Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 163/2017

Urteil vom 18. Juli 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
A. A._____ und B. A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwältin Silvia Eggenschwiler Suppan,

gegen

Swissgrid AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Alexander Rey,

Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 8, c/o Dr. Peter Bont, Präsident.

Gegenstand
Enteignungsentschädigung für die Erneuerung von Dienstbarkeiten (Überleitungsrechte für eine Hochspannungsleitung),

Beschwerde gegen das Urteil vom 7. Februar 2017
des Bundesverwaltungsgerichts, Abteilung I.

Sachverhalt:

A.
1950 erteilte das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) die Plangenehmigung für die 220-kV-Freileitung Beznau-Birr-Niederwil-Obfelden-Mettlen, die 1953 erstellt wurde. Die mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossenen Dienstbarkeitsverträge für die Erstellung und den Betrieb der Freileitung waren auf 50 Jahre befristet (bis Ende 2000).
In den 60er-Jahren wurde das Siedlungsgebiet von Niederwil aus Richtung Osten unmittelbar bis zur Freileitung ausgedehnt. Die Nordostschweizerische Kraftwerke AG (NOK) schloss deshalb mit den Grundeigentümern Dienstbarkeitsverträge ab, wonach Bauten und Pflanzen einen ausreichenden Abstand zur Freileitung aufweisen müssten.
A.A._____ und B.A._____ erwarben 1989 die Parzelle Nr. 1092 und errichteten darauf ein Einfamilienhaus. Dieses hält einen minimalen Abstand von 5 m zum äussersten Leiterseil der Freileitung ein, die den Garten überspannt.

B.
Seit 1985 planten die NOK den Ausbau der bestehenden Freileitung auf 380 kV. 1995 fällte das ESTI einen

Variantenentscheid, wonach die bestehende 220-kV-Trasse beizubehalten sei, mit kleinräumigen Umfahrungen der Bauzone von Niederwil. Da sich die Projektierung der neuen Linie verzögerte, bemühte sich die NOK Grid AG ab 2010 um den freihändigen Erwerb der seit 2001 ausgelaufenen Überleitungsrechte. Ende 2012 übernahm die Swissgrid AG die Freileitung.
Da keine Einigung erzielt wurde, ersuchte die Swissgrid AG die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8 (ESchK) um die Einleitung von Enteignungsverfahren, um ihr - rückwirkend auf den 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2030 - die erforderlichen Überleitungsrechte einzuräumen.
Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 23. Oktober 2015 zogen die Grundeigentümer ihre Einsprachen gegen die Enteignung zurück. Über die Höhe der Enteignungsentschädigungen kam hingegen keine Einigung zustande. Die ESchK leitete deshalb mehrere Schätzungsverfahren ein. Am 29. März 2016 entschied die ESchK über die streitigen Entschädigungsforderungen. A.A._____ und B.A._____ (Eigentümer der Parzelle Nr. 1092) sprach sie eine Entschädigung von Fr. 2'800.– zu.

C.
Am 24. Mai 2016 erhob die Swissgrid AG gegen die Schätzungsentscheide Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht mit dem Antrag, die Enteignungsentschädigungen herabzusetzen. Für A.A._____ und B.A._____ beantragte sie eine Entschädigung von Fr. 535.25, eventualiter Fr. 722.35.
Am 25. Mai 2016 reichten auch die enteigneten Grundeigentümer je eine Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht ein. Sie beantragten eine Entschädigung in Höhe von 15 % des Verkehrswerts ihrer Liegenschaft im unbelasteten Zustand. Überdies sei ihnen für das Schätzungsverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 5'408.55 zuzusprechen. Später bezifferten sie ihren Entschädigungsantrag gestützt auf Parteigutachten zum Minderwert ihrer Liegenschaften; A.A._____ und B.A._____ verlangten Fr. 340'000.–. Zudem beantragten die Enteigneten, die Kosten der Privatgutachten seien der Swissgrid AG aufzuerlegen.
Am 7. Februar 2017 hiess das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde der Swissgrid AG teilweise gut und setzte die Entschädigungen neu fest, für A.A._____ und B.A._____ (Parzelle Nr. 1092) auf Fr. 423.35 zuzüglich Zins ab dem 1. Januar 2001 sowie Fr. 130.– ohne Zins. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden der Enteigneten erhöhte das Bundesverwaltungsgericht die Parteientschädigung für das Schätzungsverfahren auf je Fr. 5'408.55.

D.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben A.A._____ und B.A._____ am 16. März 2017 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vor Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids sei (soweit sie betreffend) aufzuheben und die Sache zur Bemessung der Minderwertentschädigung, eventualiter zur Klärung des massgeblichen Sachverhalts bezüglich der Schutzschildfrage, an die ESchK oder das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen. Subeventualiter sei die Swissgrid AG zu verpflichten, ihnen für die Überleitung der Hochspannungs-Freileitung auf Parzelle Nr. 1092 vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2030 eine Minderwertentschädigung von Fr. 340'000.– zuzüglich Zinsen zum üblichen Zinsfuss seit 1. Januar 2001 zu bezahlen.
Überdies sei die Swissgrid AG zu verpflichten, die Gutachterkosten von C._____ im Betrag von Fr. 1'495.80 sowie diejenigen von D._____ im Betrag von Fr. 1'324.35, d.h. insgesamt Fr. 2'820.15 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Bemessung der Gutachterkosten an die ESchK oder an das Bundesverwaltungsgericht zurückzuweisen.

E.
Die Swissgrid AG (im Folgenden: Beschwerdegegnerin) beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesverwaltungsgericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.
In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest.
Es wurde keine Duplik eingereicht.

Erwägungen:

1.
Der angefochtene Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts (Art. 86 Abs. 1 lit. a BGG) stützt sich auf das

Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) und betrifft demzufolge eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit im Sinne von Art. 82 lit. a BGG. Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Es handelt sich um einen Endentscheid i.S.v. Art. 90 BGG. Die Beschwerdeführer, deren Entschädigungsbegehren nicht vollumfänglich entsprochen wurde, sind zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

2.
Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 BV und Art. 16 EntG). Bei ihrer Festsetzung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen; zu vergüten sind nach Art. 19 EntG der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts (lit. a), bei Inanspruchnahme nur eines Teils eines Grundstücks auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (lit. b; sog. Minderwert) sowie alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c; sog. Inkonvenienzentschädigung).

2.1. Die Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Enteignungsweg stellt eine rechtliche Teilenteignung dar, so dass grundsätzlich Art. 19 lit. b EntG zur Anwendung kommt (BGE 129 II E. 3.1.1 S. 425 mit Hinweisen). Ist der Minderwert allerdings auf (materielle oder immaterielle) Immissionen des Werks zurückzuführen, so ist zu prüfen, ob ein adäquater Kausalzusammenhang mit der Enteignung besteht.
Dies ist zu verneinen, wenn die immissionsbedingten Nachteile aller Voraussicht nach auch ohne die Enteignung eingetreten wären (vgl. BGE 131 II 458 E. 4 S. 464 mit Hinweisen). Das ist insbesondere der Fall, wenn das Werk auch ohne Inanspruchnahme des Grundstücks hätte realisiert werden können (z.B. auf einer Nachbarparzelle) und die Immissionsbelastung in diesem (hypothetischen) Fall im wesentlichen gleich hoch gewesen wäre (z.B. im Fall BGE 110 Ib 43 E. 2 S. 46, weil die für den Nationalstrassenbau beanspruchte Fläche nur 15 m tief war). In dieser Konstellation besteht ein Anspruch auf Entschädigung nur nach den Grundsätzen der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche, wenn die Voraussetzungen der Spezialität und der Unvorhersehbarkeit des Schadens sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt sind, was namentlich voraussetzt, dass die Immissionen übermässig sind.
Ein adäquater Kausalzusammenhang zur Enteignung ist dagegen zu bejahen, wenn der enteignete (bzw. mit einer Dienstbarkeit belastete) Grundstücksstreifen gross genug ist, um Immissionen vom Restgrundstück und namentlich einem darauf befindlichen Wohnhaus fernzuhalten, gleich einem "Schutzschild". Wird für den Bau eines öffentlichen Werkes ein als Schutzschild dienender Teil eines Grundstücks ganz oder teilweise enteignet und entstehen deshalb für das Restgrundstück Immissionen, so kann der Grundeigentümer eine Entschädigung für den immissionsbedingten Mindertwert verlangen, unabhängig davon, ob die Immissionen übermässig sind, d.h. die Immissionsgrenzwerte einhalten (grundlegend BGE 106 Ib 381 E. 2b S. 384 f.; vgl. auch HESS/WEIBEL, Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, Art. 19 N. 23 drittes Beispiel; ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, 2014, Rz. 525 S. 315).

2.2. Wohngebäude und ihr Umschwung können durch Hochspannungsleitungen selbst dann einen Wertverlust erleiden, wenn die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht behindert wird und keine schädlichen oder lästigen Immissionen zu befürchten sind, da sich viele Käufer vor allfälligen, noch nicht erforschten biologischen Wirkungen elektromagnetischer Felder fürchten (BGE 129 II 420 E. 4.3.1 S. 429 mit Hinweisen). Hinzu kommen (bei Wohnhäusern unmittelbar unter oder neben Hochspannungsleitungen) Lärmimmissionen (tiefes Brummen oder Knistern der Leitungen) sowie u.U. Störungen elektrischer Geräte (Urteil 1E.3/2003 vom 12. August 2003, E. 3.2.2, in: ZBl 105/2004 S. 613; RDAF 2005 I S. 600).
Demgegenüber treten bei Ökonomiegebäuden wie bei anderen Gewerbebauten kaum je solche Entwertungen ein, weil sich deren Wert im Wesentlichen nach betrieblichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt. Wird die Hochspannungsleitung über reines Landwirtschaftsland geführt, bemisst sich die Entschädigung praxisgemäss anhand der vom Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE) und vom Schweizerischen Bauernverband (SBV) gemeinsam herausgegebenen Empfehlungen "Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten" (nachfolgend: VSE/SBV-Empfehlungen; vgl. Urteile des BGer 1E.1/2007 vom 8. Juni 2007 E. 4 und 1E.3/2003 vom 12. August 2003 E. 3.3, in: ZBl 105/2004 S. 613; RDAF 2005 I S. 600).

3.
Das Bundesverwaltungsgericht hielt die Schutzschildfunktion der überspannten Teilfläche (Garten) für fraglich. Es liess die Frage jedoch offen, weil die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung einzustehen habe:
Das EntG gehe davon aus, dass der durch die Enteignung entstehende Schaden mit der Enteignungsentschädigung ein für allemal abgegolten werde. Die Entschädigung müsse daher für die ganze Dauer der Enteignung vorweg bestimmt werden; insbesondere stehe es der Schätzungskommission nicht zu, die periodische Überprüfung einer Entschädigung anzuordnen oder eine Anpassungsklausel vorzusehen. Werde eine Hochspannungsleitung auf Landwirtschaftsland errichtet und sei dessen Umzonung in eine Bauzone nicht ausreichend konkret zu erwarten, sei dem Eigentümer nur der angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung bestehende Minderwert zu ersetzen. Komme es in der Folge dennoch zu einer Umzonung, entgehe dem Eigentümer aufgrund der bestehenden Freileitung zwar ein Teil des zu diesem Zeitpunkt möglichen "Aufwertungsgewinns" (Mehrwerts). Er könne dafür aber keine zusätzliche Entschädigung fordern. Insbesondere liege auch kein Fall einer nachträglichen Entschädigungsforderung nach Art. 41 EntG vor, könne diese doch nur aus Gründen geltend gemacht werden, die in der Person des Enteigneten oder seines Vertreters liegen (vgl. Abs. 1 Bst. a), oder aus solchen, die der Enteigner aufgrund seines eigenen Verhaltens gegen sich gelten zu lassen habe (vgl. Abs.
1 Bst. b; vgl. HESS/WEIBEL, Band I, Art. 41 N. 8 ff.).
Vorliegend seien die Dienstbarkeiten, welche die Grundeigentümer zur Duldung der Freileitung verpflichteten, gestützt auf die damaligen Spe-zialbestimmungen des Bundesgesetzes vom 24. Juni 1902 betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz, EleG; SR 734.0) auf 50 Jahre befristet worden. Welche Überlegungen im Einzelnen hinter dieser Praxis standen, lasse sich nicht mehr nachvollziehen. Dies habe indessen zur Folge, dass eine neue Entschädigung festgelegt werden müsse. Das EntG enthalte für diese Frage keine Regelung; insbesondere äussere es sich in Art. 19bis Abs. 1 EntG betreffend den Schätzungsstichtag allein zur Schadensermittlung, nicht jedoch zur Frage, wer den Schaden in einer Konstellation wie der vorliegenden zu tragen habe.
Zwar sei das Bundesgericht in BGE 99 Ib 87 E. 2 [in fine]davon ausgegangen, im Fall einer Umzonung in eine Bauzone sei noch eine zusätzliche Entschädigung für ein Bauverbot oder eine Baubeschränkung erforderlich. Diese Überlegungen gingen darauf zurück, dass die Überleitungs-Dienstbarkeit den Grundeigentümer nach damaligem Verständnis nur zur Duldung der betreffenden Leitung verpflichtete, nicht aber dazu, auf Bauten und Bepflanzungen im Bereich dieser Leitung zu verzichten (HESS/WEIBEL, Band II, N. 70 zum Elektrizitätsgesetz). Offenbar hätten sich die Betreiber selbst bei der Erstellung von Hochspannungs-Freileitungen allein die erforderliche Überleitungs-Dienstbarkeit einräumen lassen und hätten erst dann ein Bau- und Pflanzverbot (gegen eine zusätzliche Entschädigung) erworben, wenn der Grundeigentümer das Land überbauen wollte (HESS/WEIBEL, Band II, N. 125 ff. zum Elektrizitätsgesetz). Auch vorliegend sei die Betreiberin so vorgegangen: Sie habe zunächst (lange vor der Einzonung) die Überleitungs-Dienstbarkeiten erworben, und die Bau- und Pflanzverbote erst im Hinblick auf die Umzonung erworben und gesondert entschädigt. Letztere seien jedoch unbefristet, weshalb für sie nicht erneut eine Entschädigung zu leisten sei. Im
vorliegenden Zusammenhang spielten sie daher keine Rolle.
Festzuhalten sei somit, dass die Enteignerin zwar für die Existenz der Freileitung, nicht jedoch für die später erfolgte Umzonung in eine Bauzone einzustehen habe. Bei der Entschädigungsbemessung sei daher nicht von der aktuellen Nutzung der eingezonten und überbauten Liegenschaften auszugehen, sondern von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung. Zugrunde zu legen seien somit die Ansätze gemäss VSE/SBV-Empfehlung für Landwirtschaftsland.

3.1. Die Beschwerdeführer rügen, die Begründung des Verwaltungsgerichts verletze Art. 19bis Abs. 1 EntG sowie das Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 EntG, Art. 19 lit. b und Art. 22 Abs. 2 EntG. Gemäss Art. 19bis Abs. 1 EntG sei Stichtag für die Schätzung der Zeitpunkt der Einigungsverhandlung, d.h. massgeblich sei die tatsächliche und rechtliche Situation des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt. Am 23. Oktober 2015 habe sich die Parzelle Nr. 1092 mit 854 m2 in der Bau- und 515 m2 in der Landwirtschaftszone befunden. Wer zur Erhöhung des Verkehrswerts beigetragen habe, sei irrelevant. Die Ende 1960 erfolgte Umzonung sei bei der Bemessung der ersten, auf 50 Jahre befristeten Überleitungsentschädigung nicht berücksichtigt worden. Vorliegend gehe es aber um die Bemessung der Entschädigung für ein neues Überleitungsrecht von Anfang 2001 bis Ende 2030. Dabei habe die Berechnung gleich zu erfolgen, wie wenn die

Freileitung erst 2001 neu erstellt worden wäre; dies verkenne das Bundesverwaltungsgericht.

3.2. Die Beschwerdegegnerin hält die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach sie im Rahmen der Enteignung der Überleitungsdienstbarkeit nicht für den Minderwert einzustehen habe, der durch die Umzonung erfolgt sei, im Ergebnis für richtig, allerdings mit einer anderen Begründung: Entscheidend sei, dass die Beschwerdeführer bzw. ihre Rechtsvorgängerin schon im Dienstbarkeitsvertrag von 1964 dafür entschädigt worden seien (vgl. dazu unten E. 4).

3.3. Der Prämisse des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Entschädigung für die ganze Dauer der Enteignung zu bestimmen ist (BGE 134 II 49 E. 20 S. 93; HESS/WEIBEL, Band I, Art. 17 Rz. 3) und sich nach den am Stichtag (i.d.R. Zeitpunkt der Einigungsverhandlung) bestehenden bzw. vorhersehbaren Nutzungen richtet, ist grundsätzlich zuzustimmen (vorbehältlich nachträglicher Forderungen nach Art. 41 EntG). Dies bedeutet aber nur, dass sich die Entschädigungsdauer nach der Enteignungsdauer zu richten hat. Demgemäss wies das Bundesgericht (in BGE 99 Ib 87 E. 2 S. 90 f.) den Antrag des Enteigneten ab, die Entschädigung für ein auf 50 Jahre befristetes Überleitungsrecht auf 25 Jahre zu beschränken, um sie nach 25 Jahren neu zu berechnen. Dagegen sagt dieser Grundsatz nichts zur Dauer der Enteignung.
Bis zum 1. Januar 2000 sah aArt. 47 EleG ausdrücklich die Möglichkeit vor, eine Servitut "bloss zeitweise" zu beanspruchen. Es entsprach damals der ständigen Praxis, Überleitungsrechte für Starkstromleitungen nur für eine Dauer von 50 Jahren zu erwerben (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Bd. II, N. 76 und 78 zum EleG, S. 227 f.), mit der Folge, dass auch die Entschädigung auf 50 Jahre auszurichten war (so im Fall BGE 99 Ib 87).
Eine befristete Dienstbarkeit fällt nach Ablauf der Frist dahin, mit der Folge, dass ein neues Überleitungsrecht erworben werden muss, wenn das Werk über die ursprünglich vereinbarte Dauer fortbestehen soll. Daran änderte auch der (bis zum 1. Januar 2000) geltende aArt. 53bis EleG nichts: Dieser sah lediglich ein vereinfachtes Verfahren für die Erneuerung befristeter Durchleitungsrechte vor, wenn sich die Parteien über die Erneuerung der Dienstbarkeit, nicht aber über die Entschädigung einig waren (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., Bd. II N. 151 ff. zum EleG).
Im Urteil 1C 356/2013 vom 5. März 2014 (E. 2.5.2) ging es ebenfalls um die Erneuerung eines auf 50 Jahre befristeten Überleitungsrechts. Das Bundesgericht hielt damals fest, das bisherige Überleitungsrecht sei befristet gewesen, d.h. nach Fristablauf gelte die Parzelle insoweit als unbelastet. Zu beurteilen sei somit ein neues Überleitungsrecht, für welches ein neues Enteignungsverfahren eingeleitet und durchgeführt worden sei. Massgeblich für die Bemessung der Enteignungsentschädigung sei der Zeitpunkt des Ablaufs der alten Dienstbarkeit. Dagegen spiele es keine Rolle, wann der Enteignete die Grundstücke erworben habe und ob er damit rechnen musste, dass die Beschwerdegegnerin nach Ablauf des bisherigen Überleitungsrechts ein neues Enteignungsverfahren einleiten würde.
Auch im vorliegenden Verfahren ist das bisherige Überleitungsrecht 2001 mit Fristablauf erloschen, so dass die Beschwerdeführer ab diesem Zeitpunkt befugt gewesen wären, die Beseitigung der Leitung auf ihrem Grundstück zu verlangen. Vereinbaren sie statt dessen ein neues Überleitungsrecht, haben sie Anspruch auf eine neue Entschädigung, die sich an den heute bestehenden Verhältnisse orientiert. Gemäss Art. 19bis Abs. 1 EntG ist grundsätzlich die Situation im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend (hier also der 23. Oktober 2015); in Betracht kommt auch der 1. Januar 2001, weil die Dienstbarkeit rückwirkend auf diesen Zeitpunkt begründet wurde (so im Urteil 1C 356/2013 E. 2.5.2).

4.
Zu prüfen ist noch, ob und inwiefern der 1964 zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag für ein zeitlich unbefristetes Bau- und Pflanzverbot zu berücksichtigen ist.

4.1. Die Swissgrid AG macht geltend, im Dienstbarkeitsvertrag vom 19. März 1964 seien die damaligen Grundeigentümer für alle Nachteile, welche sich aus der Nachbarschaft der bestehenden Leitung zur zukünftigen Bauzone ergeben, abschliessend entschädigt worden. Sinn und Zweck des Dienstbarkeitsvertrags sei es gerade gewesen, die durch die Einzonung entstandene neue Situation zu regeln. Dabei könne es keine Rolle spielen, ob die Entschädigung im Rahmen der Dienstbarkeit für das Überleitungsrecht oder derjenigen für das Bauverbot erfolgt sei, da beide Dienstbarkeiten gemeinsam den Bestand der Leitung ermöglichten. Relevant sei einzig, dass der gesamte wertmindernde Einfluss der Leitung auf die damalige Parzelle Nr. 545 (welche die gesamte

Fläche der heutigen Parzelle Nr. 1092 umfasste) für den Einzonungsfall im Rahmen jener Dienstbarkeit entschädigt worden sei. Diese sei unbefristet eingeräumt worden und gelte noch heute. Unter diesen Umständen verstosse es gegen Treu und Glauben und den Grundsatz "pacta sunt servanda", wenn die Beschwerdeführer die erneute Entschädigung dieses Schadens verlangten.

4.2. Die Beschwerdeführer wenden ein, nach dem klaren Wortlaut, Sinn und Zweck des Dienstbarkeitsvertrags sei damit ausschliesslich das Bau- und Pflanzverbot auf einer Teilfläche der damaligen Grundstücke entschädigt worden, nicht aber der Minderwert infolge der Überspannung und des weiteren Betriebs der Hochspannungsleitung ab 2001, mit allen daraus folgenden Nachteilen (insbesondere dem psychologischen Minderwert). Dies belege auch die geringe Höhe der damals vereinbarten Entschädigung: Die Gesamtentschädigung von Fr. 53'000.– habe zwei grössere Flächen eines früheren Landwirtschaftsgrundstücks von insgesamt rund 7'800 m2 betroffen; davon entfielen nur rund 670 m2 auf das Grundstück der Beschwerdeführer, mithin 8,6 %. Damit betrage die auf die Parzelle Nr. 1092 entfallende Entschädigung nur Fr. 4'550.–.

4.3. Der 1964 abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag zwischen der NOK und den damaligen Eigentümern der Parzellen Nr. 527 und 545 (aus denen später die Bauparzellen abparzelliert wurden) betrifft seinem Wortlaut nach einzig ein Bauverbot sowie Pflanz- und Benützungsbeschränkungen für die im Dienstbarkeitsplan gelb umrandeten Teile der Parzellen. Dementsprechend war sie auch im Grundbuch unter dem Stichwort "Last, Bauverbot mit Pflanz- und Benützungsbeschränkungen zu Gunsten der NOK" einzutragen. Hierfür wurde eine einmalige Entschädigung von Fr. 53'000.– vereinbart. Der Wortlaut enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass die Entschädigung weitere Nachteile abdecken solle; insbesondere wird die zum damaligen Zeitpunkt bestehende, bis Ende 2000 befristete Überleitungs-Dienstbarkeit mit keinem Wort erwähnt, geschweige denn ihre Verlängerung oder Umwandlung in eine unbefristete Dienstbarkeit. Unter welchen Umständen der Vertrag zustande gekommen ist und wie die Entschädigung berechnet wurde, lässt sich den Akten nicht entnehmen.
Immerhin wurde der Vertrag auf einem von der NOK vorformulierten Formular aufgesetzt, d.h. es ist davon auszugehen, dass es sich um einen Standardvertrag handelte. Dies bestätigen die Ausführungen der Vorinstanz (oben E. 3), wonach es üblich war, zunächst nur eine Überleitungs-Dienstbarkeit zu erwerben und erst später, wenn der Grundeigentümer das Land überbauen wollte, eine Bau- und Pflanzbeschränkungen zu vereinbaren und dafür eine zusätzliche Entschädigung zu leisten (vgl. HESS/WEIBEL Bd. II, N. 70 und 125 ff. zum EleG). Die Überlegung der Beschwerdegegnerin, wonach erst beide Dienstbarkeiten zusammen (d.h. Überleitungsrecht einerseits und Bau- und Pflanzbeschränkungen andererseits) den Bestand der Leitungen ermöglichen, trifft zwar zu. Es liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die NOK schon zum damaligen Zeitpunkt mit einem Fortbestand der Leitung über das Jahr 2000 hinaus rechnete und deshalb eine künftige Verlängerung der Überleitungs-Dienstbarkeit mit entschädigen wollte. Erst recht mussten die damaligen Grundeigentümer den von der NOK formulierten Dienstbarkeitsvertrag nicht in diesem Sinne verstehen (Grundsatz der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip).
Unter diesen Umständen ist der Dienstbarkeitsvertrag 1964 bei der Entschädigungsbemessung für die Erneuerung des Überleitungsrechts nur insofern zu berücksichtigen, als damit die mit der Freileitung verbundenen Bau- und Pflanzbeschränkungen abgegolten worden sind (und zwar auf unbefristete Dauer). Andere mit der Freileitung verbundene Nachteile, insbesondere der immissionsbedingte Minderwert des Restgrundstücks für die Zeitspanne 2001 bis 2030, wurden darin nicht abgegolten.

5.
Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, der Fortbestand der Leitung sei im Kaufpreis der Liegenschaft berücksichtigt und deshalb "eingepreist" worden, kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (E. 8.3.2) verwiesen werden. Es braucht daher nicht geprüft zu werden, ob schon im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs 1989 mit der Verlegung der Freileitung im Bereich der Bauzone von Niederwil gerechnet werden konnte.

6.
Das Bundesverwaltungsgericht hielt die Schutzschildfunktion der unüberbauten Parzellenteile für fraglich, weil die Freileitung einen Abstand zu den Wohngebäuden von rund 35 m aufweisen würde, wenn sie unmittelbar jenseits der Parzellengrenze verliefe. Die Wohngebäude der Enteigneten wären auch bei einer solchen Linienführung kaum frei von Beeinträchtigungen. Doch wäre im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, wie es sich damit

genau verhalte. Allenfalls käme es in einigen Fällen auch in Frage, eine gewisse Schutzschildfunktion der überspannten Teilfläche anzuerkennen, dem betreffenden Enteigneten aber lediglich die Wertdifferenz zwischen der Liegenschaft, die von der Freileitung überspannt werde, und der Liegenschaft mit der Freileitung an der Parzellengrenze zu ersetzen (nicht aber die Differenz zur Parzelle ohne jegliche Freileitung).

6.1. Die Beschwerdeführer erheben verschiedene Sachverhaltsrügen: Sie machen geltend, der Abstand zwischen dem äussersten Leitungsseil der bestehenden Leitung und dem Wohnhaus, der heute lediglich 5-7 m betrage, würde sich auf 41-42 m (und nicht auf 35 m) erhöhen, wenn die Freileitung parallel zur heutigen Leitungsführung in südliche Richtung an den Parzellenrand verschoben würde. Im Übrigen müsste ein Grenzabstand von 16,2 m eingehalten werden (gemäss § 11 Abs. 5 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil [aBNO]vom 20. Juni 1997 bzw. § 15 Abs. 2 der BNO vom 16. Juni 2008), so dass sich der Abstand auf 57-59 m erhöhen würde.
Diese Sachverhaltsrügen gehen ins Leere, weil die streitige Feststellung des Bundesverwaltungsgerichts pauschal für alle im vorinstanzlichen Verfahren streitbetroffenen Parzellen erfolgte, ohne sich näher mit der speziellen Form der Parzelle der Beschwerdeführer oder der allfälligen Einhaltung eines Grenzabstands zu befassen. Im angefochtenen Entscheid wird denn auch ausdrücklich eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls vorbehalten. Damit fehlt es an einer verbindlichen Feststellung für die Parzelle der Beschwerdeführer, die vom Bundesgericht überprüft werden könnte.

6.2. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, aufgrund der grossen Nähe (5-7 m) ihres Wohnhauses zur Freileitung sei der Anlagegrenzwert von 1.0 μT heute nicht eingehalten und seider Koronalärm deutlich hörbar; zudem wirke die Anl
Dagegen wendet die Beschwerdegegnerin ein, die ideellen Immissionen hingen primär von der Sichtbarkeit der Immissionsquelle
und Pflanzverbot für die Hochspannungsleitung belastet sei und noch (bis zur geplanten Verlegung 2018) von der Mittelspannun
Freileitung der Axpo überspannt werde.
Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, erstmals Feststellungen zum Bestehen und gegebenenfalls zur Höhe des Minderwerts zu

7.
Schliesslich beantragen die Beschwerdeführer noch, das Bundesverwaltungsgericht habe der Beschwerdegegnerin zu Unrecht n

7.1. Die Entschädigungspflicht des Enteigners besteht für diejenigen Vorkehren des Enteigneten, welche die Enteignung betref

7.2. In den vorinstanzlichen Verfahren spielten die Privatgutachten keine Rolle, weil beide Vorinstanzen für die Bemessung der E
Empfehlung für Landwirtschaftsland abstellten. Insofern wäre es konsequent, für sie keine Entschädigung zuzusprechen. Dage

8.
Nachdem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung
Der Kostenentscheid des Bundesverwaltungsgerichts ist nur in einem Punkt (Kosten der Privatgutachten) angefochten. Es recht
Ziff. 5 und 6 (Verfahrens- und Parteikosten) nicht aufzuheben, und lediglich festzuhalten, dass im zweiten Umgang nochmals
Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG), u
weil Vermögensinteressen betroffen sind – auch dann, wenn sich bei der Swissgrid AG um eine mit öffentlich-rechtlichen Au

Demnach erkennt das Bundesgericht :

1.
Die Beschwerde wird dahingutgeheissen, dass Disp.-Ziff. 2, 4. Spiegelstrich (Entschädigung an A.A._____ und B.A._____

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.– werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.– zu entschädigen.

4.

*DiesesUrteilwirddenParteien,derEidgenössischenSchätzungskommission,Kreis*8,*unddemBundesverwaltungsgericht,Abt*

Lausanne,18.*Juli*2017

ImNamenderI.öffentlich−rechtlichenAbteilung
desSchweizerischenBundesgerichts

DerPräsident : *Merkli*

DieGerichtsschreiberin : *Gerber*