95 I 453 E. 5 S. 458; 1C 589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1; 1C 239/2012 vom 7. September 2012 E. 5.3.2). Die Beschwerdeführerin 2 mache selbst nicht geltend, dass entlang der Stützmauer, welche die Strasse von der Liegenschaft abtrenne, je Parkplätze bewilligt worden wären. Dies sei angesichts der Wegrechte zu Gunsten der angrenzenden Parzellen auch nicht anzunehmen. Damit weise die Strasse auch keinen Verkehrswert als Parkfläche auf.

5.2. Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, der obere Teil des als Sackgasse ausgestalteten Lärchenwegs habe bisher im alleinigen, privaten Eigentum der Beschwerdeführerin 2 gestanden und habe von dieser auch ohne Baubewilligung für das temporäre Abstellen von Autos genutzt werden können. Sie bestreiten, dass insoweit Dienstbarkeitsbelastungen zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 1261 und 1262 bestünden; dies könne anhand der von der Gemeinde im Schätzungsverfahren eingereichten Grundbuchauszüge ohne weiteres verifiziert werden.

5.3. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat eine mit Fahrwegrechten belastete Privatstrasse i.d.R. keinen Verkehrswert (vgl. zuletzt Urteil 1C 589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1 mit Hinweisen). Bei der Überführung eines Privatwegs in das öffentliche Eigentum behält der Eigentümer im Regelfall alle mit dem Weg verbundenen Vorteile und wird von gewissen Nachteilen (Unterhaltspflicht, Verantwortlichkeit) entlastet. Eine Vermögensminderung kann allerdings vorliegen, wenn der Weg infolge der Öffentlicherklärung eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit einbüsst (BGE 95 I 453 E. 4 S. 456 f.). Im zitierten Urteil wurde eine solche Einbusse verneint, weil einerseits die Nutzung des Wegs als Abstellplatz aufgrund der bestehenden Dienstbarkeiten zivilrechtlich prekär war, und andererseits nicht dargetan war, dass sich an der bisherigen Nutzung durch die Überführung des Wegs in öffentliches Eigentum etwas ändern würde, d.h. die Beschwerdeführerin den Weg nicht auch inskünftig unter dem Titel des Gemeingebrauchs in Anspruch nehmen könne, solange und soweit dies den übrigen Verkehr nicht störe.

5.4. Vorliegend haben die Beschwerdeführer keinen Plan mit den angeblich wegfallenden Abstellflächen eingereicht, so dass bereits unklar ist, wo sich diese befinden. Aus den Grundbuchauszügen ergibt sich nur, dass das Grundstück Nr. 404 insgesamt mit diversen Dienstbarkeiten belastet ist, darunter Fuss- und Fahrwegrechten mit Kostentragungspflicht zu Gunsten der Parzellen 1261 und 1262. Diese sind ihrem Sinn und Zweck nach auf dem Lärchenweg auszuüben, d.h. auf der gesamten enteigneten Fläche. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, wonach die Dienstbarkeiten der Ausscheidung von permanenten Parkflächen (z.B. zwecks Vermietung) entgegengestanden hätten, ist daher keinesfalls willkürlich. Im Übrigen hätte dies auch einer Baubewilligung bedurft.
Dagegen ist der Beschwerdeführerin insoweit zu folgen, als das gelegentliche und kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen am Rand des Lärchenwegs, z.B. durch Gäste oder Lieferanten, keiner Baubewilligung bedurfte.

Dagegen legen sie nicht dar, inwiefern diese Nutzung durch die Umwidmung und Enteignung des Wegs ausgeschlossen wird. Aufgrund der grosszügigen Parkierungsmöglichkeiten in der Einfahrt der Beschwerdeführerin 2 ist auch nicht erstellt, dass der Wegfall dieser Nutzungsmöglichkeit einen Vermögenswert hat, d.h. das Vermögen der Beschwerdeführerin 2 vermindert.

6.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig. Die Gemeinde Oberdiessbach obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis und hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Gemeinderat Oberdiessbach, der Enteignungsschätzungskommission und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. Januar 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Gerber