Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Abteilung I
A-8465/2010

Urteil vom 10. Juni 2011

Besetzung

Richterin Marianne Ryter (Vorsitz),
Richter Alain Chablais, Richter Lorenz Kneubühler,
Gerichtsschreiberin Tanja Haltiner.

Parteien

A._____
B._____
C._____
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Kleb,
Advokaturbureau Kleb Harburger, Sonnenrain 2,
Postfach 421, 8832 Wollerau,
Beschwerdeführende,

gegen

Schweizerische Bundesbahnen SBB,
Infrastruktur, Recht,
Kasernenstrasse 95/97, Postfach, 8021 Zürich,
vertreten durch Jürg Sigrist, SBB AG, Infrastruktur Recht,
Kasernenstrasse 95/97, Postfach, 8021 Zürich,
Beschwerdegegnerin,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 10,
p.A. Rechtsanwältin Dr. iur. Lena Ruoss Fierz, Präsidentin,
Minervastrasse 99, Postfach, 8006 Zürich,
Vorinstanz.

Gegenstand

Aufhebung des Privatübergangs bei km (…) auf der Bahnstrecke (…).

Sachverhalt:

A.

A._____ ist Alleineigentümerin der Mehrfamilienhaus-Parzelle Grundbuchblatt (…), Kat. (…) in der Gemeinde (…). Zusammen mit ihren Geschwistern B._____ und C._____ gehört ihr zudem das benachbarte Seegrundstück Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), auf welchem ein Einfamilienhaus steht, zu Gesamteigentum infolge Erbgangs. Zwischen den beiden Grundstücken verläuft die doppelspurige Bahnstrecke (…) der Schweizerischen Bundesbahnen SBB AG (nachfolgend: SBB). Die beiden Grundstücke waren gegenseitig direkt – jedoch nicht ausschliesslich – über einen nicht gesicherten Privatübergang bei Bahn-km (…) zugänglich. Dieser Bahnübergang beruhte auf einem Fusswegrecht je zugunsten der Mehrfamilienhaus-Parzelle Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), und des Seegrundstücks Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), sowie zulasten des SBB-Grundstücks Kat. Nr. (…) (Dienstbarkeit (…)).

B.

Zwecks Sanierung der Bahnübergänge auf der doppelspurigen Bahnstrecke (…) und der damit einhergehenden Aufhebung der nicht gesicherten Bahnübergänge zu den an jener Strecke seeseits liegenden Grundstücken unterbreitete die SBB dem Bundesamt für Verkehr (nachfolgend: BAV) mit Gesuch vom 6. Mai 2003 eine Planvorlage, welche die Aufhebung des ungesicherten Privatübergangs bei Bahn-km (…) vorsah. Das BAV genehmigte die Planvorlage der SBB am 2. Oktober 2003 im vereinfachten eisenbahnrechtlichen Verfahren. Mit Entscheid vom 13. Mai 2004 wies die Rekurskommission des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (nachfolgend: Rekurskommission UVEK) die von den Enteigneten und jetzigen Beschwerdeführenden gegen die Plangenehmigungsverfügung des BAV erhobene Beschwerde ab. Dagegen erhoben diese Beschwerde beim Bundesgericht, welche mit Entscheid vom 3. Dezember 2004 letztinstanzlich abgewiesen wurde. In seinen Erwägungen hielt das Bundesgericht fest, dass die Rekurskommission UVEK den betreffenden Bahnübergang zu Recht als gefährlich eingestuft und folglich den Sanierungsbedarf ebenfalls zu Recht bejaht habe. Zudem wurde die Aufhebung des fraglichen Bahnübergangs als verhältnismässige Massnahme beurteilt. Über die Festsetzung einer Enteignungsentschädigung wurde in jenem Verfahren nicht befunden.

C.
Die SBB übermittelten der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 10 (nachfolgend: Schätzungskommission) am 4. Mai 2005 die Akten zur Einleitung des Enteignungsverfahrens und zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung. Nach Durchführung eines einfachen Schriftenwechsels fand am 27. November 2006 die Schätzungsverhandlung, verbunden mit einem Augenschein, statt. Die Beratung wurde ausgesetzt, nachdem die Parteien die Aufnahme weiterer Verhandlungen über die Beibehaltung des Bahnübergangs unter Errichtung einer vereinfachten Sicherung mittels Bedarfsschranke in Erwägung gezogen hatten. Die Vergleichsverhandlungen führten zu keinem Ergebnis, weshalb der stellvertretende Präsident der Schätzungskommission nach Durchführung des zweiten Schriftenwechsels mit Entscheid vom 1. November 2010 den Enteigneten (recte: der Enteigneten) der Mehrfamilienhaus-Parzelle Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), für die mit der Enteignung der Dienstbarkeit zulasten des SBB-Grundstücks Kat. Nr. (…) einhergehenden und durch die neue Wegführung bedingten Nachteile eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 50'000.– (Ziff. 1 des Rechtsspruchs) zuzüglich Zins ab 15. April 2005 (Ziff. 2) sowie eine Parteientschädigung von Fr. 14'902.05 (Ziff. 4) zusprach.

D.
Mit Eingabe vom 8. Dezember 2010 erheben A._____, B._____ und C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragen, die SBB (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) sei in Abänderung von Ziffer 1 des Entscheids der Schätzungskommission vom 1. November 2010 zu verpflichten, der Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. (…) eine Entschädigung von mindestens 2'050'000.– sowie der Eigentümerschaft der Parzelle Kat. Nr. (…) eine Entschädigung von Fr. 100'000.– je zuzüglich 5 % Zins seit 15. April 2005 zu bezahlen.

E.
In ihrer Beschwerdeantwort vom 11. Januar 2011 beantragt die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und verweist auf ihre Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren, welche sie zum integrierten Bestandteil der Beschwerdeantwort erklärt. Ausserdem

schliesst sie sich den Erörterungen im Präsidialentscheid der Vorinstanz vom 1. November 2010 vollumfänglich an.

F.
Mit Schreiben vom 18. Januar 2011 verzichtet die Schätzungskommission (nachfolgend: Vorinstanz) unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung.

G.
Am 24. Januar 2011 wird der zwischen den Beschwerdeführenden als Gesamteigentümer des Grundstücks Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), und der Beschwerdeführerin 1 als Alleineigentümerin des Grundstücks Grundbuchblatt (…), Kat. Nr. (…), abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag betreffend ausschliessliches Benützungsrecht zulasten der Parzelle Kat. Nr. (…) und zugunsten der Parzelle Kat. Nr. (…) mit folgendem Inhalt zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet: Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes und dessen allfälligen Mietern das ausschliessliche Benützungsrecht ein am ganzen Grundstück als Platz zum Baden, Grillieren, Verweilen und für sonstige Freizeitbeschäftigungen.

H.
Anlässlich der Stellungnahme vom 25. Februar 2011 halten die Beschwerdeführenden an den in der Beschwerde vom 8. Dezember 2010 gestellten Rechtsbegehren fest.

I.
Mit Verfügung vom 1. März 2011 erklärt das Bundesverwaltungsgericht die Angelegenheit als spruchreif.

J.
Auf die Vorbringen der Parteien im Einzelnen und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird, sofern entscheidrelevant, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 Die Zuständigkeit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt

sich aus Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711). Danach können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das EntG nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in seinem Art. 37 ergänzend auf das Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021).

1.2 Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG. Die Beschwerdeführenden sind Adressaten des angefochtenen Entscheides. Da sie als Berechtigte eines Fusswegrechtes mit ihrer (zusätzlich) geltend gemachten Enteignungsentschädigung im vorinstanzlichen Verfahren unterlagen, sind sie auch materiell beschwert und folglich zur Beschwerde berechtigt.

1.3 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 50 und 52 VwVG) ist daher einzutreten.

2.

Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Gerügt werden kann nicht nur die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, oder die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes, sondern auch die Unangemessenheit des angefochtenen Entscheides (Art. 49 VwVG).

3.

Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz der Beschwerdeführerin 1 für die mit der Enteignung der Dienstbarkeit einhergehenden und durch die neue Wegführung bedingten Nachteile eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 50'000.– zuzüglich Zins ab 15. April 2005 zugesprochen. Begründet hat die Vorinstanz ihren Entscheid damit, dass durch die Enteignung des Fusswegrechts nicht auch das Recht, das jeweils andere Grundstück benutzen zu dürfen, enteignet werde. Das Fusswegrecht als solches führe nur in Verbindung mit dem bis anhin faktisch geduldeten, rechtlich aber nicht gesicherten Benutzungsrecht am jeweils anderen Grundstück zu einem Vorteil. Der Verkehrswert der enteigneten Dienstbarkeit tendiere deshalb gegen Null. Der Verlust bloss

faktischer Vorteile stelle keinen Enteignungsschaden dar. Daher sei für die Enteignung der Dienstbarkeit als solcher keine Entschädigung geschuldet. Weiter sei eine entschädigungspflichtige Wertverminderung bei einer getrennten Betrachtung beider Grundstücke – welche sich aufdränge, da die beiden Grundstücke keine wirtschaftliche Einheit bilden würden – nicht ersichtlich. Spekulative Hoffnungen hätten ausser Betracht zu bleiben, da ein Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem entstandenen Schaden Voraussetzung für die Geltendmachung einer Entschädigungsforderung bilde.

Die Beschwerdeführenden halten an ihren im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Anträgen fest und verlangen somit (zusätzlich zur zugesprochenen Inkonvenienzentschädigung), dass die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin 1 als Alleineigentümerin der Wohnhausparzelle eine Entschädigung von mindestens Fr. 2'050'000.– sowie den Beschwerdeführenden als Gesamteigentümern der Seeparzelle eine Entschädigung von Fr. 100'000.– je zuzüglich 5 % Zins seit 15. April 2005 bezahlt.

4.
Es ist nachfolgend zu prüfen, ob die Vorinstanz den durch die Enteignung des Fusswegrechtes bei den Beschwerdeführenden eingetretenen Schaden und die gestützt darauf zu entrichtende Entschädigung korrekt ermittelt hat.

4.1 Gemäss Art. 5 Abs. 1 EntG können neben dem Grundeigentum unter anderem auch Dienstbarkeiten unmittelbares, selbständiges Objekt einer Enteignung bilden, so beispielsweise wenn ohne gleichzeitigen Erwerb des belasteten Grundstücks eine bestehende Dienstbarkeit aufgehoben werden soll (vgl. auch HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 5 N. 7b; PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Winterthur 1966, S. 53; BGE 102 Ib 173 E. 1).

Für enteignete Dienstbarkeiten (mit Ausnahme der Nutzniessungen) sieht Art. 23 Abs. 1 EntG im Sinne einer Sonderregelung vor, dass dem Berechtigten der ganze aus ihrer Beschränkung oder ihrem Erlöschen entstehende Schaden zu vergüten ist. Obwohl Dienstbarkeiten also auch selbständig und nicht nur mittelbar über den Erwerb von Grundstücken enteignet werden können, bilden sie doch für sich allein kein Handelsobjekt und weisen daher – im Gegensatz zu den Grundstücken –

keinen eigentlichen, nach den üblichen Methoden ermittelbaren Verkehrswert im Sinne von Art. 19 Bst. a EntG auf. Vielmehr erlangen sie nur einen Wert im Zusammenhang mit dem zugehörigen Grundstück. Darunter versteht man jenen Betrag, um welchen die Servitut den Verkehrswert eines herrschenden Grundstücks erhöht oder denjenigen eines belasteten Grundstücks vermindert.

Im Gegensatz dazu steht der subjektive Wert, welchen ein beschränktes dingliches Recht tatsächlich für den Berechtigten hat und welcher sich mit dem objektiven Wert nicht zu decken braucht. Die Regeln des EntG über die Entschädigungsbemessung sind daher, soweit sie einen Verkehrswert des enteigneten Rechts voraussetzen, in Bezug auf die Enteignung von Dienstbarkeiten nur sinngemäss anwendbar. Der Anspruch auf Ersatz des Schadens im Sinne von Art. 23 Abs. 1 EntG gewährleistet eine subjektive, allein auf die Veränderung in der Vermögenslage des Dienstbarkeitsberechtigten bezogene Schadensermittlung nach den gleichen Regeln wie für die Festsetzung der Ablösungssumme bei richterlicher Aufhebung oder Veränderung von Dienstbarkeiten gemäss Art. 736 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210). Bei der unmittelbaren Enteignung einer Servitut ist der Schaden zu berechnen, welcher dem Enteigneten erwachsen ist, und (damit grundsätzlich) nicht der Minderwert, um welchen das herrschende Grundstück durch den Verlust der Berechtigung im Verkehrswert sinkt. Der zu ersetzende Schaden kann sich, wenn es sich um eine Grunddienstbarkeit handelt, jedoch vorab in einer Verkehrswerteinbusse des herrschenden Grundstückes äussern; er kann aber auch – je nach Art und Inhalt der Dienstbarkeit – zusätzlich oder ausschliesslich in analoger Anwendung von Art. 19 Bst. b und c EntG in einem persönlichen Vermögensnachteil des Berechtigten bestehen (vgl. zum Ganzen: HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 172 und Art. 23 N. 7 je mit weiteren Hinweisen; WIEDERKEHR, a.a.O. S. 53 f.; BGE 102 Ib 173 E. 2). Zwischen dem geltend gemachten Schaden und dem Rechtsverlust muss jedenfalls stets ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 17 mit weiteren Hinweisen).

Das Bundesgericht hat hierzu wiederholt ergänzend bzw. die Lehre präzisierend ausgeführt, dass für die Bemessung der Entschädigung für die Enteignung einer Dienstbarkeit die Regeln über die Teilexpropriation gemäss Art. 19 Bst. b EntG zur Anwendung gelangen und dem Enteigneten der Unterschied zu vergüten sei, der sich aus der Gegenüberstellung des Verkehrswertes des dienstbarkeitsberechtigten

Grundstückes vor und nach dem Entzug der Dienstbarkeit ergebe (sogenannte Differenzmethode). Neben diesem Minderwert seien allfällige weitere Nachteile zu ersetzen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen liessen (Art. 19 Bst. c EntG); zudem seien an die Minderwertentschädigung allfällige besondere Vorteile, welche dem Enteigneten durch das Unternehmen des Enteigners erwüchsen, anzurechnen. Weiter sei dem Enteigneten insbesondere auch der bloss faktische Nachteil im Sinne von Art. 22 Abs. 2 EntG zu vergüten (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 EntG; zum Ganzen: BGE 94 I 286 E. 3a; BGE 106 Ib 381 E. 2b; BGE 122 II 246 E. 4; BGE 129 II 420 E. 3.1; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 7.3 mit weiteren Hinweisen).

4.2 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei ihrer Festsetzung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen; zu vergüten sind demnach der volle Verkehrswert des enteigneten Rechtes (Art. 19 Bst. a EntG), wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (sogenannter Minderwert; Art. 19 Bst. b EntG) sowie alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sogenannte Inkonvenienzentschädigung; Art. 19 Bst. c EntG). Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 50; MARTINA FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001, S. 107). Für dessen Berechnung werden im Wesentlichen die statistische Methode (Vergleichsmethode), die Lageklassenmethode, die Methode der Rückwärtsrechnung, der Ertragswert- sowie der Realwertberechnung, die Barwertmethode und neuerdings die hedonische Methode sowie die Raumklassen-Methode angewendet (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 641 ff.; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 80 ff.; HEINZ WENGER/MUCK MARC WENGER/WOLFGANG NAEGELI, Der Liegenschaftenbewerter, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, S. 1 ff.; BGE 134 II 49 E. 16).

5.

5.1 Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid zugunsten der Beschwerdeführenden geprüft, ob zwischen den beiden Grundstücken ein wirtschaftlicher Zusammenhang im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG bestehe, diesen jedoch in der Folge verneint.

5.2 Die Beschwerdeführenden bezeichnen dieses Vorgehen als unrichtig und erklären, die Art und Intensität der Verbindung zwischen beiden Grundstücken brauche nur bei der Festsetzung der Entschädigung für die Entwertung eines Grundstücks, welches nicht unmittelbar selbst in Anspruch genommen worden sei, geprüft zu werden. Im vorliegenden Fall gehe es nicht um die Enteignung eines der beiden Grundstücke der Beschwerdeführenden und deren Auswirkung auf das andere Grundstück, sondern um die Enteignung einer zugunsten beider Grundstücke lautenden Dienstbarkeit. Da Dienstbarkeiten keinen eigentlichen Verkehrswert aufweisen würden, seien die Regeln über die Entschädigungsbemessung nur sinngemäss anwendbar, wobei in analoger Anwendung von Art. 19 Bst. b EntG einzig der Grundsatz der Teilenteignung massgebend sei. Die Enteignung einer Dienstbarkeit werde der Enteignung eines Teils des Grundstücks gleichgesetzt und die Entschädigung entspreche dem Betrag, um welchen sich der Verkehrswert des berechtigten Grundstücks vermindere. Weil die enteignete Dienstbarkeit zugunsten beider Grundstücke der Beschwerdeführenden laute, seien beide unmittelbar von der Enteignung betroffen, weshalb sich die Frage ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG nicht stelle.

Sollte es doch auf den wirtschaftlichen und funktionellen Zusammenhang zwischen den beiden Grundstücken ankommen, so liesse sich dieser damit begründen, dass infolge der engen Verbindung mit dem Seegrundstück die Wohnhausparzelle Kat. Nr. (…) eine nicht widerlegbare Wertsteigerung erfahre. Bis zur Erstellung der SBB-Linie Zürich-Chur in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hätten die beiden Grundstücke nämlich eine zusammengehörende Parzelle gebildet. Nach der Trennung durch die Geleise sei die Verbindung durch einen Bahnübergang und mittels dem im Jahr 1880 zugunsten beider Grundstücke statuierten Fuss- und Fahrwegrecht aufrechterhalten worden. Dank dieser direkten Verbindung habe die Einmaligkeit des Gesamtanwesens gewahrt werden können. Der Privatbesitz mit einer Fläche von mehr als 5'600 m^2 mit direktem Seeanstoss habe am linken Zürichseeufer eine Rarität mit immensem Wert dargestellt. Auch im

angefochtenen Entscheid werde der Wohnlage besondere Attraktivität attestiert, welche durch den direkten Zugang zum See noch gefördert werde. Die Tatsache, dass die Seeparzelle Kat. Nr. (…) nicht der Beschwerdeführerin 1 alleine, sondern allen drei Beschwerdeführenden zu gesamter Hand gehöre, habe das Recht der Beschwerdeführerin 1 oder deren Mieter/Innen auf uneingeschränkte Nutzung der Badewiese nie beeinflusst. Das Mitbenutzungsrecht der Bewohner des Mehrfamilienhauses an der Seeparzelle sei seit jeher zugestanden worden und solle auch zukünftig nie zur Diskussion stehen. Auf dingliche Sicherstellung des direkten Seezugangs habe verzichtet werden können, weil die Beschwerdeführenden Geschwister seien und keinen Anlass gehabt hätten, sich durch Dienstbarkeiten vor gegenseitigen Schädigungen zu sichern. Weil die Erbengemeinschaft als Gesamteigentümerin des Seegrundstücks nur mit einstimmigem Beschluss über die Sache verfügen könne, habe die Beschwerdeführerin 1 nie den Entzug des Mitbenutzungsrechts oder gar den Verkauf der Seeparzelle ohne ihre Zustimmung befürchten müssen. Die Seeparzelle sei der Freihaltezone zugewiesen und könne nicht überbaut werden. Auch der Ausbau des bestehenden, bescheidenen Wohnhäuschens sei nicht zulässig. Der Wille aller Beschwerdeführenden sei vom gemeinsamen Bestreben nach Erhalt der einmaligen Gesamtliegenschaft geprägt gewesen und nicht von individuellen, geldwerten Überlegungen.

5.3 Die Beschwerdegegnerin macht hingegen geltend, bereits das Bundesgericht habe festgehalten, dass für die Festlegung der Minderwertsentschädigung die zwischen den Eigentümern der benachbarten Grundstücke bestehende familiäre Bande allein keinen wirtschaftlichen und funktionellen Zusammenhang zwischen den beiden Liegenschaften der Beschwerdeführenden im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zu begründen vermöge. Ein solcher wäre für die Zusprechung einer Minderwertsentschädigung für das Gesamtareal allerdings erforderlich. Da zudem unbestrittenermassen den Eigentümern und Mietern der Liegenschaft Kat. Nr. (…) kein dinglich gesichertes Benutzungsrecht am Seegrundstück zugestanden habe, sei nicht ersichtlich, weshalb die Enteignung eines Wegrechts zulasten der sich zwischen den beiden Liegenschaften der Beschwerdeführenden befindlichen Parzelle der SBB zu einer entsprechenden Entschädigungsforderung berechtigten solle. Wie bereits vom Bundesgericht und der Vorinstanz aufgezeigt worden sei, fehle es im vorliegenden Fall am erforderlichen wirtschaftlichen und funktionellen Zusammenhang zwischen den Grundstücken der

Beschwerdeführenden, weshalb ihnen lediglich eine Entschädigung für die durch den Wegfall des Wegrechtes entstehenden Umtriebe zustehe.

5.4 Da es sich vorliegend nicht nur um eine, sondern um zwei verschiedene berechtigte Parzellen handelt, stellt sich – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei sinngemässer Anwendung der Bestimmung über die Teilenteignung (Art. 19 Bst. b EntG, vgl. vorne E. 4.1 und auch Urteil des Bundesgerichts 1E.10/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 5.1) vorab die Frage, ob die beiden des Fusswegrechts verlustig gegangenen Grundstücke zur Berechnung des Schadens gemäss Art. 23 Abs. 1 EntG als wirtschaftliche Einheit betrachtet und somit wie ein einziges Grundstück, von welchem eine Grunddienstbarkeit enteignet worden ist, behandelt werden können.

5.4.1 Der vom Gesetz geforderte wirtschaftliche Zusammenhang kann in der Zugehörigkeit der Grundstücke zum gleichen Betrieb oder Unternehmen bestehen, was vorliegend nicht der Fall ist. Jedoch genügt auch die Unterordnung unter einen gemeinsamen wirtschaftlichen Zweck schlechthin, ungeachtet einer allenfalls unterschiedlichen Nutzung. Ein solcher wirtschaftlicher und funktioneller Zusammenhang kann vermutet werden, wenn das eine oder andere Grundstück infolge der Verbindung einen erhöhten Wert aufweist. In der Regel ist der geforderte wirtschaftliche Zusammenhang jedoch nur gegeben, wenn die Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Wortlaut (vgl. Art. 19 EntG) und Materialien lassen darauf schliessen, dass das Gesetz eine Entschädigung nur dem Enteigneten selbst für Nachteile, die ihm aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen, zugestehen will, nicht auch dem mit ihm nicht identischen Eigentümer eines mit dem seinen auf irgendeine Weise verbundenen Grundstücks. Getrenntes Eigentum begründet somit die Vermutung der fehlenden wirtschaftlichen Einheit. Das Bundesgericht hat die Frage, ob der wirtschaftliche Zusammenhang nicht auch bei rechtlich verschiedenen Eigentümern bejaht werden könne, bisher offen gelassen bzw. zum Ausdruck gebracht, dass ein solcher höchstens in wenigen Sonderfällen zu bejahen wäre: Entweder müssten die Eigentümer rechtlich und tatsächlich eng verbunden sein und völlig übereinstimmende Interessen an den fraglichen Parzellen haben oder es müssten diese aufgrund ihrer gemeinsamen Nutzung, ihrer Zugehörigkeit zum selben, nicht aufteilbaren Betrieb einem einzigen, im Miteigentum stehenden

Grundstück gleichgestellt werden können. Eine enge familiäre Bindung unter den Eigentümern – wie sie in casu vorhanden ist – schaffe alleine noch keine solche dauerhafte wirtschaftliche Verbindung der Grundstücke (vgl. zum Ganzen: HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 184 mit weiteren Hinweisen; BGE 106 Ib 392 E. 1c; Urteil des Bundesgerichts 1E.10/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 5.1).

5.4.2 Die Eigentümer der vorliegend relevanten Grundstücke sind rechtlich verschieden, was die Vermutung der fehlenden wirtschaftlichen Einheit impliziert. Infolge der Verbindung beider Grundstücke erhöht sich zwar der Wert vor allem des Wohngrundstücks Kat. Nr. (…). Zusätzlich ist eine enge familiäre Bindung zwischen den unterschiedlichen Eigentümern vorhanden, was jedoch an sich noch keine dauerhafte wirtschaftliche Einheit schafft. So ist die Nutzung beider Grundstücke nämlich getrennt gut möglich. Auch wenn bisher die Interessen der rechtlich und tatsächlich eng verbundenen, unterschiedlichen Eigentümer weitgehend übereinstimmend waren bzw. parallel verlaufen sind, muss dies in Zukunft nicht zwingend so sein. Vielmehr ist der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass sich die Interessenlage der Erbengemeinschaft jederzeit ändern kann. Bei einer (fortgesetzten) Erbengemeinschaft kann diesfalls jeder Miterbe jederzeit die Teilung der Erbschaft verlangen (Art. 604 Abs.1 ZGB). Im Rahmen der Teilung kann das Grundstück einem der Erben ungeteilt zugewiesen oder aber bei Nichteinigung verkauft und der Erlös unter den Erben geteilt werden (Art. 612 ZGB). Auch falls es sich bei den Beschwerdeführenden um eine einfache Gesellschaft unter Miterben im Sinne von Art. 530 ff. des Obligationenrechts (OR, SR 220) handeln sollte, kann jeder Gesellschafter jederzeit die Auflösung der einfachen Gesellschaft aus wichtigen Gründen verlangen (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 7 und Abs. 2 OR). Gemäss ständiger Rechtsprechung liegt ein wichtiger Grund für eine Auflösung vor, wenn die wesentlichen Voraussetzungen persönlicher und sachlicher Natur, unter denen der Gesellschaftsvertrag eingegangen wurde, nicht mehr vorhanden sind, so dass die Erreichung des Gesellschaftszwecks in der bei der Eingehung der Gesellschaft beabsichtigten Art nicht mehr möglich ist, wesentlich erschwert oder gefährdet wird (vgl. PETER JUNG in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht [Hrsg.: Amstutz et al.], Zürich/Basel/Genf 2007, Art. 530 OR N. 2 und Art. 545-546 OR N. 11 mit weiteren Hinweisen).

So oder anders kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jetzigen Gesamteigentümer oder aber ein allfälliger künftiger Alleineigentümer des

Seegrundstücks Kat. Nr. (…) dieses in Zukunft anders als im Interesse der Alleineigentümerin des Wohngrundstücks Kat. Nr. (…) nutzen möchte. Die Vorinstanz hat die Frage nach dem wirtschaftlichen und funktionellen Zusammenhang der beiden Grundstücke folglich zu Recht verneint. Auch die nachträgliche Errichtung und Eintragung eines ausschliesslichen Benützungsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Wohngrundstücks Kat. Nr. (…) und dessen allfälligen Mietern und zulasten des jeweiligen Eigentümers des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) vermag keine wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke zu schaffen, welche nicht schon vorhanden gewesen wäre (vgl. E. 7.3 nachfolgend mit weiterem Hinweis).

6.
Da die beiden Grundstücke keine wirtschaftliche Einheit bilden, drängt sich eine getrennte Betrachtung bezüglich der Entstehung eines Schadens aus der Enteignung des Fusswegrechts auf.

Vorab ist nochmals zu erwähnen, dass gemäss der Sonderregelung von Art. 23 Abs. 1 EntG dem Berechtigten der ganze aus der Beschränkung oder dem Erlöschen einer Dienstbarkeit entstehende Schaden zu vergüten ist. Der zu ersetzende Schaden kann sich bei einer Grunddienstbarkeit vorab in einer Verkehrswerteinbusse des herrschenden Grundstückes äussern; er kann aber auch – je nach Art und Inhalt der Dienstbarkeit – zusätzlich oder ausschliesslich in analoger Anwendung von Art. 19 Bst. b und c EntG in einem persönlichen Vermögensnachteil des Berechtigten bestehen, wobei zwischen dem Schaden und dem Rechtsverlust stets ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben sein muss (vgl. ausführlicher vorne E. 4.1).

6.1
6.1.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass nicht nur der Beschwerdeführerin 1 als Alleineigentümerin der Wohnhausparzelle, sondern auch ihnen als Gesamteigentümern der Seeparzelle das Fusswegrecht enteignet worden sei. Auch sie würden dadurch eine Werteinbusse erleiden, weil ihre Parzelle bei einem allfälligen Verkauf der Wohnliegenschaft (der Beschwerdeführerin 1) nicht als privates Seegrundstück mit Direktzugang mitverkauft werden könne. Der Wertverlust belaufe sich schätzungsweise auf mindestens Fr. 100'000.–.

6.1.2 Das Argument der Beschwerdeführenden, der Verkehrswert des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) sei aufgrund der Enteignung des Fusswegrechts gesunken, weil es nicht mehr als Gesamtpaket zusammen mit dem Wohngrundstück Kat. Nr. (…) verkauft werden könne, verfängt nicht. Der Verkauf der beiden Liegenschaften als Gesamtpaket ist nämlich auch ohne das betreffende Fusswegrecht weiterhin möglich, da der Zugang zum See – wenn auch nicht direkt, sondern über einen kurzen Umweg von 300 m – immer noch gewahrt und neuerdings sogar dinglich gesichert ist. Zudem ist das Seegrundstück entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden auch als Einzelgrundstück wertvoll. So befindet sich gemäss Grundbuchauszug vom (…) eine Wohnbaute (Assek. Nr. (…)) darauf. Eine separate Veräusserung wäre denn auch zu denselben Bedingungen wie vor der Enteignung des Fusswegrechts möglich. Dass das Grundstück nun nachträglich mit einer Dienstbarkeit (ausschliessliches Benutzungsrecht) belastet worden ist, was seinen Verkehrswert mindert, hat nicht die Enteignerin und Beschwerdegegnerin zu verantworten (vgl. E. 7.3 nachfolgend mit weiterem Hinweis). Folglich ist den Eigentümern des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) aufgrund der Enteignung der in Frage stehenden Dienstbarkeit kein adäquat kausaler Schaden entstanden, welcher zu ersetzen wäre.

6.2

6.2.1 Anders gestaltet sich die Lage bezüglich des Wohngrundstücks Kat. Nr. (…): Hier ist die Enteignung des Fusswegrechts aufgrund des Verlusts des direkten Seezugangs sicherlich einschneidender. Es ist den Beschwerdeführenden dahingehend zuzustimmen, dass das Gesamtanwesen mit direktem Seezugang attraktiv war und dass vor allem das Wohngrundstück Kat. Nr. (…) durch die Verbindung mit dem Seegrundstück Kat. Nr. (…) eine Wertsteigerung erfahren hat, wobei jedoch anzumerken bleibt, dass dieser Zugang über die Seeparzelle bis vor kurzem nicht dinglich sichergestellt war.

Die Möglichkeit des Zugangs zum See besteht auch nach der Enteignung des Fusswegrechts weiterhin – nun zwar nicht mehr direkt, sondern über einen kurzen Umweg von 300 m – neu hingegen aber sogar als im Grundbuch eingetragenes ausschliessliches Benutzungsrecht. Das von den Beschwerdeführenden momentan angestrebte Gesamtanwesen bleibt also erhalten. Der Wert des Baulands sowie das bereits vorhandene Wohngebäude sind durch die Enteignung des

Fusswegrechts nicht tangiert worden, sondern unverändert geblieben. Der nun zu bewältigende kurze Umweg mag im Vergleich zum direkten Seezugang als weniger attraktiv erscheinen (vgl. dazu auch E. 6.2.6 betreffend Inkonvenienzentschädigung), aber es darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass bei letzterer Variante eine ungesicherte Bahnlinie überquert werden musste.

6.2.2 Die Beschwerdeführenden stützen sich bei ihrer Forderung auf die von ihnen in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung vom 22. April 2005. Sie erläutern, der Experte sei bezüglich des zu entschädigenden Minderwerts der Wohnhausparzelle Kat. Nr. (…) zum Schluss gelangt, dass der Verlust des direkten Seezugangs eine Wertverminderung in Höhe von Fr. 304'000.– zur Folge habe. Bei dieser Berechnung seien zudem – nach Angaben des Experten – zusätzlich noch zwei wichtige Faktoren zu berücksichtigen bzw. in die Verkehrswertberechnung miteinzubeziehen: Einerseits, dass die Wohnhausparzelle erhebliche Überbauungsreserven besitze und andererseits, dass die derzeitigen Nettomietzinse unter den marktüblichen Vergleichsmieten liegen würden. Bei der Festsetzung des Ertragswerts sei der Möglichkeit Rechnung zu tragen, eine höhere als die gegenwärtige tatsächliche Rendite zu erzielen; es sei also auf die im freien Markt erzielbaren Mietzinse abzustellen. Die in der Expertise für die Wohnungen im Hochparterre und im 1. Obergeschoss eingesetzten Schätzpreise von knapp Fr. 4'000.– bzw. Fr. 4'500.– würden als angemessen erscheinen. Ebenfalls zu berücksichtigen sei die Möglichkeit einer besseren Verwendung der von der Enteignung betroffenen Liegenschaft. Da sich das enteignete Fusswegrecht auf die gesamte Parzelle Kat. Nr. (…) im Halte von 3'380 m^2 erstreckt habe, seien auch deren Baulandreserven zu berücksichtigen. Bei Abbruch des Ökonomiegebäudes würde neben dem bestehenden Wohnhaus eine erhebliche Baureserve verbleiben. Das Grundstück Kat. Nr. (…) sei gemäss geltendem Gemeindezonenplan der Kernzone zugewiesen. Die Baulandqualität beruhe nicht bloss auf theoretischen Überlegungen oder spekulativen Hoffnungen, sondern sei aktuell und vermöge den Verkehrswert unmittelbar zu beeinflussen. Dass noch kein konkretes Bauprojekt vorläge, sei für den Wert des Grundstücks ohne Belang. Selbst bei zurückhaltender Bauweise könnten noch einmal zwei Bauten mit mindestens gleich grossem Grundriss wie das bestehende Gebäude realisiert werden. Pro Vollgeschoss würden sich in den beiden Neubauten je zwei, pro Dachgeschoss je eine komfortable Wohnung einrichten lassen. Demnach könnten auf der Wohnhausparzelle zu den bestehenden vier noch mindestens 16 zusätzliche Wohnungen erstellt

werden. In der Verkehrswertschätzung sei ein Verkehrswertverlust pro Wohnung von rund Fr. 100'000.– ermittelt worden. Unter Berücksichtigung von marktüblichen Mietzinsen erhöhe sich dieser Wert. Bei 20 Wohnungen resultiere daher eine Verkehrswerteinbusse von mindestens 2 Mio. Franken.

Die Beschwerdegegnerin erklärt diesbezüglich, dass die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten spekulativen Hoffnungen auf eine bessere Verwendung der Liegenschaft mangels konkreten Vorhaben ausser Acht zu lassen seien.

6.2.3 Das Gutachten betreffend Verkehrswertschätzung, auf welches die Beschwerdeführenden ihre Forderung im Grundsatz stützen, wurde von ihnen selbst in Auftrag gegeben. Es handelt sich dabei also um ein Parteigutachten und nicht um ein behördliches Gutachten mit erhöhtem Beweiswert im Sinne von Art. 12 Bst. e VwVG.

Der durch Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistete und in den Art. 29 ff. VwVG für das Verwaltungsverfahren des Bundes konkretisierte Grundsatz des rechtlichen Gehörs garantiert den betroffenen Personen ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht im Verfahren. Sie sollen sich vor Erlass des Entscheids zur Sache äussern, erhebliche Beweise beibringen, an der Erhebung von Beweisen mitwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern können. Die Behörde ist grundsätzlich verpflichtet, die ihr angebotenen Beweismittel abzunehmen, wenn sie zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen (Art. 33 Abs. 1 VwVG). Sie muss alle erheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hören, prüfen und in der Entscheidfindung berücksichtigen (Art. 32 VwVG). Für das gesamte Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 19 VwVG in Verbindung mit Art. 40 des Bundesgesetzes vom 4. Dezember 1947 über den Bundeszivilprozess [BZP, SR 273]). Danach haben die Bundesbehörden und –gerichte die Beweise frei, ohne Bindung an förmliche Beweisregeln, sowie umfassend und pflichtgemäss zu würdigen. Für das Beschwerdeverfahren bedeutet dies, dass das Gericht alle Beweismittel, unabhängig davon, von wem sie stammen, objektiv zu prüfen hat. Expertisen, die von einer Partei eingeholt und in das Verfahren als Beweismittel eingebracht werden (Partei- oder Privatgutachten), darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_398/2011 vom 5. April 2011 E. 3.2. mit weiteren Hinweisen).

Ein Privatgutachten hat also grundsätzlich auch die Funktion eines Beweismittels. Sein Beweiswert ist jedoch verglichen mit einem behördlich angeordneten Gutachten insofern herabgesetzt, als davon ausgegangen werden muss, dass die Partei dem Privatgutachter in erster Linie die nach ihrem eigenen subjektiven Empfinden wesentlichen Gesichtspunkte des streitigen Sachverhalts unterbreitet (CHRISTOPH AUER in: Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, [Hrsg.: Auer/Müller/ Schindler], Zürich/St. Gallen 2008, Art. 12 N. 59). Zudem wird das private Gutachten im Unterschied zum behördlichen nicht unter der Strafandrohung von Art. 307 Abs. 1 i.V.m. Art. 309 Bst. a des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB, SR 311.0) erstellt (vgl. auch AUER , a.a.O, Art. 12 N. 63).

6.2.4 Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert der Wohnliegenschaft mit und ohne fragliche Dienstbarkeit errechnet. Der Schaden, welchen die berechtigte Person konkret erleidet, kann sich zwar bei Grunddienstbarkeiten vorab in der Minderung des Verkehrswerts der berechtigten Liegenschaft äussern (vgl. dazu ausführlich vorne E. 4.1). Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall: Da der Wert des enteigneten Fusswegrechts für die Eigentümerin der Wohnliegenschaft untrennbar mit der Möglichkeit des Zuganges zum See verknüpft ist, dieser indes – wenn auch über einen Umweg – weiterhin besteht, ist das Fusswegrecht über die Parzelle der Beschwerdegegnerin als solches letztlich ohne eigenen Nutzen und auch Wert (vgl. auch E. 6.2.1 sowie E. 6.2.7).

In Bezug auf die Berücksichtigung künftiger besserer Verwendungsmöglichkeiten ist zudem festzuhalten, dass im Enteignungsverfahren nur diejenigen möglichen Nutzungsänderungen von Belang sind, welche den Verkehrswert zu beeinflussen vermögen und für die nächste Zukunft feststehen oder mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, also nicht bloss auf theoretischen Überlegungen und spekulativen Hoffnungen – wie etwa derjenigen auf eine noch ungewisse Erteilung einer behördlichen Bewilligung – beruhen (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 58 mit weiteren Hinweisen; HÄNNI, a.a.O., S. 629). Auf den vorliegenden Fall der Enteignung einer Dienstbarkeit angewendet heisst dies: Da die fragliche Parzelle Kat. Nr. (…) zwar der Bauzone zugeteilt, erschlossen und keine Ausnützungsziffer zu beachten ist, sind die rechtlichen Anforderungen an den Bau weiterer Wohnungen zweifelsohne erfüllt. Die Baulandqualität

der Parzelle ist denn auch unbestritten. Die von den Beschwerdeführenden in Bezug auf die Verwirklichung des Bauvorhabens angestellten Überlegungen sind jedoch rein theoretischer Natur und daher im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen. So liegt insbesondere weder ein bewilligtes Baugesuch noch wenigstens ein konkretes Vorhaben betreffend Realisierung weiterer Wohnbauten vor. Weil theoretische Überlegungen keinen Eingang in die Bemessung der Enteignungsentschädigung finden, hat ebenfalls unberücksichtigt zu bleiben, dass die derzeitigen Nettomietzinse allenfalls unter den marktüblichen Vergleichsmieten liegen. Für die Berechnung des durch die unmittelbare Enteignung der Dienstbarkeit adäquat kausal entstandenen Schadens ist auf die tatsächlich erzielten Mietzinse sowie auf die tatsächliche Nutzung des Grundstücks abzustellen, weshalb den Beschwerdeführenden diesbezüglich kein von der Beschwerdegegnerin zu verantwortender Schaden entstanden ist.

Die im eingereichten Gutachten errechneten Werte vermögen deshalb nicht zu überzeugen. Ausserdem ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit des Zugangs zum See weiterhin bestehen bleibt, nunmehr ja sogar als ausschliessliches Benutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist. Daher erscheint ein Wertverlust unter diesem Titel nicht nur als unsicher, sondern ist letztlich nicht ersichtlich.

6.2.5

Die Beschwerdeführenden erklären zudem, durch die Enteignung des Fusswegrechts und der damit verbundenen Schliessung des Bahnübergangs sei in erster Linie die Beschwerdeführerin 1 zu Verlust gekommen und zwar aus folgendem Grund: Vorher habe sie den Mietern ihrer Wohnungen – gewissermassen als Kompensation für die lärmige Lage an der Bahnlinie – die direkte Zugangsmöglichkeit zum See mit Recht auf Benutzung des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) anbieten können. Dieser Bonus sei ihr nun genommen worden. Tatsächlich habe sie schon bei der ersten Kündigung auf Ende März 2006 grösste Mühe gehabt, eine neue Mieterschaft zu finden. Erst nach acht Monaten habe sie die Wohnung zu einem rund zehn Prozent tieferen Mietzins weitervermieten können.

Was die von den Beschwerdeführenden als Minderwert geltend gemachten Mietzinsausfälle anbelangt, so bleibt wiederum anzumerken, dass es der Beschwerdeführerin 1 weiterhin möglich ist, ihren Mietern als Kompensation für den Bahnlärm den Zugang zum See samt

ausschliesslichem Benutzungsrecht am ganzen Seegrundstück Kat. Nr. (…) als Platz zum Baden, Grillieren, Verweilen und für sonstige Freizeitaktivitäten anzubieten. Dieser Zugang kann zwar nicht mehr direkt, sondern nur noch über einen relativ kurzen Umweg von 300 m erfolgen, ist nun aber im Gegensatz zu früher am (…) als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden. Damit sind auch die jeweiligen Mieter der Liegenschaft auf dem Grundstück Kat. Nr. (…) als Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts zur Benützung des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) berechtigt (vgl. Art. 781 ZGB). Die Situation der Beschwerdeführerin 1 hat sich diesbezüglich in rechtlicher Hinsicht sogar verbessert, da sie den Mietern ihrer Liegenschaft nun die dingliche Berechtigung am Seezugang garantieren kann bzw. diese mit Abschluss des Mietvertrags nun automatisch ein dingliches Benutzungsrecht am Nachbargrundstück mit Seezugang erhalten. Mit der Eintragung des schriftlichen Dienstbarkeitsvertrags im Grundbuch ist die entsprechende Dienstbarkeit betreffend ausschliesslichem Benützungsrecht nämlich errichtet worden (vgl. Art. 731 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 732 ZGB). Damit ist der Seezugang nun sogar nicht mehr von der faktischen Duldung durch die Eigentümer des Seegrundstücks abhängig, sondern rechtlich gewährleistet. Die fraglichen Mietzinsausfälle stehen daher mit der Enteignung des Fusswegrechts nicht in adäquatem Zusammenhang und sind deshalb nicht zu entschädigen. Zudem ist ohnehin fraglich, ob es sich bei den geltend gemachten Mietzinsausfällen nicht schlicht um den Wegfall von Vorteilen, welche ausserhalb des eigentlichen Dienstbarkeitsinteresses liegen und für welche der Enteigner nicht einzustehen hat, handelt (BGE 102 Ib 173 E. 3a; PETER LIVER, in: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band: Das Sachenrecht, 1. Band: Die Grunddienstbarkeiten, 3. Auflage, Zürich 1980, Art. 736 N. 181).

6.2.6 Unter Inkonvenienzen versteht man all jene durch die Enteignung verursachten Vermögenseinbussen, welche nicht durch den Verkehrs- oder Minderwertersatz ausgeglichen werden und die vorübergehender Natur sind. Sie sind nach dem Grundsatz der vollen Entschädigung auch zu berücksichtigen und stellen ausgesprochen persönliche, subjektive Schadensfaktoren dar, weshalb sie auch als sogenannter persönlicher Schaden bezeichnet werden (WIEDERKEHR, a.a.O., S. 103 f.) Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin 1 eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von Fr. 50'000.– für durch den Wegfall der Verbindung zwischen den beiden Grundstücken entstehende Nachteile wie das durch den Umweg von 300 m entfallende Privileg der

unmittelbar erreichbaren sanitarischen Anlagen im Wohnhaus und des bequemen Transports der für die Pflege und den Unterhalt der Seeparzelle benötigten Maschinen und Geräte zugesprochen. Der von der Vorinstanz unter diesem Titel zugesprochene Betrag erscheint als angemessen und wurde von den Beschwerdeführerin 1 auch nicht beanstandet.

6.2.7 Vorliegend stellt sich schliesslich die Frage, ob das subjektive Interesse der Beschwerdeführenden am Erhalt des durch die direkte Verbindung der beiden Liegenschaften geschaffenen einmaligen Gesamtanwesens einen persönlichen Vermögensnachteil darstellt, welcher den objektiv durch die Enteignung des Fusswegrechts entstandenen Schaden übersteigen würde (vgl. dazu auch E. 4.1). Den Enteigneten ist entweder der objektive Verkehrswert bzw. Minderwert nebst Inkonvenienzen oder aber der subjektive Schaden, sofern dieser den Verkehrswert übersteigt, zu ersetzen. Es darf jedoch keine Vermischung und Verdoppelung der Schadensposten entstehen (HÄNNI, a.a.O., S. 636).

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die enteignete Dienstbarkeit räume lediglich – einerseits zugunsten der Parzelle Kat. Nr. (…) und andererseits zugunsten der Parzelle Kat. Nr. (…) – ein Wegrecht zulasten der SBB-Parzelle Kat. Nr. (…) ein. Weitergehende Rechte und Ansprüche, insbesondere zwischen den Parzellen Kat. Nr. (…) und Kat. Nr. (…), sofern sie denn bestehen würden, seien dadurch nicht begründet.

Die Beschwerdeführenden machen hingegen geltend, ihr sachbezogenes Interesse sei die faktische und rechtliche Möglichkeit gewesen, über den mittels Dienstbarkeit gesicherten Übergang auf das auf der anderen Seite der Geleise liegende Grundstück zu gelangen, wobei sich das Interesse in erster Linie bei der Eigentümerin der Wohnhausparzelle Kat. Nr. (…) manifestiert habe. Auf keinen Fall habe sich ihr Interesse im Recht, das SBB-Grundstück zu betreten und die Grenze des jeweils anderen Grundstücks zu erreichen, erschöpft. Da es sich beim Entzug der direkten Zugangsmöglichkeit zum Seegrundstück um einen schweren Eingriff in die Eigentümerstellung vor allem der Beschwerdeführerin 1 mit entsprechend grossen finanziellen Nachteilen handle, könne der Entschädigungsanspruch nicht mit dem Hinweis auf einen Verlust bloss faktischer Vorteile abgewiesen werden. Anlässlich der Stellungnahme vom 25. Februar 2011 ergänzen die Beschwerdeführenden, dass ihr

Bestreben, die einmalige Gesamtliegenschaft zu erhalten und sich deshalb sogar zu einem namhaften Beitrag an die Erstellung einer Bahnschranke bereit erklärt zu haben, ihr enormes Interesse an der Beibehaltung der Grundstücksverbindung manifestiere und dies als subjektives Element der Schadensermittlung von Bedeutung sei.

Vorab ist festzuhalten, dass die Gesamtliegenschaft bereits beim Bau der Eisenbahnlinie Chur-Zürich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch die Geleise zerschnitten wurde und dadurch eine beträchtliche Entwertung erfahren hat (vgl. auch Sachverhalt BGE 106 Ib 381 E. 4). Diese damalige Entwertung ist jedoch im vorliegenden Verfahren, wo es um die Entschädigung für die Enteignung des Fusswegrechts zugunsten der Parzellen Kat. Nr. (…) und (…) und zulasten der Parzelle Kat. Nr. (…) geht, nicht beachtlich. Der hier relevante subjektive Wert der enteigneten Dienstbarkeit erschöpft sich – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin – nicht im Recht der Beschwerdeführenden, das SBB-Grundstück betreten zu dürfen. Vielmehr richtete sich das Interesse der Beschwerdeführenden auf die Verbindung der beiden berechtigten Grundstücke bzw. insbesondere auf die Möglichkeit der Eigentümerin und der Mieter des Grundstücks Kat. Nr. (…), über das Grundstück Kat. Nr. (…) zum See zu gelangen. Daher ist das Fusswegrecht über das SBB-Grundstück zur Seeparzelle für die Eigentümerin der Wohnliegenschaft unmittelbar mit dem Wert des Zugangs zum See verbunden. Der Zugang zum See kann jedoch über einen kurzen öffentlichen Weg nach wie vor erfolgen, was den Interessen der Beschwerdeführenden entspricht. Der durch die Enteignung des Fusswegrechts entstandene persönliche (subjektive) Vermögensnachteil der Beschwerdeführerin 1 ist deshalb vernachlässigbar bzw. liegt sicherlich nicht über der zugesprochenen Inkonvenienzentschädigung von Fr. 50'000.–.

Ferner bleibt anzumerken, dass für den wirtschaftlich nicht erfassbaren Affektionswert, welcher entweder auf besonderer Verbundenheit oder auf Vorteilen beruht, die der Enteignete mehr schätzt als irgendein potentieller Käufer, keine Ersatzpflicht des Enteigners besteht (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 68 im Zusammenhang mit der Enteignung eines Grundstücks).

6.2.8 Im Sinne eines Fazits kann festgehalten werden, dass die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Verkehrswerteinbussen in der Höhe von Fr. 2'050'000.– und Fr. 100'000.– sich nicht als durch die Enteignung des Fusswegrechts adäquat kausal verursachten und damit

von der Beschwerdegegnerin zu tragenden Schaden begründen lassen. Die von der Vorinstanz zugesprochene Inkonvenienzentschädigung für die mit dem Umweg verbundenen Nachteile erscheint als angemessen und deckt einen allenfalls durch die Enteignung des Fusswegrechts entstandenen persönlichen Vermögensnachteil sicherlich ab. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

7.

7.1 Die Beschwerdegegnerin erachtet schliesslich die nachträgliche Eintragung des ausschliesslichen Benutzungsrechts zugunsten der Eigentümerin der Wohnparzelle und ihrer Mieter sowie zulasten der Eigentümer der Seeparzelle als Dienstbarkeit im Grundbuch als rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 25 EntG.

7.2 Die Beschwerdeführenden erklären diesbezüglich, sie hätten stets darauf hingewiesen und durch ihr bisheriges Verhalten belegt, dass das Recht der Beschwerdeführerin 1 oder deren Mieter auf uneingeschränkte Nutzung des Seegrundstücks Kat. Nr. (…) schon immer bestanden habe und auch in Zukunft unantastbar sei. Durch die zwischenzeitliche Eintragung des Benutzungsrechts als Dienstbarkeit im Grundbuch sei kein Recht und kein Anspruch im Sinne von Art. 25 EntG begründet worden. Dieses schon seit jeher bestehende Recht habe einzig eine dingliche Sicherung erfahren. Mit ihrem Handeln hätten sich die Beschwerdeführenden nicht treuwidrig verhalten. Vielmehr hätten sie ihre gemeinsame, schon immer gelebte Haltung zementiert. Sie hätten damit den Beweis erbracht, dass es ihnen ernst sei mit der dauerhaften Verbundenheit der beiden Grundstücke und hätten allfällige Zweifel Dritter definitiv ausgeräumt.

7.3 Die Frage des Rechtsmissbrauchs im Sinne von Art. 25 EntG kann offen gelassen werden. Dies, weil die Errichtung der entsprechenden Dienstbarkeit (ausschliessliches Benutzungsrecht) – obschon vor dem Zeitpunkt der Urteilsfällung erfolgt – im Zusammenhang mit der Entschädigungsforderung keine Rolle spielt bzw. keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigungsforderung haben kann, da die fragliche Dienstbarkeit im gemäss Art. 19bis Abs. 1 EntG für die Bestimmung des Verkehrswerts massgebenden Zeitpunkt der Einigungsverhandlung noch nicht bestanden hat (vgl. auch E. 5.4.2 letzter Abschnitt, E. 6.1.2 und Urteil des Bundesgerichts 1E.10/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 5.1, wonach die nachträgliche Einräumung eines dinglich gesicherten

Benutzungsrechts am Seegrundstück im Hinblick auf die Enteignung den Entschädigungsberechtigten keinen Vorteil zu verschaffen vermag).

8.

8.1 In Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen bringt die Beschwerdegegnerin vor, da sich das Bundesgericht im Rahmen der Anfechtung des Plangenehmigungsentscheids bereits vorfrageweise zum Fehlen der für eine Gewährung der verlangten Entschädigung erforderlichen Voraussetzungen ausgesprochen habe, erscheine es als gerechtfertigt, die Partei- und Verfahrenskosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens den Beschwerdeführenden vollumfänglich oder zumindest überwiegend aufzuerlegen.

Dagegen opponieren die Beschwerdeführenden und erklären, die Streitsache sei von nicht unerheblicher rechtlicher Komplexität. Die Beschwerdeerhebung sei aus guten Gründen und mit sorgfältiger Begründung erfolgt. Im Entscheid vom 3. Dezember 2004 habe das Bundesgericht nur über die Rechtmässigkeit der vom BAV mit Verfügung vom 2. Oktober 2010 genehmigten Aufhebung des Bahnübergangs zu befinden gehabt. Den darauf folgenden Bemerkungen des Bundesgerichts komme daher lediglich die Bedeutung eines obiter dictum ohne präjudizielle Wirkung für das vorliegende Verfahren zu. Es bestehe unter diesen Umständen kein Anlass, die Beschwerdeführenden mit Verfahrenskosten oder einer Parteientschädigung zu belasten.

8.2 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 EntG). Auch wenn die Begehren der Beschwerdeführenden in casu abgewiesen werden, rechtfertigt sich eine Abweichung vom im Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG genannten Grundsatz der Kostenverteilung dennoch nicht. Es lässt sich nämlich dem Argument der Beschwerdegegnerin, das Bundesgericht habe sich bereits vorfrageweise zum Fehlen der für eine Gewährung der strittigen Entschädigung erforderlichen Voraussetzungen ausgesprochen, nicht folgen. Das Bundesgericht hat sich seinerzeit im Entscheid vom 3. Dezember 2004 lediglich unpräjudiziell im Rahmen eines obiter dictum dahingehend geäussert, dass daraus, dass zwischen den Eigentümern der benachbarten Grundstücke familiäre Bande bestehen würden, nicht

schon auf einen wirtschaftlichen und funktionellen Zusammenhang zwischen den beiden Liegenschaften im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG geschlossen werden könne. Weiter hat es sogar im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdegegnerin betont, dass die Festsetzung der Enteignungsentschädigung nicht im damaligen Verfahren erfolgen würde, sondern erstinstanzlich Sache der jetzigen Vorinstanz sein werde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1E.10/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 5.1). Der Beschwerdegegnerin sind daher die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 3'000.– aufzuerlegen und sie hat den Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

Gemäss Art. 14 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht (VGKE, SR 173.320.2) haben Parteien, welche Anspruch auf eine Parteientschädigung erheben, dem Gericht vor dem Entscheid eine detaillierte Kostennote einzureichen; wird wie vorliegend keine Kostennote eingereicht, so setzt das Gericht die Entschädigung aufgrund der Akten fest (vgl. Art. 14 Abs. 2 VGKE). Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung (beinhaltend das Anwaltshonorar oder die Vergütung für eine nichtanwaltliche berufsmässige Vertretung) sowie den Auslagenersatz (vgl. Art. 8 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 sowie Art. 13 VGKE). Alle Beschwerdeführenden sind durch denselben Anwalt vertreten, welcher eine mehrseitige Beschwerdeschrift und Stellungnahme verfasst hat, wobei sich die Schriften weitestgehend mit denjenigen aus dem vorinstanzlichen Verfahren decken. Daher erscheint eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'000.– als angemessen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.– werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 5'000.– nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu bezahlen.

4.
Dieses Urteil geht an:

– die Beschwerdeführenden (Gerichtsurkunde)
– die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. SK 2005-184; Gerichtsurkunde)

Die vorsitzende Richterin: Die Gerichtsschreiberin:

Marianne Ryter Sauvant Tanja Haltiner

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: