Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.452/2003 /bmt

Urteil vom 18. November 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiberin Scherrer.
Parteien
X._____ und Mitbeteiligte,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni, Bellerivematte 5, 6006 Luzern,

gegen

Stiftung Y._____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Müller, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern,
Gemeinderat Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen,
Regierungsrat des Kantons Luzern, 6002 Luzern,
handelnd durch das Bau- und Verkehrsdepartement, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern.

Gegenstand
Enteignung (Dienstbarkeit/Baubeschränkung),
Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 26. Juni 2003.

Sachverhalt:
A.
Die Stiftung "Y._____" ist Eigentümerin des Grundstücks GB Meggen Nr. 1044, das gemäss Zonenplan der Gemeinde Meggen in der Zone für öffentliche Zwecke liegt und mit einem Alters- und Pflegeheim überbaut ist. Zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten des Grundstücks GB Meggen Nr. 539 sind unter anderem folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

- D.UEB/12587 L. Baubeschränkung z.G. 539
- D.UEB/12589 L. Baubeschränkung z.G. 539

Der dazugehörige Beleg 30/03.05 1937 hält hinsichtlich der genannten Baubeschränkungen Folgendes fest:
7. Baubeschränkungen z.G. No 539 und zu Lasten No 255.
Auf den Parzellen No 17 und 20 (It. Beb.Plan f. Schönblick) dürfen nur Einzelbauten, nicht aneinandergebaute Häuser erstellt werden in der Ausdehnung von Maximum 10 auf 12 Metern und es darf die Firsthöhe der auf den genannten Parzellen zu errichtenden Bauten die Höhe der Gartenmauer auf der Parzelle No 18 (Beb.Plan) nicht überschreiten.
8. Baubeschränkung z.G. No 539 und zu Lasten No 255
(Beb.Plan Parz. No 19)
Auf der benannten Parzelle dürfen nur Einzelbauten und zwar in der Maximalausdehnung von zehn zu zwölf Metern und einer Maximalhöhe von zwei ausgebauten Stockwerken errichtet werden."
B.
Die Stiftung beabsichtigt, auf ihrem Grundstück Nr. 1044 in Ergänzung zum bestehenden Alters- und Pflegeheim einen Erweiterungsbau für Alterswohnungen zu realisieren. Ferner soll das bestehende Gebäude mit

einer Passerelle mit dem geplanten Neubau verbunden werden. Am 22. August 2001 erteilte der Gemeinderat Meggen hierfür die Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen und wies die dagegen eingegangenen Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Gegen diesen Entscheid erhoben die unterlegenen Einsprecher Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern und beantragten in der Hauptsache die Aufhebung der Baubewilligung.
C.
Im Hinblick auf die Realisierung ihres vorgenannten Bauvorhabens stellte die Stiftung am 14. Februar 2001 dem Regierungsrat des Kantons Luzern das Gesuch, es seien die zu Lasten von Grundstück GB Meggen Nr. 1044 und zu Gunsten von Grundstück GB Meggen Nr. 539 im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkungen D.UEB/12587 und D./UEB12589 durch Enteignung aufzuheben. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2002 wies der Regierungsrat die Einsprachen gegen das Enteignungsgesuch ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte der Stiftung das Recht zur Enteignung dieser Baubeschränkungen.

Gegen diesen Entscheid erhoben X._____ und Mitbeteiligte gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, mit dem Hauptbegehren, das von der privaten Stiftung Y._____ beantragte Enteignungsrecht sei zu verweigern und dementsprechend sei das Enteignungsgesuch für ihr privates Bauvorhaben abzuweisen. Des Weiteren beantragten sie die Sistierung dieses Verfahrens, bis über die vor Verwaltungsgericht ebenfalls hängige Bausache rechtskräftig entschieden worden sei.

In seinem Urteil vom 26. Juni 2003 erwog das Verwaltungsgericht zunächst, dass es sich aufgrund der prozessualen Ausgangslage aufdränge, vorab die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Erteilung des Enteignungsrechts zu beurteilen, da ohne dessen Einräumung die strittige Überbauung bereits aus diesem Grunde aller Voraussicht nach nicht realisiert werden könne. Das Verwaltungsgericht wies daher das Sistierungsgesuch ab. Die Erteilung des Enteignungsrechts erachtete es als verfassungs- und rechtmässig.
D.
Gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts führen X._____ und Mitbeteiligte staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht wegen Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV), der Eigentumsgarantie (Art. 36 BV in Verbindung mit 26 BV), des Anspruchs auf ein faires Verfahren (Art. 29 Abs. 1 BV) und auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Dabei halten sie ausdrücklich fest, dass die vom Verwaltungsgericht abgelehnte Sistierung des Enteignungsverfahrens nicht Gegenstand der staatsrechtlichen Beschwerde bilde. Es sei somit davon auszugehen, dass dieses die Enteignung eingeräumt habe, ohne dass ein bewilligtes Bauprojekt vorliege.

Die Beschwerdegegnerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

Der Gemeinderat Meggen hat sich nicht vernehmen lassen.

Der Regierungsrat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Das Verwaltungsgericht stellt ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, der sich auf das Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 des Kantons Luzern (EntG-LU; SRL 730) stützt. Hiergegen ist die staatsrechtliche Beschwerde zulässig (Art. 86 Abs. 1 OG). Als Enteignete sind die Beschwerdeführer in ihren rechtlich geschützten Interessen berührt (Art. 88 OG) und befugt, die Verletzung verfassungsmässiger Rechte zu rügen. Auf ihre Beschwerde ist daher einzutreten, soweit die vorgebrachten Rügen gehörig begründet sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG; BGE 126 I 81 E. 1 S. 83; 125 I 492 E. 1b S. 495; 122 I 70 E. 1c S. 73).
2.
Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf ein faires Verfahren im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV und eine mehrfache Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend. Zudem rügen sie wiederholt eine Verletzung von § 53 des Luzernischen Gesetzes vom 3. Juli 1972 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG-LU; SRL Nr. 40).

Die Verfahrensgarantien gemäss Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sind formeller Natur (René Rhinow, Die Bundesverfassung 2000, Basel 2000, S. 214). Dasselbe trifft auch zu, soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von § 53 VRG-LU geltend machen. Ihre Missachtung führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Diese Rügen sind daher vorweg zu prüfen (BGE 126 V 130 E. 2b S. 132; 124 V 389 E. 1 S. 389; 118 la 17 E. 1a S. 18, je mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft die Anwendung der Verfahrensrechte, wie sie vom anwendbaren kantonalen Prozessrecht gewährleistet werden, unter dem Gesichtspunkt der Willkür. Frei prüft es hingegen, ob die Minimalgarantien nach Art. 29 Abs. 1 und 2 BV verletzt worden sind (BGE 116 la 433 E. 3 S. 438; Jörg Paul Müller, Die Grundrechte in der Schweiz, Bern 1999, S. 494 f.).
2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, das Grundstück, der Beschwerdegegnerin könne auf jeden Fall überbaut werden. Es sei nicht die Überbauung an sich unmöglich, sondern nur das konkret geplante Gebäude in dieser Form. Das Verwaltungsgericht habe die dazu angebotenen Beweise nicht abgenommen und die falsche Behauptung der Stiftung einfach stärker gewichtet als die stichhaltigen Argumente der Beschwerdeführer. Dies sei mit dem Anspruch auf ein faires Verfahren gemäss Art. 29 Abs. 1 BV nicht vereinbar.

Bei Art. 29 Abs. 1 BV handelt es sich um eine aus dem früheren Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 4 aBV abgeleitete Verfahrensgarantie. Sie garantiert jeder Person Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung im Verfahren. Art. 29 Abs. 1 BV enthält damit das Verbot der (formellen) Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung. Rechtsverweigerung begeht eine Behörde nicht nur, wenn sie nicht im geforderten Mass tätig wird. So kann eine Rechtsverweigerung etwa darin liegen, dass sich eine Behörde mit wesentlichen Rügen eines Beschwerdeführers gar nicht auseinandersetzt (BGE 113 Ib 376 E. 6b S. 389 = Pra 78/1989 Nr. 9 E. 6b S. 48; Jörg Paul Müller, a.a.O., S. 497 f.). Demgegenüber wird der Anspruch auf Beweisabnahme nicht dem Verbot der Rechtsverweigerung, sondern dem Anspruch auf rechtliches Gehör zugeordnet (vgl. E. 2.2 hiernach). Soweit die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht vorwerfen, es habe hinsichtlich der Überbauungsmöglichkeiten keine Beweise abgenommen, betrifft dieser Einwand somit nicht die Verfahrensgarantien im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV. Nicht unter den Schutz dieser Verfassungsbestimmung fällt auch die beanstandete Gewichtung der von den Parteien vorgebrachten Argumente durch das Verwaltungsgericht. Bei diesem die
Beweiswürdigung betreffenden Einwand geht es nicht um formelles (Verfahrens-)Recht, sondern um materielles Recht (Art. 9 BV). Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen sind somit unbegründet, soweit eine Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV geltend gemacht wird.
2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV umfasst die Rechte und Pflichten der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 127 I 54 E. 2b S. 56). Dazu gehört unter anderem das Recht, dass rechtzeitig und formgerecht angebotene Beweismittel abgenommen werden. Die Nichtabnahme von Beweisen, die für die Entscheidfindung der Streitsache erheblich sind, stellt eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs dar. Auf ein beantragtes Beweismittel kann nur dann verzichtet werden, wenn der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll, wenn zum Voraus gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine wesentlichen Erkenntnisse zu vermitteln vermag, oder wenn die verfügende Behörde den Sachverhalt auf Grund eigener Sachkunde ausreichend würdigen kann (BGE 124 I 241 E. 2 S. 242; 122 I 53 E. 4a S. 55, je mit Hinweisen; Alfred Kölz/Isabelle Häner, Verwaltungsverfahren und
Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. Auflage, Zürich 1998, S. 116 f.; Ulrich Häfelin/ Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/ Genf 2002, Rz. 1686 S. 354; Max Imboden/René Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, 5. Auflage, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 82 Ziff. IV/b S. 510). Die Garantie des rechtlichen Gehörs umfasst des Weiteren auch den Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen des in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Verwaltungsakts oder Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; 126 I 97 E. 2b S. 102, je mit Hinweisen).

2.2.1 Die Beschwerdeführer bringen zunächst vor, sie hätten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren darauf hingewiesen, dass vorliegend die Voraussetzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 EntG-LU für eine Enteignung nicht erfüllt seien, weil die private Stiftung das private Bauvorhaben nicht im öffentlichen Auftrag, nicht aufgrund einer öffentlichen Belehnung und auch ohne jede öffentliche Beteiligung aus rein privaten Gründen und im Interesse privater Investoren ausführen wolle. Das Verwaltungsgericht habe diese Argumentation übergangen und sei von etwas völlig anderem ausgegangen. Auf jeden Fall habe es sich nicht korrekt mit ihrer Argumentation auseinander gesetzt und daher das rechtliche Gehör verletzt.
Dieser Vorwurf der Beschwerdeführer ist nicht nachvollziehbar. Entgegen ihrer Behauptung hat sich das Verwaltungsgericht mit ihren diesbezüglichen Einwänden eingehend befasst und unter Hinweis auf Lehre und Rechtsprechung sowie die Gesetzesmaterialien dargelegt, weshalb die Rügen seiner Auffassung nach unbegründet sind (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts, E. 3d S. 11 und E. 3e/cc S. 13 f.). Insofern kann von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs keine Rede sein.
2.2.2 Mit der Behauptung, das Verwaltungsgericht habe sich mit ihrem Beweisantrag, eine Expertise zu den Überbauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin einzuholen, überhaupt nicht auseinander gesetzt, machen die Beschwerdeführer nebst einer Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV (vgl. dazu E. 2.1 hiervor) auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV geltend.

Es ist zutreffend, dass das Verwaltungsgericht zum vorgenannten Beweisantrag nicht ausdrücklich Stellung genommen hat. Allein darin liegt jedoch noch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, sofern hinreichende Gründe für einen Verzicht auf die Beweisabnahme gegeben waren und dies mit genügender Klarheit aus dem angefochtenen Entscheid hervorgeht. Das ist vorliegend der Fall. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer hat sich das Verwaltungsgericht keineswegs auf den Standpunkt gestellt, dass die Parzelle der Beschwerdegegnerin überhaupt nicht überbaut werden könne. Vielmehr hat es ausgeführt, dass sich eine zweckmässige Überbauung mit Alterswohnungen aufgrund der bestehenden Dienstbarkeiten wirtschaftlich nicht realisieren lasse. Gemäss den Bauplänen seien eine bauliche Verbindung des projektierten Baukörpers mit dem Pflegeheim und eine alters- und behindertengerechte Bauweise vorgesehen. Sodann sollten für die Bewohner der 12 bis 13 Wohneinheiten die medizinische Betreuung und Pflege gewährleistet und die Verpflegung durch das Alters- und Pflegeheim sichergestellt werden. Die auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin lastenden Dienstbarkeiten beschränkten die Überbauungsmöglichkeit auf Häuser mit einer maximalen Grundfläche von
zehn auf zwölf Metern und einer maximalen Gebäudehöhe von zwei ausgebauten Stockwerken. Die streitigen Dienstbarkeiten würden demnach nur relativ kleine Einzelbauten zulassen. Die Beschwerdeführer bestreiten diese Feststellungen zu Recht nicht. Dass solche Einzelbauten als Alterswohnungen sowohl unter dem Blickwinkel der Betriebsabläufe und der Versorgung als auch unter wirtschaftlichen Aspekten ungeeignet sind, ist offensichtlich. Dazu bedurfte es keiner Expertise. Sodann geht aus den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auch ohne ausdrückliche Ablehnung des diesbezüglichen Beweisantrags mit hinreichender Klarheit hervor, weshalb das Verwaltungsgericht auf die Beweisabnahme verzichtet hat. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit in dieser Hinsicht ebenfalls zu verneinen.
2.2.3 Die Beschwerdeführer behaupten eine weitere Gehörsverletzung, weil das Verwaltungsgericht auch ihrem Beweisantrag auf Zeugeneinvernahmen nicht stattgegeben habe.

Die Beschwerdeführer bringen diese Rüge zunächst im Zusammenhang mit den Überbauungsmöglichkeiten auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin vor. Dabei lassen sie ausser Acht, dass sie mit den in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht beantragten Zeugen nicht Beweis zu den Überbauungsmöglichkeiten führen wollten. Vielmehr wollten sie mit den angerufenen Zeugen beweisen, dass diese beim Bau der geplanten Alterswohnungen als Hauptinvestoren auftreten würden und sich aus rein privaten Interessen ein Domizil sichern möchten. Wurden die Überbauungsmöglichkeiten nicht zum Beweisthema der Zeugenbefragungen gemacht, konnte das Verwaltungsgericht in dieser Hinsicht auch nicht das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzen. Aus der Rechtsschrift ans Verwaltungsgericht geht nicht klar hervor, ob die Beschwerdeführer - wie in der staatsrechtlichen Beschwerde behauptet - mit den beantragten Zeugen überdies ein fehlendes öffentliches Interesse an den geplanten Alterswohnungen nachweisen wollten. Selbst wenn dies zutreffen sollte, wäre die gerügte Gehörsverletzung jedoch auch in diesem Punkt unbegründet. Ob ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin besteht, betrifft eine dem Zeugenbeweis nicht zugängliche
Rechtsfrage. Soweit es hingegen Iosgelöst davon um die Frage des Bedarfs an Alterswohnungen im gehobenen

Segment geht, ist ein solcher aktenkundig. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine diesbezügliche Befragung der beantragten Zeugen neue wesentliche Erkenntnisse zu vermitteln vermöchte. Das Verwaltungsgericht ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, dass keine weiteren Beweismassnahmen zur Klärung der Bedürfnislage erforderlich seien.
2.3 Die Beschwerdeführer rügen die Nichtabnahme ihrer Beweisanträge nicht nur als Verletzung des rechtlichen Gehörs, sondern zusätzlich auch als Verstoss gegen § 53 VRG-LU, wonach die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären habe. Durch diese Unterlassung liege auch eine Verletzung von Art. 9 BV vor.
Das Verwaltungsgericht hat erwogen, dass es auch unter der Herrschaft des Untersuchungsgrundsatzes den Sachverhalt nur dort (besser) abzuklären habe, wo noch Unklarheiten und Unsicherheiten bestünden. Zusätzliche Abklärungen nehme es nur vor, wenn hierzu aufgrund der Parteivorbringen oder anderer sich aus den Akten ergebenden Anhaltspunkte hinreichend Anlass bestehe. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern diese allgemeinen Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu § 53 VRG-LU fehlerhaft sein sollen und weshalb im konkreten Fall der Verzicht auf die beantragten Beweisabnahmen dieser Bestimmung offensichtlich zuwiderlaufen soll. Stattdessen beschränken sie sich darauf, § 53 VRG-LU jeweils zusammen mit der gerügten Gehörsverweigerung anzurufen und zu behaupten, das Verwaltungsgericht habe auch diese kantonale Verfahrensnorm verletzt und sei dadurch in Willkür verfallen. Damit genügen die Beschwerdeführer der ihnen im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren obliegenden Begründungspflicht nicht (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG; vgl. dazu E. 3.3.1 hiernach). Auf diesen Beschwerdepunkt ist daher nicht einzutreten.
2.4 Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Rügen der Beschwerdeführer wegen Verletzung von Verfahrensgarantien (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV, § 53 VRG-LU) als unbegründet abzuweisen sind, soweit darauf eingetreten werden kann.
3.
In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV in Verbindung mit Art. 36 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV).
3.1 Einschränkungen von Grundrechten halten vor der Verfassung stand, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ein öffentliches Interesse verfolgen, welches den Eingriff ins Privateigentum zu rechtfertigen vermag, und verhältnismässig sind. Bei diesen in der Rechtsprechung zu Art. 4 aBV entwickelten und nunmehr in Art. 36 BV verankerten Grundsätzen handelt es sich nicht um eigenständige verfassungsmässige Rechte im Sinne von Art. 189 Abs. 1 lit. a BV. Ihre Verletzung kann daher nicht selbstständig mit staatsrechtlicher Beschwerde geltend gemacht werden, sondern nur im Zusammenhang mit verfassungsmässigen Individualrechten (vgl. dazu Rhinow, a.a.O., S. 153 ff.; Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 364 S. 75; BBI 1997 I S. 197). Eine gesonderte Überprüfung des angefochtenen Entscheids auf seine Vereinbarkeit mit Art. 36 BV entfällt daher. Was das von den Beschwerdeführern ebenfalls angerufene Willkürverbot im Sinne von Art. 9 BV betrifft, kommt auch ihm neben der Eigentumsgarantie keine selbstständige Bedeutung zu (Urteil des Bundesgerichts 1P.434/2002 vom 10. April 2003, E. 4.2.2). Hingegen ist darauf unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung einzugehen, soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 9 BV nicht nur im
Zusammenhang mit der Eigentumsgarantie, sondern darüber hinaus auch aus anderen Gründen rügen (s. dazu E. 2.3 hiervor und E. 3.3 hiernach).
3.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, die Voraussetzungen für eine Enteignung lägen nicht vor: Es fehle eine gesetzliche Grundlage für die Enteignung (Art. 36 Abs. 1 BV); diese liege nicht im öffentliche Interesse und sei unverhältnismässig (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV).

Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde hat der Rechtsuchende nicht nur aufzuzeigen, welche verfassungsmässigen Rechte durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind, sondern auch inwiefern dies der Fall sein soll (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Das Bundesgericht untersucht nicht von Amtes wegen, ob ein kantonaler Hoheitsakt verfassungsmässig ist, sondern überprüft nur rechtsgenügend vorgebrachte, klar erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Dazu gehört auch, dass sich der Beschwerdeführer mit den Begründungen im angefochtenen Entscheid auseinandersetzt, soll seine Beschwerde nicht an Art. 90 Abs. 1 lit. b OG scheitern (BGE 129 I 185 E. 1.6 S. 189; 127 I 38 E. 3c S. 43; 125 I 492 E. 1b S. 495; 121 I 1 E. 5a/bb S. 11, je mit Hinweisen; vgl. dazu auch Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. Auflage, Bern 1994, S. 364 und 368). Diesen Anforderungen genügt die Eingabe der Beschwerdeführer an das Bundesgericht aus den nachfolgenden Gründen durchwegs nicht.
3.2.1 Gemäss § 3 EntG-LU ist die Enteignung nur zulässig, wenn sie zur Erfüllung von Aufgaben erforderlich

ist, die im öffentlichen Interesse liegen. Dabei kann das Enteignungsrecht auch Dritten verliehen werden, soweit sie es für Aufgaben benötigen, für welche die Enteignung zulässig ist (§ 4 Abs. 2 EntG-LU). Das Verwaltungsgericht hat gestützt auf diese Bestimmungen die gesetzliche Grundlage für die Erteilung des Enteignungsrechts an die Beschwerdegegnerin bejaht und insbesondere darauf hingewiesen, dass nach den Gesetzesmaterialien unter den Begriff "Dritte" auch Personen des Privatrechts fallen würden. Die Beschwerdeführer setzen sich mit dieser Argumentation des Verwaltungsgerichts nicht auseinander. Stattdessen beschränken sie sich darauf, ohne nähere Begründung einfach gegenteilige Behauptungen vorzutragen. Soweit die Beschwerdeführer die gesetzliche Grundlage für die vorliegende Enteignung bestreiten, genügt ihre Eingabe den Begründungsanforderungen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht.

3.2.2 Nicht anders verhält es sich, soweit die Beschwerdeführer ein öffentliches Interesse an der Enteignung der Dienstbarkeiten bestreiten. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dieser Frage eingehendst auseinander gesetzt und aufgezeigt, weshalb das öffentliche Interesse seiner Auffassung nach ausgewiesen ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts E. d-g S. 11 ff.). Die Beschwerdeführer gehen darauf überhaupt nicht ein, sondern wiederholen bloss ihre bereits vor Verwaltungsgericht vorgetragenen und im Wesentlichen nicht näher begründeten Einwände. Auf ihre Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.2.3 Die Beschwerdeführer machen des Weiteren geltend, es liege eine unzulässige Enteignung auf Vorrat vor, was mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip nicht vereinbar sei. Das Verwaltungsgericht hat mit einlässlicher Begründung dargelegt, weshalb das Enteignungsverfahren nicht bis zum rechtskräftigen Abschluss des ebenfalls bei ihm hängigen Einspracheverfahrens gegen die Baubewilligung zu sistieren sei. Damit brachte es zugleich zum Ausdruck, dass der vorerwähnte Einwand der Beschwerdeführer unbegründet sei. Auch mit den diesbezüglichen Erwägungen des Verwaltungsgerichts setzen sich die Beschwerdeführer in keiner Weise auseinander. An einer näheren Begründung mangelt es sodann auch, soweit sie behaupten, ohne konkretes Projekt, das realisierungs- und bewilligungsfähig sei, könne eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 36 BV nicht vorgenommen werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, weshalb eine solche Abwägung gestützt auf das vorliegende Projekt nicht möglich sein soll.

3.2.4 Auch die weiteren Rügen der Beschwerdeführer, mit denen sie eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips behaupten, genügen der Substantiierungspflicht im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht. Wie bereits erwähnt, ist unbestritten, dass das Grundstück der Beschwerdegegner auch ohne Enteignung der Dienstbarkeiten überbaut werden kann. Hingegen lassen diese Dienstbarkeiten keine bedürfnisgerechte und wirtschaftlich tragbare Überbauung mit Alterswohnungen zu. Inwiefern die Enteignung trotz dieser Aspekte unverhältnismässig sein soll, begründen die Beschwerdeführer nicht. Die mangelnde Begründung setzt sich sodann in ihrer weiteren Behauptung fort, dass die Enteignung nicht notwendig sei, weil eine zonenkonforme Überbauung selbst unter Beachtung der Dienstbarkeiten durchaus möglich sei. Das Verwaltungsgericht hat sich auch mit diesem Einwand auseinander gesetzt und eingehend dargelegt, weshalb es nach seiner Auffassung unhaltbar ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts E. 4b S. 16 f.). Die Beschwerdeführer gehen auf diese Erwägungen überhaupt nicht ein.

3.2.5 Bei den nach den Worten der Beschwerdeführer "kurzen und stichwortartigen Auseinandersetzungen mit dem vorinstanzlichen Urteil" (Beschwerde lit. C. S. 9 ff.) handelt es sich grösstenteils um Wiederholungen der bereits zuvor gemachten Ausführungen. Davon ausgenommen ist die gerügte Gehörsverletzung wegen Nichtabnahme der beantragten Zeugenbeweise zum öffentlichen Interesse an den geplanten Alterswohnungen (vgl. dazu E. 2.2.3 hiervor). Demgegenüber erfüllen die weiteren Vorbringen in keiner Weise die Voraussetzungen, welche Art. 90 Abs. 1 lit. b OG an die Begründung einer staatsrechtliche Beschwerde stellt. Darauf ist infolgedessen nicht einzutreten.

3.3 Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, die Stiftung handle in Bezug auf das private "Luxuswohnheim" A._____ entgegen § 4 Abs. 2 EntG-LU nicht im öffentlichen Auftrag. Jede andere Annahme sei willkürlich und halte vor Art. 9 BV nicht stand.

3.3.1 Wirft der Beschwerdeführer der kantonalen Behörde vor, sie habe mit der vorgenommenen Anwendung des kantonalen Rechts Art. 9 BV verletzt, so genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Bei der Rechtsanwendungsrüge hat der Beschwerdeführer nicht nur die Rechtsnorm, die qualifiziert unrichtig angewandt bzw. nicht angewandt worden sein soll, zu bezeichnen, sondern zudem anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der Entscheid offensichtlich unhaltbar sein soll, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 128

I 273 E. 2.1 S. 275; 127 I 54 E. 2b S. 56). Das Bundesgericht beschränkt sich ausschliesslich auf die Prüfung rechtsgenügend vorgebrachter Rügen (BGE 125 I 71 E. 1c S. 76; 110 la E. 2a S. 3 f.).
3.3.2 § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 EntG-LU setzt keinen öffentlichen Auftrag voraus, sondern eine Aufgabe im öffentlichen Interesse. Die Beschwerdeführer legen weder dar, auf welchen Überlegungen ihre Auffassung beruht, noch inwiefern die Auslegung und Anwendung dieser kantonalen Bestimmungen durch das Verwaltungsgericht offensichtlich unhaltbar sein sollen. Auch darauf ist daher mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).
4.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie haben zudem die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Meggen, dem Regierungsrat des Kantons Luzern und dem Verwaltungsgericht, Verwaltungsrechtliche Abteilung, des Kantons Luzern schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 18. November 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: