Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Abteilung I
A-3465/2015

Urteil vom 15. September 2016

Besetzung

Richterin Marianne Ryter (Vorsitz),
Richter Jürg Steiger, Richter Maurizio Greppi,
Gerichtsschreiber Ivo Hartmann.

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 / Enteigneter,

gegen

Swissgrid AG,
Werkstrasse 12, 5080 Laufenburg,
vertreten durch Dr. iur. Stefan Schalch, Rechtsanwalt,
Legis Rechtsanwälte AG, Forchstrasse 2, 8032 Zürich,
Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin,

Eidg. Schätzungskommission Kreis 11,
c/o Herr Hans Munz, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 8, 8580 Amriswil,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung, Einräumung einer Dienstbarkeit,
Entschädigung.

Sachverhalt:

A.
A._____ ist Eigentümer der nebeneinander liegenden Grundstücke Nr. [1], Grundfläche: 1020 m2, und Nr. [2], Grundfläche: 2351 m2, beide Grundbuch …, in der Gemeinde B. Die beiden Grundstücke werden durch eine Strasse (Strassenparzelle Nr. [3]) voneinander getrennt. Die Parzelle Nr. [1], auf der sich ein Wohnhaus (Versicherungs-Nr. …) und ein Schopf (Versicherungs-Nr. …) befinden, erwarb A._____ im Jahr 1974; das Grundstück Nr. [2] mit dem darauf befindlichen Ökonomiegebäude kaufte er im Jahr 1989 hinzu. Beide Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Über das Grundstück Nr. [2] führt die im Jahr 1959 erstellte Hochspannungsfreileitung (220 kV-Freileitung; nachfolgend: Hochspannungsleitung) Töss-Weinfelden/Winkeln-Wittenwil der Nordostschweizerischen Kraftwerke Grid AG (nachfolgend: NOK Grid AG [Rechtsvorgängerin der heutigen Swissgrid AG]). Süd-westlich der beiden Grundstücke, ca. 17 m von der westlichen Grenze des Grundstücks Nr. [2] bzw. rund 140 m vom Wohnhaus entfernt, befindet sich der T-Mast Nr. … der Hochspannungsleitung. Der geringste Abstand der Hochspannungsleitung zum Wohnhaus beläuft sich auf rund 35 m.

B.
Im Jahr 1992 schloss die NOK Grid AG mit A._____ einen Dienstbarkeitsvertrag ab, welcher die Überleitung der Hochspannungsleitung zu Lasten des Grundstücks Nr. [2] gestattete. Sie vereinbarten, dass die Dienstbarkeit bis zum Ablauf des beim Bau der Hochspannungsleitung am 4. Februar 1959 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrags, d.h. bis zum 4. Februar 2009, gelte.

C.
Da nach Ablauf der Vertragsdauer keine gütliche Einigung über einen freihändigen Erwerb der Durchleitungsrechte erzielt werden konnte, beantragte die NOK Grid AG (nachfolgend: Enteignerin) am 11. September 2009 beim Präsidenten der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 11 (ESchK 11), die Einleitung des abgekürzten Enteignungsverfahrens.

D.
Mit Entscheid vom 21. Dezember 2011 sprach die ESchK 11 der Enteignerin das Recht zum Betrieb und Fortbestand der Hochspannungsleitung auf der Parzelle Nr. [2] vom 5. Februar 2009 bis 4. Februar 2059 zu gegen Bezahlung einer Enteignungsentschädigung in der Höhe von

Fr. 1'309.50 (bestehend aus einer Entschädigung von Fr. 1'131.20 zuzüglich Zins von 5% für die Jahre 2009 bis 2011 in der Höhe von Fr. 178.30; vgl. Erwägung 8c und 8d sowie Dispositiv-Ziff. 1) zu Gunsten von A._____ (nachfolgend: Enteigneter).

E.
Die dagegen vom Enteigneten erhobene Beschwerde hiess das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 27. Februar 2013 teilweise gut (Verfahren A-602/2012). Es setzte die Enteignungsentschädigung für das Recht zum Betrieb und Fortbestand der Hochspannungsleitung auf der Parzelle Nr. [2] auf Fr. 1'131.20 zuzüglich Zins von 5% seit dem 5. Februar 2009 fest. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Dispositiv-Ziff. 1). Namentlich lehnte es einen Entschädigungsanspruch des Enteigneten aufgrund des geltend gemachten Minderwerts des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. [1] ab.

F.
Dieses Urteil focht der Enteignete am 18. April 2013 beim Bundesgericht an (Verfahren 1C_356/2013) und beantragte unter anderem, dessen Dispositiv-Ziffer 1 sei insoweit aufzuheben, als ihm für den Minderwert der Parzelle Nr. [1] eine Entschädigung von Fr. 167'700.–, zuzüglich Zins zu bezahlen sei; eventuell sei die Sache zur Bemessung der Entschädigung an die ESchK 11 zurückzuweisen.

G.
Mit Urteil vom 5. März 2014 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut, soweit es darauf eintrat. Es hob Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Urteils auf, soweit dieses die Beschwerde des Enteigneten abgewiesen hatte, und wies die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die ESchK 11 zurück.

H.
Am 27. November 2014 beantragte der Enteignete vor der ESchK 11, er sei mit Fr. 205'000.– zuzüglich gesetzlichem Zins per 5. Februar 2009 zu entschädigen. Diesen Betrag erhöhte er mit Eingabe vom 25. Februar 2015 auf Fr. 214'000.– zuzüglich Zins.

I.
In der Folge verpflichtete die ESchK 11 mit Entscheid vom 16. März 2015 die Enteignerin, dem Enteigneten einmalig Fr. 95'500.– zuzüglich 5% Zins seit 4. Februar 2009 für den Minderwert der Parzelle Nr. [1] zu bezahlen.

Zugleich verpflichtete sie die Enteignerin den Enteigneten mit Fr. 12'583.90 (Parteientschädigung und Auslagen für ein Privatgutachten) zu entschädigen.

J.
Gegen diesen Entscheid erhebt der Enteignete (Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend: Enteigneter) am 29. Mai 2015 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt die Aufhebung von dessen Dispositiv-Ziff. 1 sowie die Festsetzung der Enteignungsentschädigung für den Minderwert der Parzelle Nr. [1] auf Fr. 214'000.– zuzüglich 5% Zins seit dem 4 Februar 2009. Eventuell beantragt er die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens.

K.
Daraufhin erhebt die Enteignerin (Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2; nachfolgend: Enteignerin) am 12. Juni 2015 Anschlussbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt, dass die Ziff. 1 und 5 des Dispositivs aufzuheben und die einmalige Minderwertsentschädigung für die Parzelle Nr. [1] auf maximal Fr. 31'565.– ohne Zins festzusetzen sei; eventuell sei das Verfahren zur neuen Entscheidung in diesem Punkt an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem sei die Parteientschädigung des Enteigneten für den zweiten Rechtsgang vor der ESchK 11 auf Fr. 7'286.– (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) festzusetzen.

L.
Mit Vernehmlassungen vom 8. und 29. Juni 2015 beantragt die ESchK 11 (nachfolgend: Vorinstanz) die Abweisung der Beschwerde sowie der Anschlussbeschwerde.

M.
Am 14. August 2015 reicht die Enteignerin die Beschwerdeantwort ein und beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, sowei darauf einzutreten sei.

N.
Der Enteignete verlangt mit der Anschlussbeschwerdeantwort vom 17. August 2015 die Abweisung der Anschlussbeschwerde.

O.
Am 19. Oktober 2015 führte das Bundesverwaltungsgericht einen Augenschein vor Ort durch.

P.
In den Schlussbemerkungen des Enteigneten vom 24. November 2015 und den Schlussbemerkungen der Enteignerin vom 14. Dezember 2015 halten beide an ihren Anträgen fest.

Q.
Auf die weiteren Vorbringen und die sich in den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [EntG, SR 711]). Dieses ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich zuständig. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf die Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.2 Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Dieser Bestimmung zufolge sind in jedem Fall die Hauptparteien, d.h. die Inhaber der enteigneten Rechte zur Beschwerdeführung befugt. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Bst. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Bst. c; vgl. statt vieler: Urteil des BVGer A-4873/2014 vom 21. Oktober 2015 E. 1.2 mit weiteren Hinweisen).

Der Enteignete ist Eigentümer des Grundstücks Nr. [1], welches durch die Beeinträchtigung des Grundstücks Nr. [2] eine Werteinbusse erleidet (vgl. Urteil des BGer 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.5.2). Er ist damit als Hauptpartei im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG zu qualifizieren. Sodann ist er Adressat des angefochtenen Entscheides, mit dem ihm eine tiefere Ent-

schädigung zugesprochen wurde, als er beantragt hat. Folglich ist er formell wie materiell beschwert und damit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

1.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde des Enteigneten vom 29. Mai 2015 ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

2.
Die Enteignerin reichte am 12. Juni 2015 eine Anschlussbeschwerde ein.

2.1 Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. dazu HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 78 Rz. 6). Falls sich die Hauptbeschwerde gegen die Enteignungsentschädigung richtet, ist es der Gegenpartei zudem zuzugestehen, in ihrer Anschlussbeschwerde die Höhe der Parteientschädigung anzufechten (Urteile des BVGer A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 2.1 und A-6819/2013 vom 30. Juli 2014 E. 2).

2.2 Die Enteignerin beantragt in ihrer Anschlussbeschwerde sinngemäss, Dispositiv-Ziff. 1 sei aufzuheben und für die Wohnhausparzelle sei die einmalige Minderwertentschädigung auf maximal Fr. 31'565.– ohne Zins festzusetzen (Begehren 1); eventuell sei das Verfahren an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung zurückzuweisen (Begehren 2). Zudem sei Ziff. 5 des vorinstanzlichen Entscheides aufzuheben und die Parteientschädigung das vorinstanzliche Verfahren im zweiten Rechtsgang zu Gunsten des Enteigneten sei auf Fr. 7'286.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) festzusetzen (Begehren 3).

2.3 Die Begehren 1 und 2 der Anschlussbeschwerde sind ohne Weiteres zulässig, richten sie sich doch gegen die Höhe der zugesprochenen Enteignungsentschädigung und bezwecken die Änderung des angefochtenen Entscheids zu Gunsten der Enteignerin. Da der Enteignete in seiner Beschwerde die Enteignungsentschädigung anficht, kann die Enteignerin im

Rahmen ihrer Anschlussbeschwerde zudem eine Reduktion der Parteientschädigung verlangen. Entsprechend ist auch das Begehren 3 zulässig.

2.4 Zusammengefasst ist auf die frist- und formgerecht eingereichte Anschlussbeschwerde ebenfalls einzutreten.

3.
Das Bundesgericht erwog in seinem Entscheid (1C_356/2013), dass das Grundstück Nr. [2] dem Grundstück Nr. [1] (nachfolgend auch Wohnhausparzelle) als Schutzschild diene. Durch die zwangsweise Erneuerung des Überleitungsrechts für die Hochspannungsleitung auf dem Grundstück Nr. [2] (nachfolgend auch Schutzschildparzelle) büsse das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. [1] zufolge der geringen Entfernung zur Hochspannungsleitung und den von ihr ausgehenden Immissionen an Wert ein. Insgesamt erachtet das Bundesgericht die Anspruchsgrundlage (sog. Schutzschildtheorie) für eine Minderwertsentschädigung gemäss Art. 19 Bst. b EntG damit als erfüllt und wies die Angelegenheit zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung an die Vorinstanz zurück (Urteil 1C_356/2013 E. 2.5.2).

Die Behörde, an die zurückgewiesen wird, die Parteien und auch das mit der Sache nochmals befasste Gericht selbst, sind an die Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden (BGE 133 III 201 E. 4.2; Urteil des BVGer A-3008/2015 vom 6. November 2015 E. 1.6.2; ULRICH MEYER/JOHANNA DORMANN, in: Niggli et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, Art. 107 N. 18). Damit haben die Anspruchsvoraussetzungen für eine Minderwertsentschädigung für die Wohnhausparzelle nach Art. 19 Bst. b EntG als erfüllt zu gelten. Entsprechend ist im zweiten Rechtsgang einzig über die Frage der Höhe der Enteignungsentschädigung zu befinden.

4.
Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG).

Es hat aber seine angestammte Rolle als richterliche Behörde zu respektieren und nicht sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Ein Ermessensspielraum der Vorinstanz ist zu respektieren

(BGE 129 II 331 E. 3.2). Es übt daher Zurückhaltung und greift in Gewichtungsfragen nicht leichthin in den Spielraum der Vorinstanz ein, wenn sich diese durch besonderen Sachverstand auszeichnet und wenn sie über einen gewissen Handlungsspielraum verfügen muss. So ist der Vorinstanz insbesondere die Wahl zwischen mehreren angemessenen Lösungen zu überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht es nicht ohne Not von deren Auffassung ab. Das Bundesverwaltungsgericht hebt einen Ermessensentscheid deshalb nur dann auf, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, indem sie grundlos von in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, sachfremde Gesichtspunkte berücksichtigt hat, rechtserhebliche Umstände unberücksichtigt liess oder sich das Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweist (vgl. zum Ganzen: BGE 135 II 296 E. 4.4.3, BGE 133 II 35 E. 3, BGE 130 II 449 E. 4.1; BVGE 2010/19 E. 4.2; Urteile des BVGer A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 7 und A-2684/2010 vom 19. Januar 2011 E. 11; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, Rz. 473 ff.; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz 2.154 und 2.163). Im vorliegenden Fall bedeutet dies namentlich, dass das Bundesverwaltungsgericht überprüft, ob die Vorinstanz eine mögliche, rechtlich zulässige Lösung getroffen hat, sich bei Wahl der Schätzungsmethode von nachvollziehbaren Überlegungen leiten liess, die erheblichen Argumente berücksichtigt hat und die gewählten Schätzungsmethoden zu sachgerechten Ergebnissen führen. Hat die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Ermittlung des Minderwertes korrekt ausgeübt, ist das Ergebnis weder zu korrigieren noch darf von der vorinstanzlichen Schätzungs- bzw. Berechnungsmethode abgewichen werden.

5.

5.1 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung sind gemäss Art. 19 EntG alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Gelangt die sog. Schutzschildtheorie zur Anwendung, finden bei der Beurteilung der Entschädigungsansprüche nicht die Regeln über die Enteignung von Nachbarrechten, sondern in erster Linie die gesetzlichen Vorschriften über die Teilexpropriation nach Art. 19 Bst. b EntG Anwendung (vgl. A-602/2012 E. 5.5.1). Danach ist bei

wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken, bei welchen – wie vorliegend – nur ein Teil in Anspruch genommen wird, der Betrag zu vergüten, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert. Zu vergüten ist dem Enteigneten gemäss Art. 22 Abs. 2 EntG insbesondere auch der bloss faktische Nachteil, "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". Im Falle einer Teilenteignung berechnet sich die Entschädigung in der Regel nach der sog. Differenzmethode. Diese besteht darin, dass der Verkehrswert der Liegenschaft vor der Enteignung mit jenem des Restgrundstücks nach der Enteignung verglichen und die Differenz als der durch die Enteignung bewirkte und zu entschädigende Minderwert betrachtet wird (vgl. bereits BGE 93 I 554 E. 4, BGE 122 II 337 [=Pra. 1997 Nr. 4] E. 4c, BGE 129 II 420 [=Pra. 2005 Nr. 38] E. 3.1.1; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 664 f., FRANZ KESSLER COENDET, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.127, HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 187 ff.). Gemäss Art. 19bis Abs. 1 EntG ist für die Festsetzung der Entschädigung der Verkehrswert des abgetretenen Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend. Dieser Zeitpunkt ist massgebend für die Frage, welche rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Grundstücks zugrunde zu legen ist (BGE 112 Ib 531 E. 3; vgl. auch BGE 129 II 470 E. 5 und BGE 134 II 49 E 13.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht ist auch für den vorliegenden Fall der Minderwertsentschädigung gemäss Art. 19 Bst. b EntG, auf den Zeitpunkt der Einigungsverhandlung und nicht jenen der Schätzungsverhandlung abzustellen, selbst wenn Art. 19bis Abs. 1 EntG nur auf die Verkehrswertentschädigung gemäss Art. 19 Bst. a EntG verweist (Urteil des BVGer A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 6.8 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.127).

5.2 Die Vorinstanz ermittelte die Enteignungsentschädigung – nachdem sie die Anwendung der Additions- und der Durchschnittsmethode verworfen hatte – zu Recht nach der Differenzmethode. In der Folge legte sie den massgeblichen Zeitpunkt für die Festsetzung der Minderwertsentschädigung jedoch nicht fest, da sich die für den Verkehrswert relevanten Faktoren im Zeitraum zwischen der Einigungs- und Schätzungsverhandlung nicht verändert hätten. Die von der Vorinstanz angeführte Begründung ist plausibel sowie die Schlussfolgerung nachvollziehbar; im Übrigen ist sie auch im Beschwerdeverfahren unwidersprochen geblieben. Demnach bestand für die Vorinstanz keine Notwendigkeit, den massgeblichen Zeitpunkt

festzulegen (vgl. auch HÄNNI, a.a.O., S. 671). Ohnehin sind die Verhältnisse im vorliegenden Fall besonders gelagert. Denn die Errichtung der Dienstbarkeit per 5. Februar 2009 führte zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung der Schutzschildparzelle und verminderte infolgedessen umgehend den Wert der Wohnhausparzelle. Folglich wäre es nicht sachgerecht, wenn für die Bemessung der Minderwertsentschädigung auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im (späteren) Zeitpunkt der Einigungsverhandlung abgestellt würde, wie dies üblicherweise bei Teilenteignungen der Fall ist. Vielmehr ist analog zu den Konstellationen, in denen nachbarliche Abwehrrechte enteignet werden (vgl. im Zusammenhang mit Fluglärm: BGE 134 II 49 E. 13.1, wo es in Abweichung von Art. 19bis Abs. 1 EntG einen einheitlichen Bewertungsstichtag festzusetzen galt; vgl. auch KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.131), auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem der Enteigner auf die Dienstbarkeitsberechtigung greift. Damit gilt vorliegend der 5. Februar 2009 als massgeblicher Stichtag. Zwar ermittelte das im Recht liegende Gutachten der Thurgauer Kantonalbank vom 19. Oktober 2009 (nachfolgend: Gutachten TKB) den Verkehrswert der Wohnliegenschaft per 15. Oktober 2009. Wie die Vorinstanz ausführte, haben sich die wertbestimmenden Faktoren im relevanten Zeitraum kaum verändert. Demnach kann für die Verkehrswertberechnung per 5. Februar 2009 ohne Weiteres auf das Gutachten TKB abgestellt werden kann, zumal die beiden Bewertungsstichtage nur rund 9 Monate auseinanderliegen. Ebenso kann das zweite im Recht liegende Gutachten der Expertin Weber der Swiss Valuation Group vom 26. November 2014 (Nachtrag 23. Februar 2015; nachfolgend: Gutachten Weber) herangezogen werden, welches den Verkehrswert bzw. Minderwert korrekt per 5. Februar 2009 ermittelte.

5.3 Die Vorinstanz folgte für die Berechnung des Verkehrswertes im belasteten und unbelasteten Zustand der Wohnhausparzelle der sog. Mischwertmethode. Danach berechnet sich der Verkehrswert aus dem Ertrags- und dem Realwert, wobei diese Grössen jeweils zu gewichten sind. Für die Berechnungen zog sie unter anderem das Gutachten TKB heran, welches sie teilweise anpasste. Sie ermittelte dabei je den Verkehrswert des belasteten und unbelasteten Grundstücks und unterzog die Ergebnisse letztlich einer Plausibilitätskontrolle anhand des Gutachtens Weber.

5.4 Das Enteignungsgesetz schreibt nicht vor, nach welcher Schätzungsmethode der Verkehrswert zu bestimmen ist. Je nach Enteignungsobjekt eignen sich verschiedene Methoden, wie zum Beispiel die Real- oder Ertragswertmethode, welche zudem im Rahmen der Mischwertmethode kombiniert werden können (vgl. zur Zulässigkeit der Mischwertmethode bei

Mietobjekten oder Liegenschaften mit unterschiedlicher Nutzung: BGE 134 II 49 E. 15.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. MARTINA FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, 2001, S. 158, wonach der Verkehrswert bei überbauten Liegenschaften untern anderem mit der Mischwertmethode ermittelt wird). Ferner können verschiedenen Methoden zur gegenseitigen Plausibilisierung herangezogen werden. Wesentlich ist dabei, dass die Schätzungskommission ihr Ergebnis jeweils nachvollziehbar begründet und dieses insgesamt als sachlich haltbar erscheint (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.157 ff.).

Im konkreten Fall erscheint die Wahl der Mischwertmethode als sachgerecht und hat denn auch seitens der Parteien zu keinen Bemerkungen Anlass gegeben. Deren Kritik bezieht sich vielmehr auf die konkret durchgeführten Berechnungen, den dabei getroffenen Annahmen und die verwendeten Werte bzw. Gewichtungen. Diese Einwände sind im Folgenden zu prüfen. Dabei ist zunächst auf den Beweiswert der von der Vorinstanz herangezogenen Parteigutachten einzugehen (E. 6). Anschliessend sind die beiden angewendeten Schätzungsmethoden und deren Ergebnisse für den unbelasteten (E. 7) und belasteten Zustand (E. 8) zu beurteilen. Sodann ist das Gutachten Weber näher zu betrachten und dessen Verlässlichkeit zu beurteilen (E. 10). Ferner hat sich der Entscheid mit den Einwänden zur relativen Höhe der Minderwertsentschädigung im Vergleich zum Verkehrswert, zur geltend gemachten Überentschädigung sowie zur Frage der zeitlichen Befristung der Beeinträchtigung auseinanderzusetzen (E. 11 und E. 12). Schliesslich ist zu entscheiden, ob die Enteignungsentschädigung zu verzinsen ist (E. 15) und Parteigutachten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entschädigen sind (E. 16).

6.

6.1 Die Enteignerin kritisiert, die Vorinstanz habe auf das Gutachten Weber abgestellt, als ob es sich um ein gerichtliches Gutachten handeln würde. Sie habe das Gutachten nicht nur zur Plausibilisierung ihrer Ergebnisse herangezogen, sondern dieses zum Ausgangspunkt ihres Entscheides genommen. Da sich die Enteignerin im Übrigen nicht zur Gutachterin Weber habe äussern können, sei zudem ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Insgesamt sei dieses Vorgehen unzulässig und es dürfe nicht auf das Gutachten Weber abgestellt werden.

Demgegenüber erachtet der Enteignete die Bewertungen im Gutachten TKB als fehlerhaft, weshalb dieses eine untaugliche Bewertungsgrundlage

darstelle und nicht habe berücksichtigt werden dürfen. Vielmehr sei einzig auf das Gutachten Weber abzustellen.

6.2 Für das gesamte Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 40 des Bundesgesetzes vom 4. Dezember 1947 über den Bundeszivilprozess [BZP, SR 273]). Danach haben die Bundesbehörden und Bundesgerichte die Beweise frei, ohne Bindung an förmliche Beweisregeln, sowie umfassend und pflichtgemäss zu würdigen. Für das Beschwerdeverfahren bedeutet dies, dass der Richter 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 (BGE 137 II 266 E. 3.2 und BGE 125 V 351 E. 3; BERNHARD WALDMANN/PHILIPPE WEISSENBERGER, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2016 [nachfolgend: Praxiskommentar VwVG], Art. 19 N 14–16). Zwar haben derartige Gutachten nicht denselben Beweiswert wie ein behördlich angeordnetes Gutachten (BVGE 2013/9 E. 3.8.1; Urteil des BVGer A-5361/2013 vom 17. Dezember 2015 E. 1.6; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.147); dennoch sind sie in die Beweiswürdigung einzubeziehen, sofern sie als schlüssig erscheinen, nachvollziehbar begründet sowie in sich widerspruchsfrei sind und keine Indizien gegen ihre Zuverlässigkeit bestehen (BGE 125 V 351 E. 3b ee; WALDMANN/WEISSENBERGER, in: Praxiskommentar VwVG, Art. 19 N 16).

6.3 Die vorliegend strittigen Gutachten (Gutachten TKB und Gutachten Weber) stellen Parteigutachten dar. Allein aus diesem Grund kann dem Gutachten Weber entgegen der Ansicht der Enteignerin indes nicht jeder Beweiswert abgesprochen werden. Vielmehr ist es in die Beweiswürdigung miteinzubeziehen, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Dasselbe gilt für das vom Enteigneten ins Recht gelegte Gutachten TKB, auch wenn er dessen Tauglichkeit nun bestreitet. Deshalb ist im Folgenden jeweils zu prüfen, ob die einzelnen Gutachten schlüssig und nachvollziehbar begründet sind und keine Widersprüche aufweisen. Ist dies der Fall, musste sich die Vorinstanz mit diesen Gutachten auseinandersetzen, ohne dass sie diesen jedoch zwingend zu folgen brauchte. Denn die Vorinstanz verfügt als Spezialfachgericht über besondere Fachkenntnisse (vgl. oben E. 4; Art. 47 der Verordnung über das Verfahren vor den eidgenössischen Schätzungskommissionen vom 13. Februar 2013 [SR 711.1; nachfolgend:

VV-ESchK]; HÄNNI, a.a.O., S. 601; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.76) und kann deshalb im Zuge ihrer Beweiswürdigung, sofern sie dies hinreichend begründet, auch von Parteiexpertisen abweichen. Schliesslich trifft die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs der Enteignerin nicht zu, da vorliegend kein gerichtliches Gutachten eingeholt wurde und sie deshalb nicht vorgängig zur Gutachterin Weber hätte angehört werden müssen.

7.

7.1 Die Vorinstanz ermittelte den Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft wie folgt: Als Ausgangspunkt ihrer Berechnungen zog sie das Gutachten TKB heran. Dieses Gutachten erachtete sie als taugliche Grundlage, da es die Hochspannungsleitung in den Bewertungen nicht berücksichtige. Die darin enthaltene Berechnung des Realwertes passte sie jedoch an, indem sie für die Wertermittlung des Wohnhauses den Kubikmeterpreis um 10.3% auf Fr. 678.40 erhöhte, da der Wert von Fr. 614.80 im Gutachten angesichts der kleinen Wohnfläche zu tief erscheine. Sämtliche weiteren Bewertungen betreffend der Remise und der Umgebung übernahm sie ohne weitere Anpassung. Ebenso erachtete sie die in der Bewertung ausgewiesene technische Entwertung von 28% aufgrund der bescheidenen Bausubstanz des Hauses und des aufgeschobenen Unterhalts als angemessen und nachvollziehbar. Insgesamt ermittelte sie einen Substanzwert in der Höhe von Fr. 523'850 bzw. Fr. 525'000.– (gerundet). Bezüglich der Ertragswertschätzung übernahm sie ebenfalls die Werte aus dem Gutachten TKB, brachte aber die aufgrund des neu ermittelten Substanzwertes höhere technische Entwertung (neu: Fr. 155'088.–) in Abzug. Daraus resultierte ein Ertragswert von Fr. 426'134.–. In Anwendung der Mischwertmethode gewichtete sie den Ertragswert einfach und den Realwert doppelt und errechnete einen gemittelten Verkehrswert von Fr. 495'000.– (gerundet).

7.2 Der Enteignete bringt vor, dass das Gutachten TKB eine untaugliche Grundlage darstelle. Es handle sich um eine unrealistisch tiefe Bankschätzung. Dies zeige sich bereits anhand des Landwertes, da das Gutachten TKB lediglich einen relativen Landwert von Fr. 144.16 pro Quadratmeter veranschlagt habe. Berücksichtige man hingegen die statistischen Publikationen betrage der Quadratmeterpreis von Bauland für Einfamilienhäuser bei durchschnittlicher Lage zwischen Fr. 430-450.– und an guter Lage zwischen Fr. 470-520.– (Erhebung Fahrländer und Partner AG) bzw. für die vorliegend relevante Gemeinde B Fr. 400.– (50%-Quantil) oder Fr. 610.– (90%-Quantil; Erhebung Wüest & Partner). Für überbaubares Land, welches, wie die vorliegende Wohnhausparzelle, eine rundum unverbaubare

Aussicht auf die Landschaft und Bergketten aufweise, werde ein Quadratmeterpreis von Fr. 600.– bezahlt. Folglich sei der Quadratmeterpreis zu tief angesetzt. Sodann rechne das Guthaben bei der Berechnung des Landwertes lediglich mit einer Ausnützungsziffer von 0.2, obschon die niedrigste Ausnützungsziffer der Gemeinde B 0.3 betrage und die Überbaubarkeit der Parzelle am ehestens mit der Dorfzone vergleichbar sei, welche eine Ausnützungsziffer von 0.45-0.70 aufweise. Schliesslich sei auch die Berechnung des Ertragswertes nicht korrekt, da die Vorinstanz unkritisch auf das Gutachten TKB abgestellt habe. Dabei handle es sich um ein Bankgutachten, welches bekanntermassen eine Sicherheitsmarge zugunsten der Bank enthalte und damit einen zu hohen Zinssatz ausweise. Das Gutachten gehe von einem Basiszins von 3.5% aus, was nach der einschlägigen Literatur nur während Hochzinsphasen zulässig sei. Da seit Jahren eine Niedrigzinsphase bestehe, hätte ein Zinssatz von 2.5%, höchstens 3%, gewählt werden müssen. Der verwendete Basiszins von 3.5% wirke sich hingegen zu Ungunsten des Enteigneten aus.

7.3 Die Enteignerin bestreitet, dass das Gutachten TKB von einem zu tiefen Landwert ausgehe. Der Enteignete ziehe als Vergleichswerte die Bodenpreise für erschlossenes Bauland in der Wohnzone heran. Da sich sein Grundstück jedoch in der Landwirtschaftszone befinde, sei dieser Vergleich nicht zulässig. Sodann übersehe der Enteignete, dass sich eine Erhöhung des Landwertes nicht nur im Substanzwert der unbelasteten Liegenschaft niederschlage, sondern genauso im Substanzwert der belasteten Liegenschaft, weshalb dessen Anpassung letztlich keine Auswirkungen auf den Minderwert habe. Weiter sei die Ausnützungsziffer vorliegend korrekt ermittelt worden, da das Gutachten die Bruttogeschossfläche von rund 150 m2 durch den massgebenden Landanteil von 750 m2 dividiert habe. Die Verweise des Beschwerdeführers auf die Ausnützungsziffern im Baureglement der Gemeinde B seien nicht zulässig, da es in der Landwirtschaftszone keine Ausnützungsziffer gebe, die Parzelle bereits überbaut sei und der Enteignete keine weitere Bewilligung für eine zusätzliche Überbauung erhalten werde sowie die zulässige Nutzung gemäss Gutachten Weber mit der heutigen Überbauung mehrheitlich konsumiert werde. Ferner bestreitet die Enteignerin, dass das Gutachten TKB eine Sicherheitsmarge zugunsten der Bank enthalte. Auch bei der Schätztätigkeit einer Bank müsse immer der marktkonforme Wert ausgewiesen werden. Zudem sei das Gutachten nicht im Rahmen einer Finanzierungsanfrage entstanden, sondern der Enteignete habe dies in Auftrag gegeben. Schliesslich habe im Bewertungszeitpunkt keine Niedrigzinsphase bestanden. Selbst

wenn aber im Gutachten für die Berechnung des Ertragswertes der unbelasteten Liegenschaft ein tieferer Zinssatz gewählt worden wäre, hätte dies letztlich keinen Effekt auf den ausgewiesenen Minderwert gehabt, da derselbe Zinssatz auch für die Ertragswertberechnung im belasteten Zustand hätte verwendet werden müssen. Insgesamt habe die Vorinstanz für die Ermittlung des Verkehrswertes im unbelasteten Zustand zu Recht auf das Gutachten TKB abgestellt.

7.4

7.4.1 Die Ausführungen des Enteigneten, der Landwert sei zu tief festgesetzt worden, sind nicht zutreffend. Zunächst handelt es sich bei den von ihm vorgebrachten Werten um sog. absolute Landwerte für unbebautes, erschlossenes Bauland. Im vorliegenden Fall ist die Parzelle Nr. [1] jedoch bereits überbaut. Zudem befindet sie sich in der Landwirtschaftszone und damit in einer Nichtbauzone (vgl. Art. 16–16a^{bis} des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG, SR 700]; vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 150 und 174 f.; vgl. Baureglement der Politischen Gemeinde B vom 16. Juni 1998 [Teilrevision vom 6. Februar 2012; nachfolgend: BauR], Ziff. 4.4. Entsprechend kann von vornherein nicht auf die Werte für Bauland abgestellt werden. Weiter führte die Vorinstanz am Augenschein aus, dass sie im Vergleich zum Gutachten TKB einen höheren Landwert berücksichtigt habe. Im vorliegenden Fall habe sie den Landwert unter anderem anhand des Kubikmeterpreises ermittelt. Ausgehend vom Kubikmeterpreis, den das Gutachten TKB zu tief eingeschätzt habe und welchen sie deshalb um rund 10% angehoben habe, habe sie anschliessend berechnet, in welchem Verhältnis der Landwert erhöht werden müsse (vgl. Protokoll, S. 13 Ziff. 1.1). Entsprechend ermittelte die Vorinstanz einen Landwert von Fr. 117'633.– bzw. einen Quadratmeterpreis von rund Fr. 157.– (zuzüglich Landwert der Gartenparzelle in der Höhe von Fr. 6'750.– [vgl. Gutachten TKB, S. 14]). Dieses Vorgehen und die durchgeführte "Rückwärtsberechnung" sind nachvollziehbar. So erklärte die Vorinstanz auf überzeugende Weise, dass der Kubikmeterpreis im Gutachten TKB nicht sämtliche notwendigen Installationen bzw. Investitionen beinhaltete und deshalb nicht den Preis widerspiegelt habe, der heute bezahlt werden müsste, würde das Haus nochmals realisiert werden (vgl. Protokoll, S. 13, Ziff. 1). Die erfolgte Erhöhung um rund 10 % ist folglich nicht zu beanstanden und liegt im Ermessen der Vorinstanz, zumal auch in der Lehre anerkannt ist, dass bei der Ermittlung des Gebäudeneuwertes anhand der Multiplikation von Gebäudevolumen und Kubikmeterpreis mit Erfahrungszahlen operiert wird (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 2.163, Fn. 243).

7.4.2 Sodann verfängt auch das Argument nicht, wonach die Ausnützungsziffer mit 0.2 zu tief festgesetzt und damit ein zu tiefer Landwert resultiert habe. Für die Landwirtschaftszone bemisst sich die Möglichkeit der Überbauung bzw. die Geschossfläche nicht nach der Ausnützungsziffer. Diese besteht nur für die Bauzone (vgl. BauR, Ziff. 4.2). Die Vorinstanz führte am Augenschein sodann aus, dass die Ausnützungsziffer in der Landwirtschaftszone jeweils anhand der Überbauung und aufgrund der konkreten Verdichtung geschätzt werden müsse. Vorliegend sei die tiefste Ausnützungsziffer gemäss dem Baureglement der Gemeinde B gewählt worden, da die Wohnhausparzelle locker überbaut sei und sie der Situation in Einfamilienhausquartieren entspreche. Demgegenüber sei eine Ausnützungsziffer von 0.4, wie dies der Enteignete fordere bzw. das Gutachten Weber vorsehe, aufgrund der heutigen Verhältnisse und der Art und Weise wie das Haus gebaut wurde, keineswegs angemessen (vgl. Protokoll, S. 16 f., Ziff. 1-3). Vorliegend ist die Feststellung, dass die Ausnützungsziffer von 0.2 dem tiefsten Wert im Baureglement der Gemeinde B entspreche, zwar falsch, weist dieses doch als kleinsten Wert eine Ausnützungsziffer von 0.3 für die Wohnzone W1 aus (vgl. BauR, Ziff. 4.2). Dennoch ist das Vorgehen der Vorinstanz nachvollziehbar, welche die Ausnützungsziffer anhand der konkreten Verdichtung sowie der Überbauung abzuschätzen versuchte und aufgrund der lockeren Bauweise und der geringen Verdichtung einen Wert von 0.2 für angemessen erachtet. Dies gilt erst Recht, wenn diese Werte mit der Überbaubarkeit einer Parzelle der Dorfzone D2 verglichen werden, welche nicht nur deutlich geringere Grenzabstände erlaubt, sondern auch grössere Gebäudelänge, was letztlich die Grundlage für eine dichtere Überbauung schafft. Mithin erscheint die Annahme einer Ausnützungsziffer von 0.2 als sachgerecht. Damit ist zugleich dargelegt, dass ein Wert von 0.4 gemäss dem Gutachten Weber nicht angemessen ist und auf dieses insoweit nicht abgestellt werden kann. Im Übrigen hat die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins dargelegt, dass der Wert der Ausnützungsziffer – abgesehen von vernachlässigbaren Effekten auf das sog. Mehrland (Gartenparzelle) – grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Höhe der Minderwertsentschädigung zeitigt, solange in beiden Berechnungen zum belasteten und unbelasteten Grundstück derselbe Wert verwendet wird (vgl. Protokoll, S. 17, Ziff. 4).

7.4.3 Dieselbe Argumentation trifft nach Ansicht der Vorinstanz auch auf den Landwert an sich zu, da bei beiden Berechnungen – mit und ohne Belastung – jeweils zwingend derselbe Landwert eingesetzt werden müsse (vgl. Protokoll, S. 14, Ziff. 2). Diese Schlussfolgerung ist zutreffend, da in beiden Fällen jeweils derselbe Landwert eingesetzt wird und sich deshalb

am Minderwert, d.h. an der Differenz zwischen den beiden ermittelten Verkehrswerten des belasteten und unbelasteten Grundstücks, nichts ändert. Nach dem Gesagten erscheint das Vorgehen der Vorinstanz bezüglich der Ermittlung des Substanzwertes als korrekt und die von ihr getroffenen Annahmen sowie die vorgenommenen Anpassungen am Gutachten TKB als sachgerecht.

7.4.4 Schliesslich kritisiert der Enteignete die Ertragswertberechnung, da das Gutachten TKB zu seinen Ungunsten von einem zu hohen Basiszinssatz von 3.5% ausgehe. Ob nun ein Zinssatz von 3% oder gar 2.5% angemessen ist, da der Bewertungszeitpunkt in einer Tiefzinsphase lag, kann vorliegend ebenfalls offen bleiben. Denn auch diesbezüglich gilt, dass in beiden durchzuführenden Berechnungen für den Ertragswert des belasteten und unbelasteten Grundstücks auf denselben Zinssatz abzustellen wäre und sich letztlich an der Differenz der beiden Werte, d.h. am Minderwert, nichts änderte. Entsprechend konnte die Vorinstanz auch auf den im Gutachten ausgewiesen Ertragswert, berichtigt um die im Rahmen der Substanzwertberechnung ausgewiesene, höhere technische Entwertung, abstellen.

7.5 Die Enteignerin wendet ein, dass die Vorinstanz bei der Ermittlung des Verkehrswertes jedoch unzulässige Rundungen vorgenommen habe. So habe die Vorinstanz den Substanzwert von Fr. 523'850 auf Fr. 525'000 und den Verkehrswert von Fr. 491'278.– auf Fr. 495'000.– aufgerundet. Der Enteignerin ist insofern beizupflichten, als dass die dabei erfolgten Rundungen keinen mathematischen bzw. kaufmännischen Regeln folgten, da – selbst bei einer Rundung auf Fünftausenderschritte – die Aufrundung des Verkehrswertes nicht erklärt werden kann. Zudem hätte in diesem Fall bei der Mischwertmethode nicht der exakte Ertragswert von Fr. 426'134.– eingesetzt werden dürfen; vielmehr wäre ein gerundeter Ertragswert von Fr. 425'000.– korrekt gewesen. Bezüglich der durchgeführten Berechnungen gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass dem Schätzungsvorgang angesichts der darin einfliessenden subjektiven Beurteilungen gewisse Ungenauigkeiten inhärent sind (vgl. zum grossen Ermessensspielraum: E. 4; vgl. auch JEAN-MARC SIEGRIST, L'estimation des biens expropriés, in: Pratique du droit administratif, La maîtrise publique du sol: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, S. 41 ff., S. 41 f.). Entsprechend suggeriert das ausschliessliche Abstellen auf ungerundete Beträge, wie dies die Enteignerin verlangt, eine Scheingenauigkeit. Sodann beträgt die Rundungsdifferenz im vorliegenden Fall lediglich Fr. 3'722.– bei einem Gesamtbetrag von Fr. 495'000.–, d.h. ca. 0.75%. Mithin

führten die Rundungen der Vorinstanz zu keinen stossenden Ergebnissen, weshalb sie – angesichts ihres grossen Ermessensspielraums – noch als vertretbar erscheinen.

7.6 Zusammengefasst ist der berechnete Verkehrswert für das unbelastete Grundstück mit Fr. 495'000.– (gerundet) bei doppelter Gewichtung des Substanzwertes (Fr. 525'000.–, gerundet) und einfacher Gewichtung des Ertragswertes (Fr. 426'134.–) korrekt ermittelt worden.

8.

8.1 Für die Schätzung des Verkehrswertes im belasteten Zustand ging die Vorinstanz wie folgt vor: Sie erwog unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass Wohnhäuser, die sich in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung befänden, selbst dann, wenn keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten seien, einen Minderwert erleiden, da sich Käufer aus psychologischen Gründen nicht für solche Liegenschaften interessieren. Der Ansatzpunkt um diesen psychologischen Minderwert auszudrücken, sei der sog. konsumtive Nutzen. Diese Messgrösse drücke den Mehrwert aus, den ein Eigentümer im Vergleich zu einem Mieter aus dem Genuss einer Sache ziehe und sei deshalb bei (selbstbewohntem) Wohneigentum zum Ertragswert zu addieren. Der konsumtive Nutzen einer Liegenschaft hänge von deren Lage und Aussicht sowie weiteren Faktoren, wie der Bausubstanz, ab, mithin lasse sich der Minderwert vorliegend mittels Reduktion des konsumtiven Nutzens erfassen. Der Minderwert realisiere sich aber nur beim Wohnhaus nicht jedoch beim Schopf und dem Aussenabstellplatz. Zufolge der schlechten Umgebungssituation und der schwierigen Ausgangslage am Immobilienmarkt lasse sich aber allein aus der Verminderung des konsumtiven Nutzens nicht der gesamte Minderwert erfassen. Aus diesem Grund gewichtete die Vorinstanz den Substanzwert im Rahmen der Mischwertmethode im Gegensatz zur Berechnung im unbelasteten Zustand nur einfach.

8.2

8.2.1 Der Enteignete macht zunächst geltend, dass die Vorinstanz zu Unrecht nur den Minderwert des Wohnhauses ermittelt habe. Das Bundesgericht habe in seinem Rückweisungsentscheid festgehalten, dass der Minderwert die gesamte Wohnhausparzelle betreffe. Mithin müsse auch der Minderwert bei der Remise (Schopf) und der Umgebung berücksichtigt werden.

8.2.2 Die Enteignerin bestreitet, dass nach dem Bundesgerichtsentscheid der Minderwert – abgesehen vom Wohnhaus – weitere Objekte betreffe. Sinngemäss macht sie geltend, das Bundesgericht beziehe sich in seiner Rechtsprechung zur Schutzschildtheorie allein auf Wohngebäude und den Schutz der Wohnqualität. Folglich habe die Vorinstanz zu Recht den Minderwert nur beim Wohnhaus nicht jedoch auch bei der Remise sowie der Umgebung berücksichtigt.

8.2.3

8.2.3.1 Gemäss Art. 19 Bst. b EntG ist im Falle einer Teilenteignung jener Betrag zu entschädigen, um den sich der Verkehrswert des verbleibenden Teils vermindert. Wird für den Bau eines öffentlichen Werks ein als Schutzschild dienendes Dienstbarkeitsrecht oder Grundstück ganz oder teilweise enteignet, entsteht eine Entschädigungspflicht des Enteigners, sofern das Restgrundstück infolge Immissionen an Wert einbüsst und diese Werteinbusse in kausalem Zusammenhang mit der Enteignung steht (vgl. bereits BGE 106 IB 381 E. 2b). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sichert ein derartiges Schutzschild ein Grundstück bzw. den schützenswerten Grundstücksteil – in der Regel ein Wohngebäude – gegen Immissionen, indem dessen Aussicht, die ruhige Lage oder dessen Umgebung geschützt wird. Mithin verhindert es Beeinträchtigungen der Wohnqualität der Liegenschaft. Zugleich ist nach der Rechtsprechung anerkannt, dass Wohnhäuser, die sich in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung befinden, zusammen mit ihrem Umschwung selbst dann einen Wertverlust erleiden können, wenn weder die Überbaubarkeit behindert noch Immissionen zu erwarten sind, da sich viele Käufer aus rein psychologischen Gründen für solche Liegenschaften nicht interessieren (vgl. Urteil 1C_356/2013 E. 2.1.2 mit Hinweis auf BGE 129 II 420). Bei Bauernhöfen realisiert sich die Entwertung wegen Hochspannungsleitungen in der Regel aber nur bei den Bauernhäuser, kaum jedoch bei Ökonomiegebäude und anderen Gewerbebauten, da sich der Wert Letzterer im Wesentlichen nach betrieblichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt (vgl. Urteile des BGer 1E.1/2007 vom 8. Juni 2007 E. 4.3 und 1E.3/2003 vom 12. August 2003 E. 3.2.2).

8.2.3.2 Zusammengefasst ist vorliegend zwar der Minderwert des gesamten verbleiben Restgrundstücks zu entschädigen. Die Werteinbusse realisiert sich jedoch bei Wohnliegenschaften in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung nur beim Wohnhaus und dessen Umschwung, da deren Nutzung zu Wohnzwecken durch die Immissionen beeinträchtigt

wird; nicht davon betroffen sind jedoch in der Regel Objekte ohne wohnsensible Nutzung.

8.2.3.3 Dies deckt sich mit der Rechtsprechung zur Festsetzung des Minderwertes von Liegenschaften aufgrund von Fluglärmimmissionen. So hielt das Bundesgericht fest, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes "die Nebengebäude, die nicht Wohnzwecken dienen (Garage, Gewächshaus)" unbeachtlich seien, da deren Benützung durch den Fluglärm nicht beeinflusst werde (vgl. BGE 122 II 337 E. 4c; vgl. auch BGE 132 II 427 [=Pra. 2007 Nr. 76] E. 6.4, wo sich der Wert einer Garage zufolge von Grobstaubimmissionen nur deshalb vermindert, weil diese auch zum Arbeiten verwendet wurde). In diesem Sinne hielt auch das Bundesverwaltungsgericht fest, dass es vertretbar sei, Garagenplätze und Bastelräume bei Anwendung der Differenzmethode ausser Acht zu lassen, in der Annahme, dies wirke sich auf die Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Fluglärm nicht aus. D.h. die betreffenden Objekte müssen für die Minderwertermittlung nicht beachtet werden (vgl. Urteil des BVGer A-2156/2012 vom 1. April 2014 E. 11.4 f. mit Hinweis auf das Urteil des BVGer A-4474/2009 vom 11. Oktober 2010 E. 5.3 in fine, wo offengelassen wurde, "in welchem Umfang sich der Garagenwert auf die lärmbedingte Entwertung des Gebäudes niederschlägt").

8.2.4 Folglich ist für den vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich die Immissionen der Hochspannungsleitung nicht auf die Nutzung des Aussenabstellplatzes und der Remise auswirken. Am Augenschein stellte das Bundesverwaltungsgericht fest, dass die Remise nur noch als Geräteschuppen dient und zwei Heizöltanks beinhaltet (vgl. Protokoll, S. 8). Diese Nutzungsformen werden durch die Hochspannungsleitung nicht tangiert, weshalb es hier nicht zu einer Wertminderung kommt. Demgegenüber wird das Wohnhaus durch die Immissionen beeinträchtigt. Entsprechend hielt das Bundesgericht fest, dass dieses einen Minderwert erleide (vgl. Urteil 1C_356/2013 E. 2.5.2). Die Wohnnutzung erstreckt sich darüber hinaus auch auf den Umschwung des Wohnhauses, denn wie die Besichtigung der Wohnhausparzelle anlässlich des Augenscheins zeigte, bildet das Wohnhaus zusammen mit dem Garten und dem Sitzplatz eine Einheit (vgl. Protokoll, S. 8 f). Deshalb erfährt auch der Umschwung im Lichte der soeben dargelegten Rechtsprechung eine Entwertung.

8.2.5 Soweit die Vorinstanz es ablehnte, einen Minderwert beim Schopf und dem Aussenabstellplatz zu berücksichtigen, ist ihr Vorgehen korrekt.

Hingegen greift ihre Aussage, der Minderwert realisiere sich ausschliesslich beim Wohnhaus, zu kurz, da auch der Umschwung davon betroffen ist. Wie noch zu zeigen sein wird (vgl. nachfolgend E. 8.7), hatte diese Annahmen jedoch keine falsche Berechnung des Verkehrswertes zur Folge.

8.3

8.3.1 Die Enteignerin wirft der Vorinstanz vor, die Mischwertmethode willkürlich angewendet zu haben. Bei Anwendung der Differenzmethode sei es zwingend erforderlich, dass der Verkehrswert im belasteten und unbelasteten Zustand jeweils anhand der gleichen Gewichtung von Substanz- und Ertragswert ermittelt werde. Die Vorinstanz weiche jedoch von diesem fundamentalen Bewertungsprinzip ab und gewichte den Realwert bei der Berechnung des Wertes des belasteten Grundstücks nur noch einfach. Dies sei widersprüchlich, da die Vorinstanz ausgeführt habe, die Reduktion des konsumtiven Nutzens decke den psychologischen Minderwert bereits vollumfänglich ab. Folge man der Berechnung der Vorinstanz, resultiere ein deutlich höherer Minderwert, als wenn der konsumtive Nutzen auf Null gesetzt und damit der tiefst mögliche Ertragswert bzw. grösstmögliche Mindestwert auswiesen werde. Dies sei jedoch per definitionem nicht möglich. Schliesslich werde aufgrund der abweichenden Gewichtung der Ertragswert stärker gewichtet, obwohl bei selbstbewohnten Liegenschaften primär der Realwert massgebend sein müsste.

8.3.2

8.3.2.1 Es trifft zu, dass die Vorinstanz zunächst nur ausführte, dass der konsumtive Nutzen jener Faktor sei, der den psychologischen Minderwert ausdrücke. In der Folge legte sie jedoch dar, weshalb im konkreten Fall der Minderwert allein mit der Reduktion des konsumtiven Nutzens nicht vollständig erfasst werden könne. Sie verwies hierzu auf die verschlechterte Umgebungssituation und die schwierige Ausgangslage am Immobilienmarkt. Entsprechend kann von einem widersprüchlichen Vorgehen keine Rede sein. Vielmehr erläuterte die Vorinstanz auf nachvollziehbare Weise, dass zusätzliche wertvermindernde Elemente bestünden, welche mit der Ertragswertmethode nicht (ausreichend) erfasst werden können.

8.3.2.2 Dem Einwand, sie habe bei der Ermittlung des Verkehrswertes willkürlich die Gewichtung der Schätzmethoden verändert, entgegnete die Vorinstanz am Augenschein, dass bei Anwendung der Mischwertmethode für die Berücksichtigung eines Minderwertes üblicherweise nicht der Substanzwert an sich reduziert, sondern hierfür jeweils dessen Gewichtung

verändert werde (vgl. Protokoll, S. 15, Ziff. 3, wobei die Aussage im Augenscheinprotokoll entsprechend dem Antrag der Vorinstanz vom 2. November 2005 zu berichtigen ist, da diese falsch aus dem handschriftlichen Protokoll transkribiert wurde). Während beispielsweise bei Betreiberliegenschaften der Ertragswert bis zum 5-Fachen gegenüber dem Realwert gewichtet werde, werde bei Konsumliegenschaften, wie der vorliegenden, über den Realwert gewichtet, wobei bei guten Vorgaben der doppelte Realwert in die Verkehrswertberechnung einfliesse (vgl. Protokoll, S. 15 Ziff. 3). Dass bei Konsumliegenschaften die Schätzung über die Gewichtung des Substanzwertes erfolgt, erscheint plausibel. Denn nach der einschlägigen Literatur ist bei Einfamilienhäusern der Substanzwert grundsätzlich wichtiger als der Ertragswert (vgl. SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG KANTONALER GRUNDSTÜCKBEWERTUNGSEXPERTEN/SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN-KAMMER/SCHWEIZERISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT [SVKG/SEK/SVIT], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 2012, S. 124; KASPAR FIERZ, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl. 2011, S. 302 und 311 f., welcher den konsumtiven Nutzwert gegenüber dem Ertragswert bei Renditeobjekten als weniger verlässlich erachtet), weshalb es im Rahmen der Mischwertmethode naheliegend erscheint, für die Verkehrswertermittlung bei der Gewichtung des Substanzwertes anzusetzen.

8.3.2.3 Die Wahl des angemessenen Gewichtungskoeffizienten liegt dabei im Ermessen der Vorinstanz. Diese führte im vorliegenden Fall aus, dass aufgrund der schlechten Umgebung und der schwierigen Situation am Immobilienmarkt der Substanzwert nur einfach gewichtet werden kann, was einem Gewichtungskoeffizienten von 1 entspricht. Diese Vorgehensweise deckt sich mit den Vorgaben der Schätzungsliteratur. So ist anerkannt, dass insbesondere die Wohnlage und die Nachfrage Einfluss auf die Gewichtung haben und sich beispielsweise bei besten Voraussetzungen eine ausschliessliche Gewichtung des Substanzwertes (Gewichtungskoeffizient: 0) bis hin zu einem Gewichtungskoeffizient von 0.5 bei schlechter Wohnlage oder fehlender Nachfrage rechtfertigt. Zudem kann der Gewichtungskoeffizient weiter erhöht werden, wenn übermässige Immissionen vorliegen (vgl. zum Ganzen: SVKG/SEK/SVIT, a.a.O., S. 124 f.). Im vorliegenden Fall muss die Umgebungssituation aufgrund der geringen räumlichen Distanz von der Hochspannungsleitung und der von ihr ausgehenden ideellen Immissionen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirken (vgl. hierzu sogleich: E. 8.6.5), als schlecht bezeichnet werden. Mit der Vorinstanz ist sodann davon auszugehen, dass kaum eine Nachfrage nach derartigen Objekten bestehen dürfte. Zwar argumentiert

die Enteignerin, dass vorliegend durchaus eine Käuferschicht für dieses Liebhaberobjekt bestehe (vgl. auch Protokoll, S. 15, Ziff. 3 letzter Abschnitt), dennoch ist es eine Erfahrungstatsache, dass allfällige Käufer derartige Liegenschaften meiden (vgl. hierzu die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum psychologischen Minderwert: statt vieler Urteil 1C_356/2013 E. 2.1.2 mit weiteren Hinweisen). Selbst wenn ein Käufermarkt existiert, dürfte die Nachfrage angesichts der psychologischen Effekte äusserst gering ausfallen.

8.3.2.4 Insgesamt sind die getroffenen Annahmen der Vorinstanz bezüglich des Gewichtungskoeffizienten sachgerecht und die Berücksichtigung von weiteren Faktoren, wie Wohnlage und Nachfrage, bei der Gewichtung des Realwertes entspricht der Schätzungspraxis. Zwar trifft es zu, dass bei bloss einfacher Gewichtung des Substanzwertes der Ertragswert einen höheren Stellenwert erhält. Dies ist letztlich aber eine zwingende Folge der Reduktion des Substanzwertes, was jedoch dem anerkannten Vorgehen in der Schätzungsliteratur entspricht (vgl. die verschiedenen Gewichtungskoeffizienten bei: SVKG/SEK/SVIT, a.a.O., S. 124). Zudem hat die Vorinstanz den Gewichtungskoeffizienten hergeleitet und dargelegt, weshalb vorliegend dem Substanzwert des belasteten Grundstücks eine geringere Bedeutung zukommt. Zusammengefasst erscheint das Abweichen von der doppelten Gewichtung als vertretbar, weshalb der Vorinstanz kein willkürliches Handeln vorgeworfen werden kann. Die Abweichung von dem von der Enteignerin angeführten Bewertungsprinzip der identischen Gewichtung ist vielmehr sachlich hinreichenden Gründen geschuldet.

8.3.3 Angesichts der obigen Ausführungen bleibt kein Raum für die vom Enteigneten verlangte zusätzliche Reduktion des Realwertes im belasteten Zustand (vgl. Beschwerde, Ziff. 14). Wie soeben dargelegt wurde, erfolgt die Berücksichtigung wertmindernder Faktoren nicht über eine Reduktion des Substanzwertes, sondern – wie vorliegend – über dessen Gewichtung. Entsprechend hat auch die Vorinstanz am Augenschein festgehalten, dass die Reduktion des Realwertes unüblich gewesen wäre und hätte begründet werden müssen (vgl. Protokoll, S. 15, Ziff. 3 sowie Berichtigungsantrag der Vorinstanz vom 2. November 2015).

8.3.4 Soweit die Enteignerin schliesslich anführt, die einfache Gewichtung führe zu einem höheren Minderwert als bei einem vollständigen Entfallen des konsumtiven Nutzens, trifft dies zwar zu. Die Enteignerin argumentiert jedoch einzig aus der Perspektive der Ertragswertmethode. Vorliegend hat die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass die Korrekturen nicht nur im

Rahmen der Ertragswertmethode ansetzen müssen, sondern auch bei der Substanzwertmethode. Mithin liegt es in der Natur der Sache, dass der Minderwert aufgrund der Berücksichtigung zusätzlicher Korrekturen bei der Substanzwertmethode tiefer ausfallen kann, als wenn diese nur bei der Ertragswertmethode erfolgen würde. Das Argument der Enteignerin ist folglich nicht stichhaltig.

8.4 Ferner verfängt aus denselben Gründen auch die Rüge der Enteignerin nicht, die Vorinstanz habe einzelne Bewertungsfaktoren zu Unrecht mehrfach gewichtet, indem sie festgehalten habe, die Hochspannungsleitung tangiere die Aussicht sowie die Verkäuflichkeit und führe zudem zu einem psychologischen Minderwert. Vielmehr lässt sich der vorliegend aus der Hochspannungsleitung resultierende Minderwert erst mit der Kombination mehrerer Faktoren angemessen erfassen. Folglich wird die wertmindernde Ursache nicht mehrfach berücksichtigt, sondern lediglich deren Auswirkungen auf die verschiedenen betroffenen Faktoren. Dies ist vorliegend erforderlich und gerechtfertigt.

8.5 Zusammengefasst ist das Vorgehen der Vorinstanz zur Ermittlung des Verkehrswertes im belasteten Zustand korrekt. Es bleibt zu prüfen, ob die Berechnungen innerhalb der einzelnen Schätzungsmethoden richtig durchgeführt und sachgerechte Annahmen getroffen wurden.

8.6

8.6.1 Die Vorinstanz berücksichtigte den Minderwert in der Ertragswertberechnung, indem sie den konsumtiven Nutzen reduzierte. Sie erwog, dass dieser Wert insbesondere von der Lage und Aussicht einer Liegenschaft abhänge und sich bei freistehenden Häusern zwischen 25% und 50% bewege. Ein Wert von 50% sei dabei nur bei Objekten an bester Lage gerechtfertigt. Hingegen sei ein Wert von 0% grundsätzlich nicht möglich, da selbst das nackte Eigentum an einer Sache einen minimalen konsumtiven Nutzen stifte. Unter Berücksichtigung des Gutachtens TKB und des Gutachtens Weber schätzte die Vorinstanz den konsumtiven Nutzen der Liegenschaft im unbelasteten Zustand auf 50% ein, da die Lage und Aussicht ohne die Hochspannungsleitung sehr gut wären. Hingegen erachtete sie im belasteten Zustand einen konsumtiven Nutzen von 10% für angemessen, da die räumliche Distanz zwischen der Hochspannungsleitung und dem Wohngebäude geringer sei als der vom Bundesgericht definierte Schwellenwert von 130 m, der T-Mast Nr. … gut sichtbar sei und neben der räumlichen Ausdehnung der Hochspannungsleitung die mit ihr verbundenen psychologischen Effekte ins Gewicht fielen. Dem Gutachten Weber,

welches mit 0% gerechnet habe, könne jedoch nicht gefolgt werden, denn solange die Liegenschaft nicht zerstört sei, verbleibe ihr selbst im belasteten Zustand ein minimaler Nutzen. Folglich gehe das Gutachten Weber mit einem Wert von 0% von unrealistischen Annahmen aus.

8.6.2 Nach Ansicht der Enteignerin hat die Vorinstanz den konsumtiven Nutzen mit 10% unangemessen tief angesetzt. Sie gehe mit der Vorinstanz einig, dass im unbelasteten Zustand ein Wert von 50% angemessen sei. Ein Wert von 0% sei demgegenüber nur bei vollständiger Zerstörung der Sache anzunehmen. Indem die Vorinstanz den Wert auf 10% festgelegt habe, befinde sich dieser zu nahe beim Tiefstwert, was nicht sachgerecht sei. Die durchgeführten Augenscheine im vorinstanzlichen und im bundesverwaltungsgerichtlichen Verfahren hätten gezeigt, dass die Lage und Ausrichtung selbst im belasteten Zustand ausgezeichnet sei. Denn die Hochspannungsleitung führe im Nordwesten der Liegenschaft, hinter dem Haus auf der sonnenabgewandten Seite, durch. Die Aussicht werde deshalb nur minimal und nur von der Rückseite des Hauses her beeinträchtigt. Weiter sei der Sitzplatz optimal platziert, da er sich in einer Hausnische befinde und die Hochspannungsleitung von dort aus nicht einsehbar sei. Da die Bewohner die Hochspannungsleitung weder beim Aufenthalt im Haus noch vom Sitzplatz aus sehen könnten, würden sie praktisch ungehindert von der einmaligen Lage und Aussicht der Wohnhausparzelle profitieren. Der Nutzen liege deshalb weit höher als bei einem fast gänzlich zerstörten Wohnhaus. Ferner habe der Enteignete in der Remise auf dem Schutzschildgrundstück neuen Wohnraum schaffen und an Dritte vermieten wollen. Dies zeige, dass die von der Vorinstanz angeführten psychologischen Effekte der Hochspannungsleitung nicht derart markant sein können und diese kaum einen Einfluss auf die Verkäuflichkeit hätten. Im Übrigen habe die Vorinstanz zu Unrecht die Wirkung des T-Mastes Nr. … bei der Festlegung des Minderwertes berücksichtigt, da sich dieser ausserhalb der Wohnhaus- und Schutzschildparzelle befinde. Insgesamt sei ein Mittelwert zwischen 0 und 50% angemessen; folglich sei der konsumtive Nutzen der belasteten Liegenschaft auf 25% festzusetzen.

8.6.3 Der Enteignete bestreitet den von der Enteignerin postulierten konsumtiven Nutzen von 25%. Eine derartige Annahme würde der Tatsache nicht gerecht werden, dass das Grundstück wegen der massiven und bedrohlichen Einschränkung durch die Hochspannungsleitung unverkäuflich geworden sei. Der Enteignete erachtet das Gutachten Weber für massgeblich und damit sinngemäss einen konsumtiven Nutzen von 0% für angemessen.

8.6.4 Selbstbewohnte Einfamilienhäuser stellen im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern oder Geschäfts- und Industrieliegenschaften keine Investitions-, sondern Konsumgüter dar (vgl. K. FIERZ, a.a.O., S. 299 f., a.M. FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 47). Sie weisen deshalb keinen Ertragswert im betriebswirtschaftlichen Sinne auf. Um dennoch einen dem Ertragswert vergleichbaren Nutzwert zu ermitteln, wird neben dem Mietwert zusätzlich der konsumtive Nutzen berücksichtigt (vgl. K. FIERZ, a.a.O., S. 300 und 303). Dahinter steht folgende Überlegung: Bei einem Konsumgut ist der Eigentümer bereit auf die gesamte oder teilweise Eigenkapitalverzinsung zu verzichten, da ihm ein selbstbewohntes Einfamilienhaus einen konsumtiven Nutzen stiftet (SVKG/SEK/SVIT, a.a.O., S. 49). Mit anderen Worten beschreibt der konsumtive Nutzen als Messgrösse den zusätzlichen Wert bzw. den zusätzlichen Nutzen, den der Eigentümer durch die eigene Nutzung einer Sache im Vergleich zu deren Vermietung an eine Drittperson erzielt. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, ist der konsumtive Nutzen unter anderem Ausfluss des mit dem Eigentum einer Sache verbundenen Sozialprestige und damit letztlich auch abhängig von der Lage und Aussicht des Grundstücks sowie der äusseren Erscheinung des Einfamilienhauses; er fällt umso höher aus, je mehr Möglichkeiten bestehen, der eigenen Identität Ausdruck zu verleihen (vgl. hierzu K. FIERZ, a.a.O., S. 310 f.). Der konsumtive Nutzen, den ein normales Einfamilienhaus seinem Eigentümer spendet, liegt erfahrungsgemäss zwischen 25–50% über dem aus der Drittvermietung der Sache erzielbaren jährlichen Bruttomietertrages, wobei der tiefere Wert von 25% für wohnungsnahe Einfamilienhäuser wie Reihenhäuser, d.h. einseitig angebaute Häuser, gilt (vgl. K. FIERZ, a.a.O., S. 307 und 310). Soll nun ein Minderwert zufolge schlechter Lage, Aussicht oder Immissionen einer Liegenschaft ermittelt werden, kann dieser im Rahmen der Ertragswertberechnung insbesondere über eine Reduktion des konsumtiven Nutzens erfasst werden (vgl. hierzu: MARTIN FREI, Immissionsbedingte Wertveränderungen bei Immobilien, in: der Schweizer Treuhänder [ST], 5/05, S. 372 ff., S. 376).

8.6.5 Wie am Augenschein festgestellt werden konnte, tritt die Hochspannungsleitung markant in Erscheinung. Ein Betrachter kommt bereits bei der Anfahrt auf das Wohnhausgrundstück sowohl von Norden als auch von Süden nicht umhin, die Hochspannungsleitung wahrzunehmen. Dies gilt unabhängig davon, ob auch der T-Mast Nr. … berücksichtigt wird oder nicht (vgl. Protokoll, Foto Nr. 5–7 und 12). Die Hochspannungsleitung durchschneidet das Schutzschildgrundstück diagonal beinahe in zwei Hälften und verläuft aufgrund der geraden Linienführung äusserst nahe am Wohnhausgrundstück. Der geringste Abstand zum Wohnhaus beträgt lediglich

rund 35m. Weiter ist die Hochspannungsleitung auch vom Wohnhausgrundstück, d.h. vom Vorplatz und ausserhalb der Vegetationsphasen, wenn die Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze keine Blätter tragen, vom Garten aus wahrnehmbar (vgl. Protokoll, S. 8 und Foto Nr. 9). Soweit die Enteignerin einwendet, dass die Hochspannungsleitung nordwestlich des Hauses verlaufe und das Haus sowie der Sitzplatz "weg von der Leitung ausgerichtet sei", trifft dies grundsätzlich zu. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass beinahe sämtliche Räume mit wohnsensibler Nutzung nach Süden hin ausgerichtet sind. Ebenfalls befindet sich der Sitzplatz in einer Nische südlich des Hauses. Für eine Person, die sich auf dem Sitzplatz aufhält, ist die Leitung fast nicht zu sehen und der Blick Richtung Süden ist frei (Protokoll, S. 9; vgl. Foto Nr. 12, wonach lediglich für eine Person, die in der südöstlichen Ecke des Sitzplatzes ihren Blick Richtung Nordwesten über das Dach des südlichen Anbaus richtet, ein kleiner Abschnitt der Hochspannungsleitung zu sehen ist).

Zusammengefasst ist die Hochspannungsleitung für einen Bewohner nur teilweise optisch wahrnehmbar und die Aussicht Richtung Süden nicht beeinträchtigt. Vorliegend ist jedoch dieser Umstand alleine für das Ausmass der Beeinträchtigung nicht massgebend. Denn selbst wenn sich die Hochspannungsleitung nicht im Blickfeld eines Betrachters oder Bewohners befindet, weiss dieser dennoch um deren Existenz und um deren Nähe zum Wohnhaus. Diesbezüglich fällt in Betracht, dass die von einer Hochspannungsleitung ausgehenden elektromagnetischen Felder von den menschlichen Sinnen nicht wahrgenommen werden können und in der Bevölkerung die Befürchtung weit verbreitet ist, dass von derartigen Anlagen eine gesundheitliche Gefährdung ausgeht, selbst wenn sie keine übermässigen Immissionen hervorrufen und die Auswirkungen auf die Gesundheit nicht nachgewiesen sind (vgl. BGE 129 II 420 E. 4.3.1; Urteile 1E.3/2003 E. 3.2.2, 1E.1/2007 E. 4.3 sowie 1C_356/2013 E. 2.1.2). In diesem Sinne gehen von der strittigen Hochspannungsleitung, obwohl sie sämtliche gesetzlichen Vorgaben einhält, negative psychologische Effekte (Ängste zufolge einer befürchteten Gefährdung der Gesundheit) bzw. ideelle Immissionen aus; auch der Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts stellt entsprechende Immissionen der Hochspannungsleitung fest (vgl. Urteil 1C_356/2013 E. 2.5.2). Diese bewirken eine Beeinträchtigung der Wohnqualität, welche angesichts der Nähe zur Hochspannungsleitung als erheblich einzustufen ist.

8.6.6 Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den konsumtiven Nutzen für das belastete Grundstück auf 10% reduzierte.

Denn vorliegenden muss nicht nur die Lage aufgrund der Nähe zur Hochspannungsleitung als schlecht bezeichnet werden, sondern auch die Aussicht Richtung Norden gilt, trotz der bloss teilweisen Sichtbarkeit der Hochspannungsleitung (vgl. oben E. 8.6.5), als beeinträchtigt. Zudem vermindern die negativen psychologischen Effekte der Hochspannungsleitung den konsumtiven Nutzen erheblich. Angesichts dieser Beeinträchtigungen erscheint der von der Enteignerin verlangte Wert von 25% als zu optimistisch. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus den in der Literatur verwendeten Erfahrungswerten für den konsumtiven Nutzen. Danach führt allein die Tatsache, dass ein Reihenfamilienhaus einseitig angebaut ist, bereits zu einer Reduktion auf 25%. Vorliegend wäre deshalb ein Wert von 25% nur gerechtfertigt, wenn lediglich eine minimale Beeinträchtigung von der Hochspannungsleitung ausginge. Schliesslich liegt aber auch der im Gutachten Weber verwendete Wert von 0% unangemessen tief. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Liegenschaft auch im belasteten Zustand ein minimaler Nutzen verbleibt. Denn wie oben ausgeführt wurde, ist zumindest die Aussicht von der Hauptwohnseite des Wohnhauses nach Süden hin durch die Hochspannungsleitung nicht beeinträchtigt.

8.7 Die Vorinstanz berechnete den Ertragswert sodann wie folgt: Ausgehend vom Gutachten TKB nahm sie einen jährlichen Mietertrag für das Wohnhaus und den Parkplatz von Fr. 19'500.– an, addiert zu diesem den konsumtiven Nutzen (10% von 19'500.–) und errechnete einen jährlichen Mietwert von Fr. 21'500.–. Diesen kapitalisierte sie anschliessend mit 5.01% und brachte die technischen Entwertung (vgl. oben E. 7.1: Fr. 155'088.–) in Abzug. Letztlich erhielt sie einen Ertragswert von gerundet Fr. 274'000.–. Die Vorgehensweise der Vorinstanz zur Ermittlung des jährlichen Mietwertes ist nicht korrekt. Wie oben festgehalten wurde, ist davon auszugehen, dass sich der Minderwert auf das Wohnhaus und dessen Umschwung auswirkt (vgl. E. 8.2.5), nicht jedoch auf den Parkplatz. Entsprechend ist es nicht zulässig beim jährlichen Mietwert des Parkplatzes einen verminderten konsumtiven Nutzen zu berücksichtigen. Da sich die Vorinstanz bei der Berechnung des Ertragswertes des unbelasteten Grundstücks auf das Gutachten TKB stützte, welches den konsumtiven Nutzen ausschliesslich bezüglich des Mietwertes des Wohnhauses berücksichtigte und den Parkplatz gänzlich ausklammerte, muss dies gleichermassen bei der Berechnung des Mietwertes gelten, damit die Vergleichsgrössen je gleich ermittelt werden. Entsprechend ist der Mietwert des Parkplatzes bei der Berechnung des konsumtiven Nutzens auszuklammern. Obwohl die Vorinstanz fälschlicherweise davon ausging, der Minderwert realisiere sich nur beim Wohnhaus, sind dennoch keine weiteren Anpassungen beim

Mietwert vorzunehmen. Denn vorliegend bildet das Wohnhaus zusammen mit dem Sitzplatz und dem Umschwung eine Einheit. Da üblicherweise bei Vermietung derartiger Objekte im Mietzins die Nutzung sämtlicher Bestandteile (Wohnhaus und Umschwung) eingeschlossen ist, wird mit der Reduktion des konsumtiven Nutzens auf dem Mietwert des Wohnhauses bereits der eintretende Minderwert für sämtliche weiteren Bestandteile erfasst. Gestützt auf die obigen Ausführungen resultiert im belasteten Zustand somit ein jährlicher Mietwert von Fr. 21'420.– (Mietwert Wohnhaus [Fr. 19'200.–] + konsumtiver Nutzen [10%; Fr. 1'920.–] + Mietwert Parkplatz [Fr. 300.–]) und ein Ertragswert von gerundet Fr. 272'500.–.

8.8 Nach der Mischwertmethode ergibt sich bei je einfacher Gewichtung des Ertragswertes von Fr. 272'500.– und des Substanzwertes von Fr. 525'000.– ein Verkehrswert des belasteten Wohnhausgrundstücks von Fr. 398'750.–.

9.

Werden die ermittelten Verkehrswerte des Wohnhausgrundstücks für den unbelasteten Zustand (Fr. 495'000.–) und den belasteten Zustand (Fr. 398'750.–) im Rahmen der Vergleichswertmethode voneinander in Abzug gebracht, resultiert im vorliegenden Fall ein Minderwert von Fr. 96'250.–. Dieser liegt minimal höher als der Minderwert, den die Vorinstanz ermittelt hat.

10.

10.1 Der Enteignete verlangt, dass für die Bemessung des Minderwertes hingegen ausschliesslich auf das Gutachten Weber abgestellt werde, welches einen Minderwert von Fr. 214'000.– berechnete.

10.2 Die Vorinstanz hielt bezüglich des Gutachtens Weber unter anderem fest, es operiere – im Rahmen des Nachvollziehbaren – mit Ansätzen, die zu einer für den Enteigneten günstigen Verkehrswertschätzung im unbelasteten Zustand führen und durchaus hätten strenger gehandhabt werden können. Sodann kritisierte sie bezüglich einer im Gutachten angewendeten Vergleichswertmethode ("1. Ansatz v. statistischen Werten Wüest & Partner mit Korrektur"; nachfolgend: Ansatz mit statistischen Werten W&P) verschiedene darin enthaltene Annahmen. Das Gutachten gehe von einem zu hohen Minderwertabzug aus, da es die Hochspannungsleitung sowohl beim Faktor Lage als auch beim Faktor Immissionen berücksichtige und damit doppelt gewichte. Zudem seien die Immissionen mit dem Maximalabzug von 9% in die Berechnung eingeflossen, was nicht realistisch sei, da

dieser Wert nur für gänzlich unbewohnbare Liegenschaften zutreffe. Ferner sei das Gutachten zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Hochspannungsleitung auch den Verkehrswert von Schopf und Abstellplatz mindere.

10.3 Zusammengefasst hat sich die Vorinstanz mit dem Gutachten insgesamt zwar nur summarisch auseinandergesetzt. Immerhin legte sie jedoch anhand einer Schätzungsmethode dar, dass das Gutachten zumindest teilweise von falschen oder für den Enteigneten zu günstigen Annahmen ausgeht, weshalb nicht unbesehen darauf abgestellt werden kann. Dies bestätigt sich, wenn zusätzlich die Ertragswertmethode im Gutachten Weber näher betrachtet wird. So geht das Gutachten für diese Schätzungsmethode für den belasteten Zustand von einem konsumtiven Nutzen von lediglich 0% aus. Dass dies unrealistisch tief ist, wurde bereits oben dargelegt (vgl. E. 8.6.6). Ausserdem berücksichtigen dessen Berechnungen die Immissionen der Hochspannungsleitung zu Unrecht beim Schopf und dem Parkplatz, da bei der Berechnung des Ertragswertes auch bei diesen Objekten der konsumtive Nutzen reduziert wird. Schliesslich operiert das Gutachten bei der Kapitalisierung der Mietwerte mit unterschiedlichen Zinssätzen, ohne dies zu begründen. Wie die Vorinstanz darlegte, ist es jedoch entscheidend, dass bei den angewendeten Schätzungsmethoden der Mietwert für den belasteten und unbelasteten Zustand identisch ermittelt wird (vgl. Stellungnahme vom 2. November 2015, Ziff. 2.1). Entsprechend erscheint das Gutachten insoweit als widersprüchlich und führt aufgrund der getroffenen Annahmen bei den Diskontzinssätzen zu einer Bevorteilung des Enteigneten, da der Ertragswert (Barwert) im belasteten Zustand aufgrund der Kapitalisierung des Mietwertes mit dem höheren Prozentsatz von 4% deutlich tiefer ausfällt. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz zu Recht nicht unbesehen auf die Ergebnisse des Gutachtens Weber abgestellt. Aus denselben Gründen besteht auch im vorliegenden Verfahren – entgegen der Ansicht des Enteigneten – keine Veranlassung, dies zu tun.

10.4 Schliesslich zog die Vorinstanz das Gutachten Weber für die Plausibilisierung ihrer Ergebnisse dennoch heran.

10.4.1 Der Enteignete kritisiert, dass die Vorinstanz dabei willkürlich vorgegangen sei. So habe sie von acht verschiedenen Ansätzen einzig jenen mit "statistischen Werten W&P" ausgewählt, dessen Berechnungen verändert und den ermittelten Verkehrswert mit jenem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks verglichen, den sie ebenfalls als einen von mehreren Werte aus einer Tabelle ausgewählt habe. Dabei habe die Vorinstanz ignoriert, dass gerade jener Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks als

Tiefstpreis für die Durchschnittsberechnungen im Gutachten eliminiert worden sei.

10.4.2 Es trifft zu, dass sich die Vorinstanz nur mit einem Ansatz von mehreren im Gutachten Weber auseinandergesetzt hat. Auch wenn sie die Wahl des Ansatzes nicht begründet hat, erscheint das Vorgehen nicht von vornherein als unzulässig. Denn die Berücksichtigung bloss eines Ansatzes ist grundsätzlich ausreichend für die Kontrolle der eigenen Ergebnisse. Sodann ist es naheliegend, dass sie einen Ansatz der Vergleichswertmethode herangezogen hat. Denn einerseits erachtete sie das vorhandene statistische Vergleichsmaterial für ausreichend (vgl. Protokoll, S. 20 Ziff. 3.1). Andererseits ist es sachgerecht, dass sie zur Plausibilisierung ihrer Ergebnisse eine andere Schätzungsmethode berücksichtigte als die von ihr verwendete Mischwertmethode bzw. die ihr zugrundeliegende Substanz- und Ertragswertmethode. Mithin verblieben nur noch die Ansätze der Vergleichswertmethode. Der Vorwurf, sie habe zu Unrecht für den Verkehrswert gerade jenen Ansatz mit dem Tiefstwert herangezogen, den das Gutachten in der Folge aus der weiteren Berechnung ausgeschlossen habe, triff nicht zu. Zunächst muss im Rahmen der Plausibilisierung der Verkehrswert für den belasteten und unbelasteten Zustand anhand derselben Methode berechnet werden, damit dieselben Werte miteinander verglichen werden. Die Vorinstanz konnte somit nicht einfach für die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes auf einen anderen Ansatz abstellen. Sodann ist nachvollziehbar, dass die Vorinstanz nicht auf die Ansätze mit hohen Werten abgestellt hat, hält sie doch bereits im Zusammenhang mit dem von ihr gewählt Ansatz fest, dass das Gutachten bei Ermittlung des Tiefstwertes mit Annahmen operiert habe, die sich für den Enteigneten günstig ausgewirkt hätten und durchaus strenger hätten gehandhabt werden können. Entsprechend ist nicht einzusehen, weshalb die Vorinstanz einen Ansatz mit noch höherem Verkehrswert hätte wählen sollen. Ausserdem ist der verwendete Tiefstwert von Fr. 548'300.– im Vergleich zu dem vom Gutachten ermittelten Verkehrswert (gewichtet/eliminiert) von Fr. 554'174.– auch nicht unangemessen tief. Mithin kann der Vorinstanz nicht der Vorwurf gemacht werden, sie habe willkürlich den Tiefstwert herangezogen; vielmehr erscheint der von ihr ausgewählte Ansatz als sachgerecht. Schliesslich ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mehrere Anpassungen an den Berechnungen der Vergleichswertmethode für den Verkehrswert des belasteten Grundstücks vorgenommen hat. Wie bereits dargelegt wurde, konnte die Vorinstanz nicht unbesehen auf das Gutachten abstellen (vgl. E. 10.3). Die gemachten Korrekturen sind erfor-

derlich und begründet. Zusammengefasst hat die Vorinstanz zur Plausibilisierung ihrer Ergebnisse zu Recht auf den Ansatz mit statistischen Werten W&P innerhalb der Vergleichsmethoden gegriffen. Demnach erweist sich die Rüge des Enteigneten als unzutreffend.

11.

11.1 Die Enteignerin wendet ein, dass der festgesetzte Minderwert rund 19.3% des unbelasteten Verkehrswertes ausmache. Ein derartig hoher Minderwert der Wohnhausparzelle allein aufgrund des Verlustes der Schutzschildfunktion der Schutzschildparzelle sei unhaltbar und willkürlich. Einerseits stehe er in keinem Verhältnis zur Entschädigung in der Höhe von Fr. 1'131.20 für die zwangsweise Errichtung der Dienstbarkeit (Überleitungsrecht) auf der Schutzschildparzelle. Andererseits sei es stossend, dass der Enteignete für einen Minderwert entschädigt werde, welcher bereits im Jahr 1974 beim Kauf der Liegenschaft durch den Enteigneten bestanden habe, denn die Hochspannungsleitung habe schon damals existiert.

11.2

11.2.1 Der von der Enteignerin gemachte Vergleich zwischen der Minderwertsentschädigung einerseits und der zwangsweisen Errichtung der Dienstbarkeit andererseits, ist nicht zulässig. Sie vergleicht dabei zwei unterschiedliche Sachverhalte, die rechtlich anders zu würdigen sind. Zudem sind die von der Vorinstanz zur Ermittlung des Minderwerts angewandten Methoden sachgerecht und nachvollziehbar (vgl. oben E. 5.2, 5.4 und 8.5). Deshalb kann von einem willkürlich festgelegten Minderwert keine Rede sein.

11.2.2 Sodann ist die Rüge nicht zu hören, es komme vorliegend zu einer doppelten Entschädigung des Enteigneten. Das Bundesgericht hat in seinem Rückweisungsentscheid verbindlich festgehalten, dass das bisherige Überleitungsrecht bis zum 4. Februar 2009 befristet war und die Schutzschildparzelle ab diesem Zeitpunkt als unbelastet galt. Zudem sei der Schutzschildparzelle am 5. Februar 2009, d.h. in dem Zeitpunkt, auf welchen hin die neue Dienstbarkeit zwangsweise begründet wurde, gegenüber der Wohnhausparzelle eine Schutzschildfunktion zugekommen (vgl. Urteil 1C_356/2013 E. 2.5.2). Mithin führte die zwangsweise Errichtung des neuen Überleitungsrechts per 5. Februar 2009 zu einer Beeinträchtigung des Schutzschildes, weshalb das Bundesgericht auf einen entschädigungspflichtigen Minderwert der in diesem Zeitpunkt noch unbelasteten

bzw. durch den Schutzschild gesicherten Wohnliegenschaft erkannte. Mit anderen Worten wies die Wohnliegenschaft in dem Zeitpunkt, in welchem die Enteignerin auf die Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen hatte, den Verkehrswert eines rechtlich und faktisch unbelasteten Grundstücks auf, dessen Verminderung zufolge des beeinträchtigten Schutzschildes nun zu entschädigen ist. Folglich stellt sich die Frage eines allenfalls bestehenden früheren Minderwerts der Wohnhausparzelle von vornherein nicht.

12.

12.1 Ferner macht die Enteignerin geltend, die Dienstbarkeit für die Überleitung der Hochspannungsleitung sei auf 50 Jahre befristet. Entsprechend handle es nicht um eine Entschädigung für eine dauernde Beeinträchtigung, sondern um eine zeitlich beschränkte Teilenteignung, bei welcher der Minderwert anhand der betroffenen Zeitdauer zu bestimmen sei. Entsprechend müsse die Befristung der Dienstbarkeit zwingend zu einem tieferen Minderwert führen. Folgte man darüber hinaus den Erwägungen der Vorinstanz, komme es vorliegend zu einer verpönten Überentschädigung, da der Enteignete jedes Mal nach Ablauf der Dauer im Dienstbarkeitsvertrag mit der Neuerrichtung der Dienstbarkeit vollumfänglich entschädigt werde.

12.2 Die Beeinträchtigung des Schutzschildgrundstücks erfolgt aufgrund der Befristung des Überleitungsrechts (nur) für eine zeitlich beschränkte Dauer. Insoweit liegt eine zeitlich beschränkte Teilenteignung vor. Bislang hat sich die Rechtsprechung im Zusammenhang mit der sog. Schutzschildtheorie noch nicht mit einem Fall auseinandersetzen müssen, in dem die Beeinträchtigung zeitlich befristet ist. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob das Vorgehen der Vorinstanz zulässig war, welche den Minderwert analog zu einer dauernden Beeinträchtigung bzw. definitiven Enteignung festsetzte.

12.2.1 Die Rechtsprechung hat sich bislang im Bereiche der Teilenteignung soweit ersichtlich vor allem in zwei verschiedenen Konstellationen mit der Frage der zeitlichen Befristung befasst:

Dies betrifft einerseits die Fälle der zwangsweisen Errichtung einer Dienstbarkeit insbesondere im Zusammenhang mit der Begründung von Durchleitungs- und Mastbaurechten für Hochspannungsleitungen, welche in der Regel befristet für 50 Jahre errichtet werden (sog. Enteignung mit begrenzter längerer Zeitdauer bzw. expropriation pour une durée prolongée: HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N 40; RAPHAËL EGGS, Les 'autres préjudices' de l'expropriation – L'indemnisation au-delà du modèle fondé sur la valeur

vénale, 2013, S. 996 f.; vgl. auch A-602/2012 E. 4.7). Führt eine Hochspannungsleitung über Landwirtschaftsland, wird die Entschädigung nicht nach der sog. Differenzmethode berechnet, sondern direkt aufgrund der Leitungsbreite und der Anzahl Laufmeter sowie in Abhängigkeit zur Zeitdauer der Belastung festgesetzt (grundlegend hierzu: BGE 111 Ib 287 E. 1; vgl. auch Urteile 1E.1/2007 E. 4 und 1E.3/2003 E. 3; Empfehlung des Verbands Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE), et. al., Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten, abrufbar unter: <http://www.strom.ch> > Download, besucht am 19. August 2016).

Andererseits hat das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Enteignung von Nachbarrechten zufolge übermässiger Immissionen einer länger als 10 Jahre bestehenden Baustelle entschieden, dass die Entschädigung – in analoger Anwendung zu den Bestimmungen der vorübergehenden Enteignung (Art. 6 Abs. 1 EntG) – den beim Grundeigentümer tatsächlich entstandenen Schaden decken müsse, was im Wesentlichen einer Inkonvenienzentschädigung im Sinne von Art. 19 Bst. c EntG entspreche (vgl. BGE 132 II 427 [= Pra. 2007] Nr. 76] E. 6.2; vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 663; KESSLER COENDET, Rz. 26.148). Im angeführten Entscheid erachtete das Bundesgericht die Methode der ESchK, welche die Verminderung des Verkehrswertes des Grundstücks (Minderwert im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG) wie bei einer endgültigen Enteignung, aber pro rata temporis, entsprechend der Dauer der übermässigen Immissionen, festgelegt hatte, für nicht bundesrechtskonform. Vielmehr berechnete das Bundesgericht den eintretenden Schaden der Mietliegenschaft hauptsächlich anhand der Mietzinsausfälle, indem es die Differenzmethode anwendete und den objektiven Ertragswert im unbelasteten und belasteten Zustand verglich. Den ermittelten jährlichen Schaden rechnete es anschliessend auf die gesamte Dauer der Baustelle hoch (vgl. BGE 132 II 427 E. 6.4.1 und 6.5.1 f.).

12.2.2 Die angeführte Rechtsprechung lässt sich jedoch nicht auf den vorliegenden Fall übertragen. Die erstgenannte Fallkonstellation betrifft nur die Berechnung der Enteignungsentschädigung aufgrund der konkret eingeräumten Dienstbarkeitsrechte, welche entsprechend der räumlichen und zeitlichen Dimension der Belastung festgesetzt werden kann. Demgegenüber muss bei Anwendung der Schutzschildtheorie gerade der durch diese Beeinträchtigung bewirkte Minderwert entschädigt werden und nicht der Wert des eingeräumten Dienstbarkeitsrechts. Sodann ist auch der zweite Ansatz betreffend der enteigneten Nachbarrechte nicht gangbar, da vorliegend ein Minderwert aufgrund der Beeinträchtigung des Schutzschildes zu entschädigen ist und kein effektiv entstandener bzw. noch entstehender

Schaden, der in Form jährlicher Mietzinseinbussen berechnet werden kann. Dies folgt auch aus dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichtes, wonach der Minderwert im Sinne von Art. 19 Bst. b EntG zu vergüten ist, jedoch keine Inkonvenienzentschädigung gemäss Art. 19 Bst. c EntG, wie sie im Falle der zeitlich befristeten Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten geschuldet wäre.

12.2.3 Nach der Lehre ist anerkannt, dass bei zeitlich begrenzten Teilenteignungen der Minderwert für die betroffene Zeit zu bestimmen ist (vgl. KESSLER COENDET, Rz. 26.143). Entsprechend erachtet EGGS die Anwendung der Differenzmethode und infolgedessen die Berechnung der Enteignungsentschädigung anhand des Verkehrswertes bei zeitlich begrenzten Teilenteignungen zufolge der zwangsweisen Errichtung von Dienstbarkeiten auf Bauland grundsätzlich als ungewöhnlich ("surprenante"). Einzig für den Fall einer zwangsweise errichteten und auf 50 Jahre befristeten Dienstbarkeit hält er die Anwendung der Differenzmethode aufgrund der langen Zeitdauer für gerechtfertigt, da auch das Bundesgericht entschieden habe, dass eine solche Belastung einer definitiven Enteignung gleichkomme (EGGS, a.a.O., Rz. 1002 f. mit Verweis auf BGE 111 Ib 287 sowie weiteren Hinweisen auf MARGRIT BUGMANN, Die Enteignung für die Fortleitung und Verteilung elektrischer Energie, 1942, S. 84, welche für diesen Fall ebenfalls die Bezahlung einer Minderwertsentschädigung vorsehe, sowie ROLF TINNER, Der Entschädigungsanspruch des Grundeigentümers beim Erstellen von elektrischen Hochspannungsleitungen auf überbautem Land, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Jg. 58, 1957, S. 1 ff., S. 3/5, der bei einer Dauer von 50 Jahren die Reduktion des Minderwerts um einen Fünftel als angemessen erachte). Werde hingegen die Dienstbarkeit für einen kürzeren Zeitraum eingeräumt, sei die Annahme des Bundesgerichtes nicht zulässig, da eine anhand des Verkehrswertes berechnete Entschädigung zu einer Bereicherung des Enteigneten führen würde. Vielmehr sei es in einem derartigen Fall geboten, die Entschädigung ausschliesslich anhand der effektiv beim Enteigneten eingetretenen Schadens und unabhängig vom Verkehrswert zu bemessen (Anm.: dies entspricht dem Vorgehen bei der Festsetzung der Entschädigung zufolge temporär unterdrückter nachbarlicher Abwehrrechte; vgl. oben E. 12.2.1). Soweit es um den Minderwert gehe, den Wohnhäuser in der Landwirtschaftszone aufgrund der Immissionen einer Hochspannungsleitung erleiden, könne der Minderwert nur dann anhand der Differenzmethode (und damit anhand des Verkehrswertes) bestimmt werden, wenn die betreffenden Dienstbarkeiten unbefristet errichtet werden oder zumindest

für eine derart lange Zeit bestünden, dass sie einer definitiven Enteignung gleichkommen (EGGS, a.a.O., Rz. 1003 und 1009).

12.2.4 Diese Ausführungen lassen sich auf den vorliegenden Fall übertragen. Das Überleitungsrecht wurde für 50 Jahre gewährt. Angesichts der langen Zeitdauer kann die erfolgte Enteignung bzw. die Beeinträchtigung der Schutzschildparzelle und der dadurch bewirkte Minderwert der Wohnhausparzelle rein rechnerisch grundsätzlich einer definitiven Teilenteignung gleichgestellt werden.

Dieses Ergebnis wird zudem von der Schätzungsliteratur bestätigt. Danach fallen die unmittelbar auf den Bewertungszeitpunkt folgenden Jahre bei der Wertbildung einer Sache am stärksten ins Gewicht und nehmen mit zunehmender Dauer markant ab. Ausgehend von einer 100 jährigen Nutzungsdauer einer Immobilie sind nach 50 Jahren bei einem Zinssatz von 5% pro Jahr bereits 92% des Wertes erreicht und die Wertsteigerung, die zehn weitere Jahre zum heutigen Wert beitragen, umfasst nur noch 3.3%, was unter der Genauigkeit liegt, die von einer Liegenschaftsschätzung erwartet werden kann. Entsprechend repräsentiert eine Zeitdauer von 50 Jahren bei einer Verzinsung von 5% pro Jahr den sog. ökonomischen Horizont, jenseits dessen die finanziellen Geschehnisse für den heutigen Wert bedeutungslos sind (vgl. zum Ganzen: KASPAR FIERZ, Wert und Zins bei Immobilien, 4. Aufl. 2001, S. 24 und 49 f.). Die Vorinstanz berechnete den Ertragswert sowohl im belasteten als auch unbelasteten Zustand mit einem Zinssatz von 5.01%. Entsprechend kann auch für den vorliegenden Fall angenommen werden, dass die zeitliche Befristung der Dienstbarkeit bis an den ökonomischen Horizont reicht und sich deshalb eine Unterscheidung zwischen zeitlicher befristeter und definitiver Teilenteignung ausnahmsweise erübrigt, da die Wertdifferenz vernachlässigbar ist. Zusammengefasst muss die Enteignungsentschädigung weder auf eine andere Art und Weise festgelegt werden noch ist sie zu reduzieren. Die von der Vorinstanz angewendete Differenzmethode ist damit auch für die vorliegend erfolgte zeitlich befristete Teilenteignung bundesrechtskonform.

12.2.5 Von der soeben dargelegten rechnerischen Betrachtungsweise ist die rechtliche Beurteilung zu unterscheiden. Die Enteignerin rügt in diesem Zusammenhang insbesondere die drohende Überentschädigung, da der Enteignete jedes Mal nach Ablauf der Dienstbarkeit erneut entschädigt werden müsse. So erfolgt vorliegend eine zeitlich befristete Teilexpropriation, obwohl der Minderwert analog einer definitiven Teilenteignung festgesetzt wurde. Sollte deshalb nach Ablauf des derzeitigen Überleitungsrechts

wiederum eine neue Dienstbarkeit begründet werden, läge nach den Erwägungen im Rückweisungsentscheid (vgl. E. 2.5.2) eine neuerliche Enteignung vor. Ob indes in diesem Fall erneut eine Entschädigung unter Berufung auf die Schutzschildtheorie gefordert werden könnte, wird dannzumal zu beurteilen sein. Diese Frage bildet nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens. Entsprechend kann die Enteignungsentschädigung – entgegen dem Begehren der Enteignerin – nicht als einmalig geschuldet festgelegt werden. Insoweit ist Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides, welche eine einmalige Minderwertsentschädigung vorsieht, aufzuheben.

13.
Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Minderwertsentschädigung Fr. 96'250.– beträgt.

14.
Nachdem der Minderwert der Wohnhausparzelle ohne Weiteres festgesetzt werden kann, ist das Eventualbegehren des Enteigneten abzuweisen, mit welchem dieser die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zur Frage des Minderwertes beantragte.

15.

15.1 Die Enteignerin rügt sodann, dass die Vorinstanz zu Unrecht angeordnet habe, die Minderwertsentschädigung sei ab 4. Februar 2009 mit einem Zins von 5% zu verzinsen. Sie verstosse damit gegen Art. 88 Abs. 1 EntG, wonach die Enteignungsentschädigung innert 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Feststellung zu entrichten und erst nach Ablauf dieser Frist zu verzinsen sei. Die Minderwertsentschädigung sei auch heute noch nicht rechtskräftig festgestellt, weshalb sie sich nicht im Verzug befinde. Weiter sehe Art. 19 EntG nicht vor, dass der Zins ein Bestandteil der Entschädigung bilde, mithin sei auch kein Zins geschuldet.

Der Enteignete macht hingegen geltend, dass das Bundesverwaltungsgericht bereits im ersten Rechtsgang den grundsätzlichen Anspruch auf Zahlung des gesetzlichen Zinses von 5%, rückwirkend ab 4. Februar 2009, bejaht habe. Seit diesem Datum mache die Enteignerin von ihrer Dienstbarkeit Gebrauch. Entsprechend bestehe auch eine Zinspflicht.

Die Vorinstanz führte in der Vernehmlassung vom 29. Juni 2015 in Anlehnung an die Rechtsprechung zur Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte sowie der vorzeitigen Besitzeinweisung aus, es gelte der Grundsatz, dass

die Enteignungsentschädigung stets zu verzinsen sei, wenn in das Eigentum bereits vor der förmlichen Enteignung eingegriffen wird. Dies gelte auch im Falle der Schutzschildtheorie.

In ihrer Schlussbemerkungen bestreitet die Enteignerin die Anwendbarkeit der im Zusammenhang mit der Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte entwickelten Rechtsprechung zur Verzinsung. Denn vorliegend würden gerade keine derartigen Abwehrrechte enteignet. Zudem falle die analoge Anwendung der Bestimmung zur vorzeitigen Besitzeinweisung ausser Betracht, da die Enteignerin kein derartiges Gesuch gestellt habe. Ohnehin wäre im Falle eines derartigen Analogieschlusses nicht ein Zins von 5% geschuldet, sondern nur der übliche Zinsfuss massgebend.

15.2 Gemäss Art. 88 Abs. 1 EntG ist die Enteignungsentschädigung innert 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Feststellung geschuldet und im Falle einer Geldforderung nach Ablauf dieser Frist zum üblichen Zinsfusse zu verzinsen. Daraus leitet die Lehre ab, dass im Schätzungsentscheid somit dem Grundsatz nach keine Zinsregelungen vorzusehen sind (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.152). Abgesehen von der Verzugszinsregelung in Art. 88 Abs. 1 EntG, besteht nach der bundesgerichtliche Rechtsprechung jedoch eine Verzinsungspflicht, wenn beim Auftreten übermässiger Immissionen die nachbarlichen Abwehrrechte unterdrückt und vom Enteigner faktisch in Besitz genommen werden. Denn nach Ansicht des Bundesgerichts führen die Immissionen bei einer Wohnung oder einer Wohnliegenschaft zu einer sofortigen qualitativen Beeinträchtigung der Nutzung, welche den Gegenwert der getätigten Investitionen mindere und wie andere Nutzungseinbussen durch Verzinsung der Entschädigung abzugelten sei (vgl. BGE 134 II 49 E. 21 mit weiteren Hinweisen; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.155). Dieser Vorgang ist mit einer vorzeitigen Besitzeinweisung vergleichbar, weshalb die Enteignungsentschädigung vom Moment der "vorzeitigen Besitznahme" der zu enteignenden Rechte an, d.h. ab dem Auftreten übermässiger Immissionen, zu verzinsen ist (vgl. BGE 121 II 350 E. 5e und BGE 111 Ib 15 E. 8; vgl. auch BGE 132 II 49, E. 6.5.1, welcher bei der Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechen zufolge Immissionen von Bauarbeiten für ein öffentliches Werk die Verzinsung ab Aufnahme der Bauarbeiten festlegte; gemäss BGE 134 II 49 E. 21 beginnt die Zinspflicht hingegen in jenen Fällen, in denen der Entschädigungsanspruch erst einige Zeit nach dem Auftreten übermässiger Immissionen entsteht, erst ab Entstehung des Anspruchs zu laufen).

15.3 Die dargelegte Rechtsprechung lässt sich auch auf den vorliegenden Fall übertragen. Analog zur Situation bei der Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte, führt auch die Errichtung der Dienstbarkeit zu einer Beeinträchtigung der Schutzschildparzelle, welche unmittelbar zu einer erheblichen Herabsetzung der Wohnqualität führt und sich in einem Minderwert der Wohnhausparzelle niederschlägt. Dieser negative Effekt tritt ab dem Zeitpunkt, ab dem die Enteignerin auf die Dienstbarkeitsberechtigung gegriffen hat, ein und entspricht der mit dem Auftreten übermässiger Immissionen öffentlicher Werke einhergehenden faktischen Besitznahme. Vor diesem Hintergrund wäre es stossend, wenn die Enteignerin vorliegend auf der einen Seite mit der rückwirkenden Errichtung der Dienstbarkeit und des zwischenzeitlichen uneingeschränkten Weiterbetriebs der Hochspannungsleitung sämtliche Vorteile erhielte und auf der anderen Seite die damit gleichzeitig beim Enteigneten verursachten Nachteile (Minderwert) einstweilen, bis zu dessen rechtskräftigen Festsetzung, nicht verzinsen müsste.

15.4 Zusammengefasst rechtfertigt es sich auch im Falle der sog. Schutzschildtheorie eine Zinspflicht ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Besitznahme, d.h. der Beeinträchtigung des Schutzschildes, vorzusehen. Der Zins richtet sich analog zu Art. 76 Abs. 5 EntG nach dem üblichen Zinsfuss. Das Bundesverwaltungsgericht hat eine allgemeine Weisung zur Festsetzung des üblichen Zinsfusses erlassen (vgl. Beschluss vom 9. November 2009 der Abteilung I, 1. Kammer, üblicher Zinsfuss, abrufbar unter: <http://www.bvger.ch> > Das Gericht > Aufgaben / Zuständigkeit > Aufsicht > üblicher Zinsfuss, besucht am 19. August 2016). Danach gilt ab dem 1. Januar 2010 als üblicher Zinsfuss im Sinne von Art. 76 Abs. 5 EntG der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, wie er auf der Internetseite des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert ist. Für den davorliegenden Zeitraum vom 1. Mai 2003 bis 31. Dezember 2009 galt gemäss dem Kreisschreiben des Bundesgerichtes vom 4. April 2003 ein Zinssatz von 3.5%.

15.5 Konkret bedeutet dies, dass der Minderwert in der Höhe von Fr. 96'250.– ab dem 5. Februar 2009 wie folgt zu verzinsen ist:

- ab 5. Februar 2009 bis 31. Dezember 2009 zu 3.5%
- ab 1. Januar 2010 bis 1. Dezember 2010 zu 3%
- ab 2. Dezember 2010 bis 1. Dezember 2011 zu 2.75%
- ab 2. Dezember 2011 bis 1. Juni 2012 zu 2.5%
- ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013 zu 2.25%

- ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 zu 2%
- ab 2. Juni 2015 zu 1.75%

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

16.
Ferner ersucht die Enteignerin sinngemäss darum, den Erfüllungsort für die Leistung der Minderwertsentschädigung festzulegen und erachtet hierzu das zuständige Grundbuchamt für massgebend. Demgegenüber beantragt der Enteignete, dass ihm die Entschädigung samt Zins direkt auszubezahlen sei.

Gemäss Art. 89 Abs. 1 ist die Entschädigung für den Minderwert des verbleibenden Teils eines Grundstücks zuhanden des Berechtigten bei dem Grundbuchamt zu bezahlen, in dessen Kreis das Grundstück liegt.

Demnach ist die vom Enteigneten beantragte direkte Ausbezahlung der Enteignungsentschädigung nicht zulässig. Die Enteignerin hat die Entschädigung an das zuständige Grundbuchamt zuhanden des Enteigneten zu leisten. Seit der Reorganisation der Grundbuchämter und Notariate im Kanton Thurgau ist ab 1. Juni 2016 das Grundbuchamt und Notariat C für B örtlich zuständig und damit Erfüllungsort für die Leistung der Enteignungsentschädigung (vgl. Kanton Thurgau, Grundbuchämter und Notariate, abrufbar unter: <http://gni.tg.ch> > …, abgerufen am 19. August 2016).

17.

17.1 Weiter bringt die Enteignerin vor, die Vorinstanz habe ihr zu Unrecht die Kosten für das Parteigutachten Weber auferlegt. Denn die Parteien seien sich einig gewesen, dass angesichts der bereits im Recht liegenden Gutachten kein weiteres Gutachten nötig gewesen wäre. Dennoch habe der Enteignete ein weiteres Parteigutachten bestellt. Zudem verfüge die Vorinstanz über das nötige Fachwissen, weshalb der Beizug der Expertin nicht mit dem Hinweis gerechtfertigt werden könne, es handle sich um einen komplexen Entscheid, bei dem das Gutachten hilfreich gewesen sei. Sodann sei die Erstellung des Gutachtens auch nicht aus Gründen der Waffengleichheit erforderlich gewesen. Denn es lagen bereits mehrere Gutachten seitens des Enteigneten im Recht, welche sich mit dem Minderwert der Wohnhausparzelle auseinandersetzten und die Enteignerin habe ihrerseits auf die Erstellung eines Gutachtens verzichtet. Folglich habe der

Enteignete die Kosten für das Gutachten Weber unnötigerweise verursacht, weshalb er sie selber zu tragen habe.

Der Enteignete macht hingegen geltend, er habe das Gutachten Weber nur deshalb einholen müssen, weil sich die Vorinstanz in diesem komplexen Fall geweigert habe, selbst ein Schätzungsgutachten in Auftrag zu geben. Letztlich habe die Vorinstanz das Gutachten dennoch als hilfreich bezeichnet. Die Abklärungen seien zur sorgfältigen Interessenwahrung nötig gewesen und auch die Enteignerin habe einen Schätzungsexperten hinzugezogen. Die Kosten seien deshalb aus Gründen der Waffengleichheit zu tragen.

17.2 Die Entschädigungspflicht des Enteigners besteht für diejenigen Vorkehren des Enteigneten, welche die Enteignung betreffen und sich bei sorgfältiger Interessenswahrung als geboten oder doch in guten Treuen verantwortbar erweisen, umfassend die Kosten für die Honorierung der beigezogenen Rechtsvertretung sowie für weitere durch das Verfahren bedingte Auslagen und Umtriebe (Art. 115 Abs. 1 EntG). Für Privatgutachten sind hingegen in der Regel keine Vergütungen zuzusprechen, da in den Schätzungskommissionen selbst die benötigten Fachleute vertreten sind oder solche, falls notwendig, zusätzlich beigezogen werden können (vgl. Art. 47 VV-ESchK; HESS/WEIBEL, a.a.O, Art. 115 N. 3). Entschädigungen für Privatgutachten werden nur ausnahmsweise gewährt, wenn sich ein Enteignungsverfahren als schwierig und die Arbeit des vom Enteigneten beigezogenen Experten im Schätzungsverfahren als nützlich erweist (BGE 109 Ib 26 E. 3 mit Hinweisen; Urteil 1C_356/2013 E. 3.2).

17.3 Gegen die Einholung eines weiteren Gutachtens durch den Enteigneten kann vorliegend nicht eingewendet werden, es hätten bereits zwei Parteigutachten im Recht gelegen. Denn während sich das Gutachten TKB nur mit dem Verkehrswert im unbelasteten Zustand auseinandersetzte, ermittelte das Gutachten vom 28. Oktober 2009 des Gutachters Wipfli ausschliesslich die Entschädigung für die Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte zufolge übermässiger Immissionen. Mithin setzte sich keines der Gutachten mit dem entschädigungspflichtigen Minderwert aufgrund der vorliegend zur Anwendung gelangenden Schutzschildtheorie auseinander, weshalb sie für die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnhausparzelle im belasteten Zustand nicht einschlägig waren. Sodann handelt es sich um einen komplexen Fall einer Enteignungsentschädigung für den Minderwert der Wohnhausparzelle zufolge des Verlustes der Schutzschildparzelle. Insoweit fällt ins Gewicht, dass die Enteignerin, wie sie selbst einräumt,

ebenfalls nicht über die nötigen Sachkenntnisse verfügt und aus diesem Grund einen Schätzungsexperten am Augenschein aufgeboten hat. Dessen Fachwissen muss in die Rechtsschriften eingeflossen sein, hielt doch die Vorinstanz fest, dass diese derart mit Fachwissen angereichert waren, dass sie materiell ebenfalls einem Gutachten entsprochen haben. Vor diesem Hintergrund kann dem Enteigneten nicht der Vorwurf gemacht werden, unnötige Kosten verursacht zu haben, zumal sein Vorgehen nachvollziehbar und im Lichte der Verfahrensfairness (Grundsatz der Waffengleichheit) als geboten erscheint. Daran vermag die Tatsache nichts zu ändern, dass der Enteigneten das Gutachten noch vor der Durchführung des Augenscheins vom 11. November 2014 in Auftrag gab, obwohl die Vorinstanz mit Instruktionsverfügung vom 10. September 2014 anordnete, dass erst nach dem Augenschein über die Notwendigkeit eines externen Gutachtens entschieden werde. Denn die Instruktionsverfügung sah zugleich vor, dass die Parteien im Anschluss an den Augenschein zur Bewertung des Wohnhausgrundstücks Stellung nehmen. Zudem wurde der Enteignete bereits mit Instruktionsverfügung vom 20. Juni 2014 aufgefordert, bezüglich der Minderwertsentschädigung konkrete Anträge zu stellen. Angesichts dessen erschien die Erstellung des Gutachtens zur Wahrung seiner Interessen als in guten Treuen geboten. Schliesslich war das Gutachten für die Vorinstanz hilfreich. So ging sie auf der einen Seite bei der Ermittlung des Minderwertes methodisch gleich vor wie das Gutachten Weber (primäre Berücksichtigung des psychologischen Minderwertes über die Reduktion des konsumtiven Nutzens innerhalb der Ertragswertmethode). Auf der anderen Seite konnte sie das Gutachten zur Plausibilisierung ihrer eigenen Berechnungen heranziehen. Insgesamt rechtfertigt es sich deshalb, ausnahmsweise die Kosten für das Privatgutachten der Enteignerin aufzuerlegen. Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit nicht zu beanstanden und das Begehren der Enteignerin ist abzuweisen.

18.

Zusammengefasst ist Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides aufzuheben und die Enteignerin zu verpflichten, dem Enteigneten für den Minderwert der Wohnhausparzelle Fr. 96'250.– zuzüglich Zins von 3.5% vom 5. Februar 2009 bis 31. Dezember 2009, von 3% vom 1. Januar 2010 bis 1. Dezember 2010, von 2.75% vom 2. Dezember 2010 bis 1. Dezember 2011, von 2.5% vom 2. Dezember 2011 bis 1. Juni 2012, von 2.25% ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013, von 2% ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 und von 1.75% ab 2. Juni 2015 zu bezahlen. Demnach ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Im Übrigen ist sie jedoch mehrheitlich

abzuweisen. Ebenso ist die Anschlussbeschwerde teilweise gutzuheissen, im Übrigen jedoch weitgehend abzuweisen.

19.
Es bleibt über die Kosten und Entschädigungen des Beschwerdeverfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht zu befinden.

19.1 Die Kosten des Verfahrens vor 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). Jedenfalls dann, wenn die Begehren des Enteigneten in guten Treuen vertretbar waren, dürfte ein Abweichen von der in Art. 116 Abs. 1 EntG für den Regelfall vorgesehenen Kosten- und Entschädigungsregelung nicht ohne Weiteres in Frage kommen (Urteil des BVGer A-4751/2011 vom 21. Juni 2012 E. 16).

19.2 Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanziellen Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4bis VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten (vgl. Urteil des BVGer A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 26). In Anbetracht des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache sowie des durchgeführten Augenscheins, erscheint ein Betrag von Fr. 5'000.– als angemessen.

Der Enteignete hat seine Beschwerde – auch wenn er eine übersetzte Forderung gestellt hat – weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht und dringt zumindest teilweise, wenn auch in geringem Ausmass, mit ihr durch. Aus diesem Grund sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 5'000.– der Enteignerin aufzuerlegen.

19.3 Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung sowie allfällige weitere notwendige Auslagen der Partei (Art. 8 f. VGKE). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund einer detailliert einzureichenden Kostennote oder, wenn keine (hinreichend detaillierte) Kostennote eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 VGKE; vgl. Urteil des BVGer A-3841/2014 vom 1. Juli 2015 E. 2.2 mit Hinweis).

Die vorliegend eingereichte Zusammenstellung weist detailliert den angefallenen Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten und die dabei entstandenen Kosten (Barauslagen) aus. Die Zusammenstellung gibt insofern zu keinen Bemerkungen Anlass. Ein Stundenansatz, zu welchem die einzelnen Tätigkeiten zu entschädigen sind, ist darin jedoch nicht enthalten. Dieser ist von Amtes wegen festzusetzen.

Nach Art. 10 Abs. 2 VGKE beträgt der Stundenansatz für Anwälte mindestens Fr. 200.– und maximal Fr. 400.– exklusive Mehrwertsteuer. Obwohl ein vom Parteivertreter innerhalb dieses Rahmens in Rechnung gestellter Honoraransatz vom Bundesverwaltungsgericht in der Regel zu akzeptieren ist, erfolgt in Enteignungsverfahren dennoch eine Angemessenheitskontrolle der Stundenansätze (vgl. grundlegend hierzu: A-2163/2012 E. 27.3.2 mit zahlreichen Hinweisen). Im vorliegenden Fall erscheint ein Stundenansatz von Fr. 200.– für angemessen, da sich die vorliegende Streitigkeit im zweiten Rechtsgang befindet und nur noch wenige Rechtsfragen zu klären waren sowie der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers bereits bestens mit der Streitsache vertraut war. Zu entschädigen sind im vorliegenden Verfahren somit 68.5 Stunden zu Fr. 200.– und Barauslagen von Fr. 285.50. Dem Enteigneten ist somit eine Parteientschädigung in der Gesamthöhe von Fr. 15'104.35 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zuzusprechen, welche ihm durch die Enteignerin zu entrichten ist.

Hingegen steht der Enteignerin – trotz ihres teilweisen Obsiegen – von vornherein keine Parteientschädigung zu (Art. 116 Abs. 1 EntG e contrario).

19.4 Schliesslich sind auch der Vorinstanz mit der Teilnahme am Augenschein vom 19. Oktober 2015 Kosten entstanden. Deren Teilnahme war zur Klärung offener schätzungstechnischer Fragen geboten. Die Vorinstanz reichte am 24. November 2015 eine Kostenzusammenstellung in der Höhe von Fr. 2'302.50 ein. Diese Zusammenstellung korrigierte sie mit Schreiben vom 14. Juli 2016, da sie anstelle eines halben irrtümlich je ein ganzes Taggeld für die Teilnahme der beiden Mitglieder gefordert hatte. Neu macht sie Kosten in der Höhe von Fr. 1'215.50 geltend. Gemäss Art. 54 VV-ESchK kann der Präsident nach Abschluss des Verfahrens der kostenpflichtigen Partei die Kosten für das Einigungs- und Schätzungsverfahrens, die Staatsgebühr und die Sozialbeiträge in Rechnung stellen. Eine Regelung für den vorliegenden Fall, in welchem der Vorinstanz Kosten für die Teilnahme an Verfahrenshandlungen im Rechtsmittelverfahren entstehen, besteht hingegen nicht. In Anlehnung an den Grundsatz, wonach der

Enteigner sämtliche aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt (Art. 114 Abs. 1 EntG, vgl. auch KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.187) und der vergleichbaren Regelung für das Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG), ist es angezeigt, die genannten Bestimmungen analog anzuwenden und die Vorinstanz für die Teilnahme an den Verfahrenshandlungen des bundesverwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens zu entschädigen. Die Entschädigung ist aber insoweit zu reduzieren, als dass in beiden Fällen nicht eine nach einzelnen Stunden abgerechneten Entschädigung geschuldet ist, sondern gemäss Art. 8 Abs. 1 der Verordnung über Gebühren und Entschädigungen im Enteignungsverfahren vom 13. Februar 2013 (SR 711.3; nachfolgend: VGEE) pauschal ein halbes Taggeld für den halben Verhandlungstag festgesetzt wird. Mithin beträgt die Entschädigung für das anwesende Mitglied der Schätzungskommission Fr. 371.35 (halbes Taggeld: Fr. 325.–, zuzüglich AHV/IV/ALV: Fr. 20.30 [6.25%], zuzüglich FAK: Fr. 5.05 [1.55%] sowie Auslagen: Fr. 21.– [Art. 7 und Art. 8 Abs. 1 VGEE]) und für den als freischaffender Anwalt tätigen Aktuar Fr. 481.20 (halbes Taggeld: Fr. 400.–, zuzüglich AHV/IV/ALV: Fr. 25.– [6.25%], zuzüglich FAK: Fr. 6.20 [1.55%] sowie Auslagen: Fr. 50.– [Art. 7 und Art. 8 Abs. 1 VGEE]). Insgesamt hat die Enteignerin die Vorinstanz mit Fr. 852.55 zu entschädigen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

1.1 Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 und Beschwerdegegners 2 / Enteigneten wird teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

1.2 Die Anschlussbeschwerde der Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin wird teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

1.3 Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides wird aufgehoben und die Enteignerin verpflichtet, dem Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 / Enteigneten für den Minderwert des Grundstücks Nr. [1], Grundbuch B, Fr. 96'250.– zu bezahlen, zuzüglich:

- Zins von 3.5% vom 5. Februar 2009 bis 31. Dezember 2009,
- Zins von 3% vom 1. Januar 2010 bis 1. Dezember 2010,

- Zins von 2.75% vom 2. Dezember 2010 bis 1. Dezember 2011,
- Zins von 2.5% vom 2. Dezember 2011 bis 1. Juni 2012,
- Zins von 2.25% ab 2. Juni 2012 bis 2. September 2013,
- Zins von 2% ab 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 und
- Zins von 1.75% ab 2. Juni 2015.

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

1.4 Die Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin wird angewiesen die Enteignungsentschädigung gemäss Dispositiv-Ziff. 1.3 an das Grundbuchamt und Notariat C zuhanden des Beschwerdeführers 1 und Beschwerdegegners 2 / Enteigneten zu leisten.

2.
Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 5'000.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin 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 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 / Enteigneten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 15'104.35 zu bezahlen.

4.
Die Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin wird verpflichtet, die Vorinstanz mit Fr. 852.55 für die durchgeführten Verfahrenshandlungen im Beschwerdeverfahren vor Bundesverwaltungsgericht zu entschädigen.

5.
Dieses Urteil geht an:

– den Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 / Enteigneten (Gerichtsurkunde)
– die Beschwerdegegnerin 1 und Beschwerdeführerin 2 / Enteignerin (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)

Die vorsitzende Richterin:	Der Gerichtsschreiber:
Marianne Ryter	Ivo Hartmann

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die 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: