Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Abteilung I
A-4751/2011

Urteil vom 21. Juni 2012

Besetzung

Richter André Moser (Vorsitz),
Richterin Marianne Ryter Sauvant, Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiber Lars Birgelen.

Parteien

X._____,
vertreten durch Y._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

Kanton Luzern,
vertreten durch das Amt für Hochbauten und Immobilien des Kantons Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern,
Beschwerdegegner,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 9,
p.A. Frau Dr. Carla Wassmer, Postfach 148, 6431 Schwyz,
Vorinstanz.

Gegenstand

Formelle Enteignung (Enteignungsentschädigung).

Sachverhalt:

A.

A.a Im Jahre 1945 bewarb die Baugenossenschaft A._____ ihre ab 1946 bezugsbereiten neuen Eigenheime im D._____ E._____, Gemeinde Horw, unter anderem mit einem freien Seestrandanteil und einem Bootshaus am Vierwaldstättersee. In der Folge wurden den Käufern vertraglich ein Fusswegrecht über die Seeparzelle GB-Nr. 1005 und/oder ein Seezugangsrecht über die daran anschliessende Seeparzelle GB-Nr. 618 eingeräumt und mehrheitlich als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Im Gegenzug verpflichteten sich diejenigen Liegenschaftsbesitzer, denen ein Seezugangsrecht gewährt worden war, den Unterhalt der Parzelle GB-Nr. 618 zu je 1/27 zu übernehmen. Am 16. August 1968 gründeten mehrere Seezugangsberechtigte sowie weitere Grundeigentümer aus dem D._____ die "Gemeinschaft für Pflege und Unterhalt der Parzelle 618 E._____", gaben sich am 4. Oktober 1968 ein eigenes Reglement und nutzten das 740 m^2 grosse Grundstück fortan als Badeplatz. Mit dem Einverständnis von B._____, welcher die Parzelle 1969 von der Baugenossenschaft A._____ erworben hatte, errichteten sie ein Badehaus mit Anbau (inkl. Umkleidekabinen und Geräteraum), einen Grill-, Rasen- und Kinderspielplatz, einen Badesteg sowie einen Zaun und bepflanzten das Grundstück. Ebenfalls im Jahre 1969 liess B._____ mit Einwilligung des Regierungsrates des Kantons Luzern einen Bootssteg auf bzw. vor dem Grundstück erbauen und vermietete die Bootsliegeplätze anschliessend weiter.

A.b 1976 erwarb X._____ durch Erbgang und Erbteilung das heute in der zweigeschossigen Wohnzone liegende Grundstück GB-Nr. 961 im D._____ E._____, auf welchem im Grundbuch unter anderem ein "Fussweg von 2.5 m Breite z. L. Nr. 1005" sowie ein "Seezugangsrecht z. L. Nr. 618 mit Unterhalt zu 1/27 durch Nr. 961" eingetragen waren. Ab 1986 mietete ihr Ehemann für einen jährlichen Mietzins von Fr. 750.- von B._____ einen Bootsliegeplatz. Im April bzw. im September 1990 kaufte schliesslich der Kanton Luzern von B._____ die Parzellen GB-Nr. 1005 sowie GB-Nr. 618 samt Bootssteg und Badehaus, da diese Fläche für den Ausbau und die Überdeckung der Nationalstrasse A2 sowie für die Verschiebung des Trasses und den Ausbau der Brünigbahn benötigt wurde. Die Mietverträge für die Bootsliegeplätze wurden vom neuen Eigentümer per 1. Januar 1991 übernommen und auf den 31. Januar 1995 gekündigt. In der Folge erwarb C._____, ehemaliger Mieter eines

Bootsliegeplatzes, den Bootssteg und verschob ihn mit behördlicher Einwilligung als Provisorium auf bzw. vor das Grundstück GB-Nr. (…), wo er per 31. Dezember 2004 ersatzlos entfernt werden musste. Der Ehemann von X._____ verzichtete angesichts der schlechteren Konditionen (jährlicher Mietzins von Fr. 3'800.-) auf die Miete eines Bootsliegeplatzes am neuen Standort.

A.c Am 25. März bzw. 16. August 1994 genehmigten der Regierungsrat des Kantons Luzern sowie das Eidgenössische Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement das Ausführungsprojekt für die Erweiterungsbauten an der A2 in den Gemeinden Horw, Kriens und Luzern. Dieses Projekt bedingte die Enteignung sämtlicher Grunddienstbarkeiten auf den Grundstücken GB-Nr. 618 sowie GB-Nr. 1005 durch den Kanton Luzern. Im Zeitpunkt der Genehmigungen führten unmittelbar neben dem Grundstück GB-Nr. 618 die Brünigbahn, die Hauptstrasse und die Nationalstrasse A2 vorbei und verursachten auf besagtem Grundstück beträchtliche Immissionen.

A.d Mit Eingaben vom 9. bzw. 16. November 1995 gelangte der Kanton Luzern an die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 9 (nachfolgend: Schätzungskommission) und beantragte, das Enteignungsverfahren gegen elf bzw. zwanzig Grundeigentümer – darunter X._____ – einzuleiten, deren Seezugangsrecht auf dem Grundstück GB-Nr. 618 und/oder das Fusswegrecht auf dem Grundstück GB-Nr. 1005 zu löschen, die den Berechtigten zustehende Entschädigung festzulegen und ihm die vorzeitige Besitzeinweisung zu gewähren. Im Januar 1996 wurden die Bauarbeiten auf den Parzellen GB-Nr. 618 und GB-Nr. 1005 aufgenommen.

A.e Am 25. April 1996 führte die Schätzungskommission erfolglos eine erste Einigungsverhandlung mit dem Kanton Luzern und den betroffenen Grundeigentümern, am 20. Oktober 2005 eine zweite (inkl. Augenschein) durch. Am 13. und 14. Mai 2008 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher der Kanton Luzern als Eigentümer von sieben bzw. acht dienstbarkeitsberechtigten Grundstücken auf sämtliche Forderungen aus dem Verlust des Seezugangs- und des Fusswegrechtes verzichtete.

B.

Mit Entscheid vom 10. August 2009 sprach die Schätzungskommission (nachfolgend: Vorinstanz) den elf verbliebenen Seezugangs- und Fusswegberechtigten Grundeigentümern Entschädigungen in unterschiedli-

cher Höhe zu. X._____ wurde für die Enteignung des Fussweg- und Seezugangsrechtes zugunsten ihres Grundstückes GB-Nr. 961 eine Entschädigung von Fr. 18'223.90 (Ziff. 1 des Rechtsspruches) zuzüglich Zins ab 1. Januar 1996 (Ziff. 2) sowie eine Parteientschädigung von Fr. 500.- (Ziff. 5) gewährt.

C.
Mit Urteil A-5570/2009 vom 24. März 2010 hiess das Bundesverwaltungsgericht eine dagegen erhobene Beschwerde von X._____ gut, hob Ziff. 1 des Rechtsspruches des Entscheides der Vorinstanz vom 10. August 2009 – soweit sie betreffend – auf, wies die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück und stellte eine Rechtsverzögerung fest; im Übrigen wies es die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Im Rahmen seiner Erwägungen wies es die Vorinstanz an, die Entschädigung für das enteignete Seezugangsrecht neu festzusetzen, wobei sie zu berücksichtigen habe, dass der durch die Enteignung bei X._____ eingetretene Schaden der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes GB-Nr. 961 mit und ohne Seezugangsrecht am massgebenden Stichtag (neu: 20. Oktober 2005) entspreche, die beiden Verkehrswerte anhand einer anerkannten Bewertungsmethode zu berechnen seien und die Vorzugsstellung von X._____ bzw. ihres Ehemannes bei der Miete eines Bootsliegeplatzes den Wert des Seezugangsrechtes mitbestimme.

D.
Am 24. Januar 2011 führte die Vorinstanz erneut eine Parteiverhandlung durch, anlässlich welcher die Parteien eine Abschlagszahlung über Fr. 32'207.55 vereinbarten.

E.
Mit Urteil A-8538/2010 vom 31. Mai 2011 wies das Bundesverwaltungsgericht eine Rechtsverzögerungsbeschwerde von X._____ ab. Am 30. August 2011 trat es im Verfahren A-3271/2011 auf eine erneute Rechtsverzögerungsbeschwerde nicht ein.

F.
Mit Entscheid vom 24. Januar 2011 (Versanddatum: 7. Juli 2011) verpflichtete die Vorinstanz den Kanton Luzern, X._____ für die Enteignung ihres Seezugangsrechtes mitsamt dem Verlust einer angeblichen Vorzugsstellung bei der Miete eines Bootsliegeplatzes eine Entschädigung von Fr. 14'000.- nebst Zins gemäss Ziff. 2 des Rechtsspruches ab 1. Januar 1996 zu bezahlen, wobei die bereits geleistete Abschlagszah-

lung von Fr. 32'207.55 anzurechnen und der zu viel geleistete Betrag zurückzuerstatten sei (Ziff. 1 des Rechtsspruches). Die Verzinsung hatte zeitlich gestaffelt mit unterschiedlichen Zinssätzen zu erfolgen (Ziff. 2) und die Verfahrenskosten wurden dem Kanton Luzern auferlegt (Ziff. 3). Zudem wurde X._____ eine Parteientschädigung von Fr. 300.- zugesprochen (Ziff. 4). Zur Begründung führte die Vorinstanz im Wesentlichen an, eine Vorzugsstellung bei der Miete eines Bootsliegeplatzes sei am Bewertungsstichtag (20. Oktober 2005) gar nicht mehr möglich gewesen, nachdem der Bootssteg per 31. Dezember 2004 ersatzlos entfernt worden sei; daher sei diese bei der Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung des Seezugangsrechtes ohne Belang bzw. ohne finanziellen Wert. Der Verkehrswert des Grundstückes GB-Nr. 961 ohne Seezugang habe im Jahre 2005 rund Fr. 724'000.-, derjenige mit Seezugang Fr. 738'000.- betragen, so dass sich die Verkehrswertdifferenz bzw. die Werteinbusse für den Verlust des Seezugangsrechtes mit Fr. 14'000.- beziffern lasse. Da X._____ keine Verfahrenskosten auferlegt würden und sie auch keine Parteientschädigung auszurichten habe, sei ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gegenstandslos geworden.

G.

Mit Eingabe vom 29. August 2011 führt X._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 24. Januar 2011 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und beantragt, Ziff. 1 des Rechtsspruches aufzuheben und die Enteignungsentschädigung auf mind. Fr. 100'000.- zu erhöhen sowie Ziff. 4 (recte: Ziff. 5) des Rechtsspruches des Entscheides vom 10. August 2009 aufzuheben und die Parteientschädigung angemessen zu erhöhen; zudem seien die mehrfach gerügten Rechtsverzögerungen festzustellen und eine mündliche Verhandlung vorzusehen. Zur Begründung führt sie zusammenfassend aus, die Vorinstanz habe den Grundsatz der vollen Verkehrswertentschädigung verletzt und den falschen Stichtag für die Verkehrswertschätzung gewählt, entgegen der Anordnung des Bundesverwaltungsgerichtes ihre Vorzugsstellung bei der Miete eines Bootsliegeplatzes nicht berücksichtigt und mit der von ihr neu errechneten (tieferen) Entschädigung gegen das Verbot der reformatio in peius verstossen. Darüber hinaus sei die Berechnung der Vorinstanz unübersichtlich und nur schwer nachvollziehbar und enthalte Rechnungsfehler.

Ihrer Beschwerde legt die Beschwerdeführerin mehrere Aufstellungen mit eigenen Berechnungen bei.

H.
Mit Eingabe vom 13. September 2011 reicht die Beschwerdeführerin weitere Unterlagen ein.

I.
In ihrer Vernehmlassung vom 21. September 2011 schliesst die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung ihres Entscheides vom 24. Januar 2011. Dessen Ausfertigung habe sich unter anderem verzögert, weil sich die Akten aufgrund der Rechtsverzögerungsbeschwerde der Beschwerdeführerin von Ende Januar bis Juni 2011 beim Bundesverwaltungsgericht befunden hätten. Sie habe die Anweisungen des Bundesverwaltungsgerichtes korrekt umgesetzt. Namentlich sei sie verpflichtet gewesen, im zweiten Rechtsgang eine anerkannte Bewertungsmethode anzuwenden, welche im Vergleich zum ersten Rechtsgang ein anderes Resultat geliefert habe. Die beiden Methoden stünden in keiner Beziehung zueinander und ein Rückkommen auf die im ersten Rechtsgang ermittelten Zahlen sei – entgegen der von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Berechnungen – unzulässig. Letztere seien mithin unbrauch- und auch nicht nachvollziehbar.

J.
Mit Eingabe vom 30. September 2011 nimmt die Beschwerdeführerin zur Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung und reicht neue eigene Berechnungen ein.

K.
Der Kanton Luzern (nachfolgend: Beschwerdegegner) hat innert Frist keine Beschwerdeantwort eingereicht.

L.
Mit Zwischenverfügung vom 12. Oktober 2011 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerdeführerin um Mitteilung ersucht, ob sie an ihrem vorsorglich gestellten Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Parteiverhandlung festhalte.

M.
Mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 beantragt die Beschwerdeführerin mit Verweis auf ein allfälliges, wesentlich verbessertes Angebot des Beschwerdegegners oder des Bundesverwaltungsgerichtes eine Fristerstreckung. Falls dieses nicht erfolge, halte sie an ihrem Antrag auf Durchfüh-

rung einer öffentlichen Verhandlung fest. Weiter ersucht sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

N.
Die Beschwerdeführerin hat sich innert der erstreckten Frist nicht geäussert. Nach telefonischer Rückfrage des Instruktionsrichters hat das Bundesverwaltungsgericht eine öffentliche Verhandlung angesetzt und am 22. Mai 2012 durchgeführt.

O.
Auf die weiteren Vorbringen der Parteien und die sich bei den Akten befindlichen Unterlagen wird, soweit entscheiderheblich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

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

1.2. Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Entscheides. Da sie als Berechtigte eines Fussweg- sowie eines Seezugangsrechtes im Umfang der von ihr (zusätzlich) geltend gemachten Enteignungsentschädigung zu Verlust gekommen ist, ist sie auch materiell beschwert. Sie ist folglich zur Beschwerde berechtigt.

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

2.
Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition. Gerügt werden kann nicht nur die Verletzung von

Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, oder die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes, sondern auch die Unangemessenheit des angefochtenen Entscheides (Art. 49 VwVG).

3.
Die Beschwerdeführerin beantragt, die bereits mehrfach gerügten und durch die Vorinstanz begangenen Rechtsverzögerungen seien durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteilsdispositiv festzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits in Ziff. 2 des Dispositivs des Urteils A-5570/2009 vom 24. März 2010 eine Rechtsverzögerung im ersten Rechtsgang festgestellt, so dass es der Beschwerdeführerin insoweit an einem aktuellen und praktischen Interesse an einer erneuten gerichtlichen Feststellung fehlt. Weiter hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 31. Mai 2011 eine Verzögerung des wieder aufgenommenen Verfahrens durch die Vorinstanz verneint und eine entsprechende Beschwerde der Beschwerdeführerin rechtskräftig abgewiesen (Verfahren A-8538/2010) bzw. ist mit Urteil vom 30. August 2011 auf eine erneute Rechtsverzögerungsbeschwerde wegen Nichtleisten des Kostenvorschusses nicht mehr eingetreten (Verfahren A-3271/2011). Soweit die noch nicht materiell beurteilte Zeitspanne zwischen dem 31. Mai und dem 7. Juli 2011 (Versanddatum des zwar mit 24. Januar 2011 datierten, tatsächlich aber erst anfangs Juli 2011 ergangenen angefochtenen Entscheides [vgl. act. 64 im Enteignungsverfahren 3/2010]) betreffend, kann der Vorinstanz ebenfalls kein rechtsverzögerndes Verhalten vorgeworfen werden, zumal sie noch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 31. Mai 2011 abwarten musste. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Feststellung von Rechtsverzögerungen im Urteilsdispositiv ist demnach abzuweisen.

4.
Das dinglich gesicherte Fusswegrecht über die Parzelle GB-Nr. 1005 ermöglichte der Beschwerdeführerin den Zugang zur Seeparzelle GB-Nr. 618 und ist unmittelbar mit dem Wert des Seezugangsrechtes verbunden. Es ist letztlich ohne eigenen Nutzen und auch ohne Wert; zudem kann es über einen neu errichteten öffentlichen Weg nach wie vor ausgeübt werden. Sein Verlust ist daher bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht zu berücksichtigen (vgl. bereits Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 5).

5.
Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin im angefochtenen Entscheid vom 24. Januar 2011 eine Enteignungsentschädigung (Fr. 14'000.-) zugesprochen, welche tiefer liegt als diejenige gemäss ihrem ersten Entscheid vom 10. August 2009 (Fr. 18'223.90). Wie eine solche reformatio in peius im Rückweisungsverfahren von der Beschwerdeinstanz zu handhaben wäre, kann vorliegend offenbleiben, korrigiert doch das Bundesverwaltungsgericht die Entschädigung ohnehin nach oben (vgl. E. 10 nachfolgend).

6.
Hebt die Beschwerdeinstanz den angefochtenen Entscheid auf und weist sie die Sache mit zwingenden Anweisungen zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück, so wird das Verfahren bezüglich der in den Erwägungen behandelten Punkte abgeschlossen und die Vorinstanz hat diese ihrem neuen Entscheid zugrunde zu legen. Wird der neue Entscheid der unteren Instanz wiederum an die Beschwerdeinstanz weitergezogen, so ist diese selbst an ihre früheren Erwägungen gebunden und eine freie Überprüfung ist ihr nur noch möglich betreffend jener Punkte, die im Rückweisungsentscheid nicht entschieden wurden oder bei Vorliegen neuer Sachumstände (ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, Basel 2008, S. 181 Rz. 3.196; PHILIPPE WEISSENBERGER, in: Praxiskommentar VwVG, Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Zürich 2009, Art. 61 N 28; Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes A-5925/2011 vom 26. April 2012 E. 2.1, A-7745/2010 vom 9. Juni 2011 E. 1.2.2 sowie A-5261/2008 vom 29. März 2010 E. 3.3).

6.1. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Rückweisungsentscheid A-5570/2009 vom 24. März 2010 gestützt auf den ihm vorliegenden Sachverhalt erwogen, dass die Beschwerdeführerin bzw. ihr Ehemann zwar nicht über ein eigenständiges Recht auf einen Bootsliegeplatz als Bestandteil des Seezugangsrechtes verfügten, aber zumindest ihre Vorzugsstellung bei dessen Miete bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen sei (vgl. E. 5.4.3.2).

6.2. Die Vorinstanz macht im angefochtenen Entscheid geltend, C._____ habe den Bootssteg vom Beschwerdegegner erworben und mit einer kantonalen, jederzeit widerrufbaren Bewilligung auf Ende 1994 auf die Grundstücke GB-Nr. (…) und GB-Nr. (…) verschoben. Da der Steg jedoch per 31. Dezember 2004 ersatzlos habe aufgehoben werden

müssen, sei am Bewertungsstichtag (20. Oktober 2005) gar keine Vorzugsstellung bzw. kein finanzieller Vorteil für die Beschwerdeführerin und ihren Ehemann aus einem Bootsliegeplatz mehr möglich gewesen. Sie seien mithin bereits aus öffentlich-rechtlichen Gründen ihres Bootsliegeplatzes verlustig gegangen und die Enteignung des Seezugangsrechtes sei dafür nicht kausal gewesen. Vielmehr hätten sie es selber zu verantworten, wenn sie aufgrund des höheren Mietzinses am neuen Standort keinen Bootsliegeplatz mehr mieten wollten.

6.2.1. Den von der Vorinstanz im zweiten Rechtsgang edierten Unterlagen lassen sich keine wesentlich neuen Tatsachen entnehmen, welche dem Bundesverwaltungsgericht anlässlich seines Rückweisungsentscheides noch nicht bekannt gewesen wären (vgl. etwa act. 29 im Enteignungsverfahren 9/1995 [Schreiben der Liegenschaftsverwaltung des Kantons Luzern vom 20. Oktober und vom 16. November 1994 sowie undatierter Mietvertrag und Schreiben vom 16. März 1995 von C._____]). Namentlich bringt der zusätzlich erbrachte Nachweis, dass der Bootssteg am neuen Standort per 31. Dezember 2004 endgültig abgebrochen werden musste, keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn (vgl. sogleich E. 6.2.2). Die Vorinstanz hat sich somit trotz unveränderter Sachlage über die verbindlichen Anordnungen der Beschwerdeinstanz hinweggesetzt und bereits aus formellen Gründen Recht verletzt.

6.2.2. Darüber hinaus vermag aber auch ihre Begründung für eine Abweichung von der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht zu überzeugen: Hätte der bisherige Standort der Steganlage vor bzw. auf der Parzelle GB-Nr. 618 nicht ohnehin wegen den Bauarbeiten an der A2 sowie an der Brünigbahn geräumt werden müssen, hätte der Beschwerdegegner den Bootssteg nicht an C._____ verkauft, die Mietverträge mit den bisherigen Bootsanlegern nicht per 31. Januar 1995 gekündigt und die kantonalen und kommunalen Behörden hätten sich nicht mit der Genehmigung der Verlegung des Bootssteges auf die Parzelle GB-Nr. (…) befassen müssen (vgl. auch act. 17.5 [Entscheid des Raumplanungsamtes des Kantons Luzern vom 23. Februar 1994] sowie act. 17.6 [Entscheid des Baudepartementes des Kantons Luzern vom 10. Oktober 1994 E. 4] im Enteignungsverfahren 3/2010). Die Ursache für den (vorzeitigen) Wegfall der mit dem Seezugangsrecht verbundenen Vorzugsstellung bei der Miete eines Liegeplatzes am früheren Bootssteg vor bzw. auf der Parzelle GB-Nr. 618 war somit dieselbe wie für die Einschränkung bzw. den Verlust des Seezugangsrechtes selber, nämlich die tatsächliche Besitzergreifung des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes durch den

Beschwerdegegner (spätestens) per 1. Januar 1996 (vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 5.4.3.2 und E. 9 in fine; siehe auch HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, N. 19 zu Art. 19, wonach auch der Schaden zu ersetzen ist, welcher als mittelbare Folge des Rechtsverlustes aus Erstellung und Betrieb der Anlage, für die enteignet wird, erwächst). Die bevorzugte Stellung der Beschwerdeführerin bzw. ihres Ehemannes ist bei der Entschädigungsbemessung demnach sehr wohl zu berücksichtigen (vgl. E. 9 f.); daran ändert auch nichts, dass deren Inanspruchnahme ab dem 1. April 1995 (und nicht erst – wie von der Vorinstanz geltend gemacht – per 31. Dezember 2004; zum Datum vgl. act. 29 im Enteignungsverfahren 9/1995 [Schreiben der Liegenschaftsverwaltung des Kantons Luzern vom 16. November 1994]) nicht mehr möglich war, hat doch dieser Umstand die Vorinstanz auch nicht davon abgehalten, eine Bewertung des (ebenfalls bereits seit geraumer Zeit – wenn überhaupt – nur noch beschränkt nutzbaren) Seezugangsrechtes per 20. Oktober 2005 vorzunehmen.

7.

Das Bundesverwaltungsgericht hat trotz seiner grundsätzlich umfassenden Kognition (vgl. E. 2 hiervor) einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. 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. Es hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, muss aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren sachgerechten Lösungen überlassen. Wenn 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 (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; Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-8665/2010 vom 1. Dezember 2011 E. 2.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 473 ff., mit Hinweisen; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., S. 74 f. Rz. 2.154). Dies gilt jedenfalls, soweit die Vorinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (BGE 131 II 680 E. 2.3.2).

8.

Die Beschwerdeführerin erachtet unter Verweis auf ihre eigenen Berech-

nungen (vgl. hierzu E. 11 ff.) die von der Vorinstanz ermittelte Enteignungsentschädigung als zu tief angesetzt und den Grundsatz der vollen Entschädigung (Art. 16 EntG) als verletzt. Die Vorinstanz habe (erneut) den falschen Stichtag für die Verkehrswertberechnung angenommen und die Berechnungsmethoden miteinander vermischt. Ausserdem enthalte ihre Berechnung Rechnungsfehler, verwechsle in ihrer Erwägung 7 Bst. g den Realwert mit dem Wert für Bauten und Nebenkosten, sei unübersichtlich, in sich widersprüchlich, schwer nachvollziehbar und nicht tabellarisch dargestellt. Gemäss Aussage eines kantonalen Immobilienschätzers müsste bei einem ähnlichen Seegrundstück wie der Parzelle GB-Nr. 618 im Jahre 2005 mindestens mit einem Landwert von Fr. 1'000.-/m^2 gerechnet werden. Je nachdem, von welchem Gewichtungsfaktor ausgegangen werde (m = 0.5 oder m = 0.25), resultierten unterschiedlich hohe Entschädigungen.

8.1. Nach Art. 52 Abs. 1 VwVG ist die Beschwerde zu begründen. Zwar gilt im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen und es werden an die Begründung keine strengen Anforderungen gestellt. Verlangt wird aber eine gewisse Substantiierung der gestellten Rechtsbegehren und der erhobenen Rügen. Rechtsfragen, die von den Parteien nicht aufgeworfen werden, muss das Bundesverwaltungsgericht nur nachgehen, wenn sich entsprechende Anhaltspunkte aus den Parteivorbringen oder den Akten ergeben (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 6; OLIVER ZIBUNG/ELIAS HOFSTETTER, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 49 N 51). Die Begründung muss sachbezogen sein und sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen; eine inhaltliche Bezugnahme auf die Argumentation der angefochtenen Verfügung ist daher unerlässlich. Daran fehlt es, wenn nur allgemeine, appellatorische Kritik am Entscheid der Vorinstanz geübt wird (FRANK SEETHALER/FABIA BOCHSLER, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 52 N 73 und N 95). Ausserdem ist der Entscheid einer Schätzungskommission nur dann zu korrigieren, wenn sich die Enteignungsentschädigung insgesamt als unangemessen und ungenügend erweist, während die Tatsache allein, dass einzelne Posten auch anders bewertet werden können, noch nicht genügt; dies gilt insbesondere dann, wenn die Differenzen in der Bewertung einzelner Entschädigungsposten auf unterschiedliche Schätzungsmethoden oder auf unterschiedliche der Schätzung zu Grunde gelegte Annahmen zurückzuführen sind, die an sich vertretbar sind (BGE 128 II 74 E. 4).

Nachfolgend ist demnach nur auf die gegen die Berechnung der Vorinstanz konkret vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführerin näher einzugehen, nicht aber auf ihre pauschale und undifferenzierte Behauptung, die Berechnung sei falsch oder zumindest nicht einleuchtend. Soweit sich jedoch aus den Akten und dem angefochtenen Entscheid Hinweise auf Unstimmigkeiten ergeben, sind diese von der Beschwerdeinstanz ebenfalls zu korrigieren.

8.2. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil A-5570/2009 vom 24. März 2010 die von der Vorinstanz ursprünglich angewendete Berechnungsart als mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unvereinbar angesehen und die Schätzungskommission angewiesen, die bei der Beschwerdeführerin durch die Enteignung eingetretene Vermögenseinbusse anhand der Differenzmethode, d.h. durch Vergleich des Verkehrswertes des Grundstückes GB-Nr. 961 mit und ohne Seezugangsrecht am massgebenden Stichtag (20. Oktober 2005), zu bestimmen (E. 7.5). Zugleich hat es die Beschwerdeinstanz dem pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der Vorinstanz überlassen, ob sie sich bei der Bewertung des Grundstückes GB-Nr. 961 mit und ohne Seezugangsrecht der Methode der Ertragswertberechnung oder eines anderen anerkannten Schätzungsmodells (bspw. einer blossen Realwertberechnung oder einer Kombination der Methoden von Ertragswert- und Realwertermittlung) bediene (E. 7.6).

8.3. Die Vorinstanz hat sich entsprechend den Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes im angefochtenen Entscheid bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes GB-Nr. 961 mit und ohne Seezugangsrecht für eine (insbesondere bei überbauten Grundstücken geeignete) Mischwertmethode entschieden und sich bei der Gewichtung von Real- und Ertragswert folgender Formel bedient (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, 2005, SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG KANTONALER GRUNDSTÜCKBEWERTUNGSEXPERTEN [SVKG] UND SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN-KAMMER/SCHWEIZERISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT [SEK/SVIT] [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 68):

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Realwert} + (\text{m x Ertragswert})}{1 + \text{m}}$$

Realwert = Landwert + Wert der baulichen Anlagen (HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 99 zu Art. 19)

Ertragswert = kapitalisierter jährlicher Mietwert des Grundstückes (Schätzerhandbuch, S. 61)

m = Gewichtungsfaktor

Unter Annahme eines Gewichtungsfaktors von 0.25 hat die Vorinstanz den absoluten Landwert der Parzelle GB-Nr. 961 ohne Seezugangsrecht im Jahre 2005 auf Fr. 500.-/m^2, denjenigen des Vergleichsobjektes GB-Nr. (…) (Parzelle mit Einfamilienhaus und direktem Seeanstoss) auf Fr. 675.-/m^2 geschätzt und angesichts des mit siebzehn anderen berechtigten Grundstücken zu teilenden Seezugangsrechtes sowie aufgrund der beträchtlichen Gehdistanz bis zur Parzelle GB-Nr. 618 eine Differenz von Fr. 20.-/m^2 (Fr. 175.-/m^2 geteilt durch grundsätzlich achtzehn, ermessensweise aber durch neun) für den absoluten Landwert des Grundstückes der Beschwerdeführerin mit und ohne Seezugangsrecht im Jahre 2005 errechnet. Als (Zeit-) Wert der baulichen Anlagen auf der Parzelle GB-Nr. 961 im Jahre 2005 hat sie ausgehend von deren Wert gemäss der Katasterschätzung im Jahre 2009 (Fr. 506'200.- [vgl. Schatzungsentscheid des Finanzdepartementes des Kantons Luzern, Dienststelle Steuern, betreffend Grundstück Nr. 961 vom 17. September 2009 (act. 37 im Enteignungsverfahren 3/2010)]) und einerseits unter Berücksichtigung der Altersentwertung des Einfamilienhauses (28 %), der Umgebung (18.7 %) sowie der Baunebenkosten (1 %) sowie andererseits einer Baukostenteuerung von 10.9 % von 2005 bis 2009 Fr. 467'876.- ermittelt. Für die Veranschlagung des Ertragswertes des Grundstückes der Beschwerdeführerin ohne Seezugangsrecht hat sie den jährlichen Mietwert gemäss Katasterschätzung im Jahre 2009 auf das Jahr 2005 zurückgerechnet (Fr. 28'373.-) und mit einem Satz von 6.2 % kapitalisiert (gerundete Fr. 458'000.-); den Ertragswert der Liegenschaft mit Seezugangsrecht (gerundete Fr. 477'000.-) hat sie berechnet, indem sie den monatlichen Mietertrag um Fr. 100.- erhöht und den neu errechneten jährlichen Mietwert von Fr. 29'573.- per 2005 ebenfalls mit einem Satz von 6.2 % kapitalisiert hat. Schliesslich hat sie in der eingangs erwähnten Formel die so ermittelten Werte zur Bestimmung des Verkehrswertes der Parzelle GB-Nr. 961 im Jahre 2005 mit Seezugangsrecht (gerundete Fr. 738'000.-) und ohne Seezugangsrecht (gerundete Fr. 724'000.-) eingesetzt und deren Differenz als Enteignungsentschädigung (Fr. 14'000.-) definiert.

8.4. Diese von der Vorinstanz gewählte Berechnungsart ist in methodischer Hinsicht nicht zu beanstanden und grundsätzlich (vgl. aber sogleich E. 8.5 nachfolgend) in sich schlüssig und nachvollziehbar (vgl. etwa auch § 17 des kantonalen Gesetzes vom 27. Juni 1961 über die amtliche Schatzung des unbeweglichen Vermögens [Schatzungsgesetz (SchG), SRL Nr. 626], wonach der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke dem Verkehrswert entspricht); weder beruht sie auf der Annahme eines falschen Schätzungszeitpunktes noch ist eine (unzulässige)

Vermischung verschiedener Bewertungsmethoden auszumachen noch ist ersichtlich, was die Beschwerdeführerin aus der in der Erwägung 7 Bst. g missverständlich verwendeten Terminologie ("Realwert der Gebäude und der Nebenbauten" anstatt "Bauten und Nebenkosten") zu ihren Gunsten ableiten will. Darüber hinaus ist der von der Vorinstanz für das Jahr 2005 ermittelte absolute Landwert einer überbauten Parzelle mit direktem Seeanstoss von Fr. 675.-/m^2 nicht zu beanstanden, ergeben doch die von ihr zusätzlich edierten Katasterschätzungen neueren Datums bei überbauten Seeparzellen in der Gemeinde Horw – mit einer Ausnahme – tiefere Bodenpreise (vgl. etwa GB-Nr. […]: Fr. 250.-/m^2 [Schatzungsjahr: 2009], GB-Nr. […]: Fr. 560.-/m^2 [Schatzungsjahr: 2007], GB-Nr. […]: Fr. 700.-/m^2 [Schatzungsjahr: 2009] [act. 19 im Enteignungsverfahren 3/2010]).

8.5. Dennoch erachtet es das Bundesverwaltungsgericht für angezeigt, in dreifacher Hinsicht korrigierend in den Entscheid der Vorinstanz einzugreifen:

8.5.1. Gewichtungsfaktor (m):

Die Vorinstanz hat sich für die Ermittlung des Gewichtungskoeffizienten an den Kriterien Objektgrösse, Gebäudecharakter, Bauart, Raumanordnung, Wohnlage und Nachfrage der Liegenschaft der Beschwerdeführerin orientiert (vgl. Schätzerhandbuch, Tabelle 28, S. 274), diese je einzeln gewichtet und anschliessend den Durchschnittswert berechnet. Da jedoch nicht nachvollziehbar ist, weshalb die einzelnen Ertragswertfaktoren nicht miteinander zu addieren sind (so etwa: Schatzungsprotokoll des Schatzungsamtes des Kantons Luzern betreffend Grundstück Nr. 961 vom 20. Oktober 1993 [act. 37 im Enteignungsverfahren 3/2010]), und ein Gewichtungskoeffizient von 0.25 im Vergleich zur Katasterschätzung der Parzelle GB-Nr. 961 aus dem Jahre 1994 (m = 0.6) bzw. aus dem Jahre 2009 (m = 0.5) (vgl. jeweils act. 37 im Enteignungsverfahren 3/2010) als eher tief anzusehen ist, wird zugunsten der Beschwerdeführerin von einem Gewichtungskoeffizienten von 0.5 ausgegangen.

8.5.2. Infrastruktur auf der Parzelle GB-Nr. 618:

Die Vorinstanz hat den Wert der baulichen Anlagen der Liegenschaft der Beschwerdeführerin fälschlicherweise nicht einerseits mit und andererseits ohne Seezugangsrecht ermittelt. Es ist mithin auch die mit dem Seezugangsrecht in Zusammenhang stehende Infrastruktur auf der Parzelle GB-Nr. 618 zumindest anteilsmässig zu berücksichtigen. Diese be-

misst sich (Stand: 1995) auf Fr. 55'000.- (vgl. Entscheid der Vorinstanz vom 10. August 2009 E. 6 Bst. c [act. 96 im Enteignungsverfahren 9/1995]), wobei zugunsten der Beschwerdeführerin von einer Altersentwertung abzusehen und ermessensweise eine Teilung durch die achtzehn Dienstbarkeitsberechtigten vorzunehmen ist (Fr. 3'056.-).

8.5.3. Rechnungsfehler:

Der Vorinstanz ist bei der Rückrechnung der Baukostenteuerung zur Ermittlung des Zeitwertes der Bauten und Baunebenkosten der Parzelle GB-Nr. 961 im Jahre 2005 ein (allerdings nicht ins Gewicht fallender) Rechnungsfehler unterlaufen. So beträgt der Zeitwert der baulichen Anlagen im Jahre 2005 ohne Seezugangsrecht Fr. 462'317.- und nicht Fr. 467'876.-, mit Seezugangsrecht (unter Berücksichtigung der Infrastruktur auf der Parzelle GB-Nr. 618 gemäss E. 8.5.2) Fr. 465'373.-.

8.6. Der Verkehrswert der Parzelle GB-Nr. 961 im Jahre 2005 ohne Seezugangsrecht beträgt somit neu Fr. 675'421.- (Wert der baulichen Anlagen: Fr. 462'317.-, Landwert: Fr. 322'000.- [644 m^2 x Fr. 500.-/m^2], Ertragswert: Fr. 457'629.-), derjenige mit Seezugangsrecht Fr. 692'497.- (Wert der baulichen Anlagen: Fr. 465'373.-, Landwert: Fr. 334'880.- [644 m^2 x Fr. 520.-/m^2], Ertragswert: Fr. 476'984.-) und die an die Beschwerdeführerin auszurichtende Minderwertentschädigung Fr. 17'076.-.

9.

Neben dem mittels der Differenzmethode zu ermittelnden Minderwert sind dem Enteigneten allfällige weitere Nachteile zu ersetzen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sog. Inkonvenienzentschädigung; Art. 19 Bst. c EntG; Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 7.3 mit weiteren Hinweisen). Darunter versteht man all jene durch die Enteignung verursachten Vermögenseinbussen, welche nicht durch den Verkehrs- oder Minderwertersatz ausgeglichen werden und die vorübergehender Natur sind. Sie sind nach dem Grundsatz der vollen Entschädigung zu berücksichtigen und stellen ausgesprochen persönliche, subjektive Schadensfaktoren dar, weshalb sie auch als sog. persönlicher Schaden bezeichnet werden (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-8465/2010 vom 10. Juni 2011 E. 6.2.6; vgl. auch HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 196 zu Art. 19).

9.1. Der Bootssteg vor dem Grundstück GB-Nr. 618 wurde vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Beschluss vom 16. November 1967 nur auf Zusehen hin bewilligt (vgl. Beilagendossier 2 zur Replik der Beschwerdeführerin vom 25. November 2009 im Beschwerdeverfahren A-5570/2009 bzw. act. 17.3 im Enteignungsverfahren 3/2010) und es stand im Belieben des vormaligen Eigentümers B._____ bzw. ab 1991 im Belieben des Beschwerdegegners als neuer Eigentümer der Seeparzelle und des Bootssteges, ob überhaupt und zu welchem Mietzins die Bootsliegeplätze weitervermietet wurden (vgl. bereits Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 5.4.3.2). Es ist daher – im Gegensatz zum dinglich gesicherten Seezugangsrecht selber – nicht anzunehmen, dass die Vorzugsstellung der Beschwerdeführerin bzw. ihres Ehemannes bei der Miete eines Bootsliegeplatzes (zu ihrer Relevanz vgl. bereits E. 6 ff. hiervor) ohne die (vorzeitige) Beanspruchung der Seeparzelle durch den Beschwerdegegner von unbeschränkter Dauer gewesen wäre. Unter diesen Umständen erachtet es das Bundesverwaltungsgericht als angemessen, von einem fünfjährigen Weiterbestand auszugehen und die an die Beschwerdeführerin auszurichtende Inkonvenienzentschädigung – entsprechend der Differenz zwischen dem (Vorzugs-) Mietzins von Fr. 750.- pro Jahr für einen Bootsliegeplatz vor der Parzelle GB-Nr. 618 und dem von C._____ am neuen Standort des Bootssteges verlangten (damals offenbar marktüblichen) jährlichen Mietzins von Fr. 3'800.-, multipliziert mit fünf – auf Fr. 15'250.- zu veranschlagen (vgl. act. 29 im Enteignungsverfahren 9/1995 [Rechnung von B._____ vom 13. Februar 1989 sowie undatierter Mietvertrag von C._____]).

10.
Gestützt auf vorstehende Erwägungen ist der Beschwerdeführerin demnach eine Enteignungsentschädigung von insgesamt Fr. 32'326.- (Minderwertentschädigung von Fr. 17'076.- zuzüglich Inkonvenienzentschädigung von Fr. 15'250.-) zuzusprechen.

11.
An der Angemessenheit dieses Ergebnisses vermögen auch die Einwände und Berechnungen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern:

11.1. Die Beschwerdeführerin zieht zwecks Überprüfung des Ergebnisses der Vorinstanz die Zahlen aus dem ersten Rechtsgang bei und erachtet eine Entschädigung im Umfang von Fr. 14'000.- als unangemessen, da der (zu tiefe) Gesamtwert der Entschädigung per Stichtag 1995

(Fr. 360'000.-) per Stichtag Ende 2005 umgerechnet nur noch Fr. 252'000.- (Fr. 14'000.- x 18) betrage (vgl. auch Aufstellung "A" vom 23. August 2011).

Es trifft zwar zu, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil A-5570/2009 vom 24. März 2010 in E. 7.5 eine Verifizierung des durch die Differenzmethode gewonnenen Ergebnisses anhand der von der Vorinstanz ursprünglich gewählten Berechnungsart als grundsätzlich zulässig erachtet hat. Wenn nun aber die Beschwerdeführerin die von der Schätzungskommission neu berechnete Entschädigung mit achtzehn multipliziert, geht sie von der unzutreffenden Annahme aus, dass die durch die neue Methode ermittelte Entschädigung bei allen dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümern gleich hoch ausfallen würde. Gleiches gilt, wenn sie den Gesamtwert der Entschädigung aus dem ersten Rechtsgang mit achtzehn dividiert. Der von ihr angestellte Vergleich ist demnach – auch in Beachtung der vom Bundesverwaltungsgericht neu errechneten Minderwertentschädigung (vgl. E. 8.6) – unzulässig.

11.2. In den tabellarischen Aufstellungen "A1" und "A3" vom 23. August 2011 und den verschiedenen nachgereichten Versionen davon bedient sich die Beschwerdeführerin ebenfalls der Differenz- und der Mischwertmethode und beziffert die ihr zustehende Entschädigung mit zwischen Fr. 102'708.- und Fr. 121'420.-. Den Verkehrs- bzw. Katasterwert der Parzelle GB-Nr. 961 ohne Seezugangsrecht im Jahre 2005 errechnet sie durch Multiplikation des Real- und Ertragswertes der amtlichen Schätzung aus dem Jahre 2009 mit einem Faktor zwischen 0.9 und 1.0 resp. durch Übernahme des von der Vorinstanz ermittelten Real- und Ertragswertes und unter Einbezug der von der Vorinstanz verwendeten Formel (wobei sie für den Gewichtungskoeffizienten alternativ 0.25 oder 0.5 einsetzt*)*; für die Ermittlung des Verkehrs- bzw. Katasterwertes ihrer Liegenschaft mit Seezugangsrecht im Jahre 2005 stützt sie sich einerseits auf das Ergebnis der Vorinstanz ab, andererseits – ausgehend von Bodenpreisen von Fr. 520.-/m^2 bis Fr. 690.-/m^2 und dem auf das Jahr 2005 zurückgerechneten bzw. dem von der Vorinstanz übernommenen Wert der baulichen Anlagen sowie vom selbst veranschlagten und kapitalisierten Eigenmietwert – auf ihre eigenen Zahlen (wiederum unter Annahme von m = 0.25 oder m = 0.5).

Diese Schätzungsmethoden vermögen jedoch nicht zu überzeugen: So lässt sich für das Bundesverwaltungsgericht aus den Tabellen der Beschwerdeführerin nicht entnehmen, nach welchen Kriterien sie jeweils ih-

ren Umrechnungsfaktor bzw. den Eigenmietwert und den Bodenpreis der Parzelle GB-Nr. 961 mit Seezugangsrecht im Jahre 2005 bestimmt (hat). Darüber hinaus ist die teils vollumfängliche Übertragung des Real-, Ertrags- und Eigenmietwertes ihrer Liegenschaft ohne Seezugangsrecht aus dem Jahre 2009 auf das Jahr 2005 nicht sachgerecht und verhält sich die Beschwerdeführerin selber widersprüchlich, wenn sie sich teilweise sowohl ihrer eigenen wie auch den von der Vorinstanz ermittelten Zahlen bedient.

11.3. Die Beschwerdeführerin wendet in ihrer tabellarischen Aufstellung "A2" vom 23. August 2011 erneut die Berechnungsmethode der Vorinstanz aus dem ersten Rechtsgang an (objektiver Wert der Parzelle GB-Nr. 618 im Jahre 2005 [inkl. Wert der Vorzugsstellung bei der Miete eines Bootsliegeplatzes] zuzüglich 50 % des objektiven Wertes als subjektiver Wert) und berechnet nach Abzug der an die übrigen siebzehn dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer bereits ausbezahlten bzw. gutgeschriebenen Entschädigungen für sich eine Entschädigung von Fr. 222'094.-. Wahlweise bestimmt sie zudem unter anderem den prozentualen Anteil der dem Beschwerdegegner im ersten Rechtsgang insgesamt gutgeschriebenen und verzinsten Entschädigung am Katasterwert seiner sieben dienstbarkeitsberechtigten Parzellen und ermittelt ausgehend von den Mittelwerten der Kataster-, Real- und Ertragswerte der Parzelle GB-Nr. 961 aus den Jahren 1994 und 2009 und unter Beachtung desselben Prozentsatzes Entschädigungen zwischen Fr. 169'214.- und Fr. 207'702.-.

Die zehn bzw. siebzehn anderen Seezugangsberechtigten haben den Entscheid der Vorinstanz vom 10. August 2009 nicht angefochten und dieser ist – soweit sie betreffend – in Rechtskraft erwachsen. Wenn nun die Beschwerdeführerin die im ersten Rechtsgang ermittelten Entschädigungen als Vergleichswerte beiziehen oder anrechnen lassen will, macht sie einerseits eine nicht gerechtfertigte Gleichbehandlung im Unrecht geltend (vgl. PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2009, § 23 Rz. 18 f.); andererseits bedient sie sich zur Verifizierung des Ergebnisses im zweiten Rechtsgang nicht nur der ursprünglich von der Vorinstanz gewählten Berechnungsart (vgl. E. 11.1 hiervor), sondern in unzulässiger Weise auch deren Resultate.

11.4. Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich geltend macht, es sei bereits voraussehbar, dass sie und ihr Ehemann bei der Veräusserung ih-

rer Liegenschaft ohne das Seezugangsrecht einen Minderwert von fast Fr. 200'000.- erleiden werden, ist auf die Ausführungen im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 7.7 in fine zu verweisen.

12.
Die Beschwerdeführerin beantragt das Einholen von Expertisen betreffend den (angeblichen) Anstieg des Bodenpreises der Parzelle GB-Nr. 618 auf mind. Fr. 1'000.-/m^2 von 1995 bis 2005 sowie betreffend den Minderwert von fast Fr. 200'000.-, welcher beim Verkauf ihrer Liegenschaft ohne Seezugangsrecht resultieren werde.

Das Bundesverwaltungsgericht ist namentlich dann nicht gehalten, Beweise abzunehmen, wenn die zu beweisende Tatsache nicht entscheidwesentlich ist oder aufgrund der Akten oder anderer Beweismittel bereits als bewiesen gelten kann (sog. antizipierte Beweiswürdigung; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., S. 159 Rz. 3.125; PATRICK L. KRAUSKOPF/KATRIN EMMENEGGER, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 12 N 29; Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 11.1). Der Bodenpreis der Parzelle GB-Nr. 618 ist für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung nicht massgebend (vgl. E. 8.2 ff. hiervor) und den von der Vorinstanz eingeholten Katasterschätzungen lässt sich bereits hinlänglich entnehmen, dass der Quadratmeterpreis für eine nichtüberbaute Seeparzelle in der Gemeinde Horw Fr. 1'000.- bei weitem nicht erreichen dürfte (vgl. etwa GB-Nr. […]: Fr. 250.-/m^2, GB-Nr. […]: Fr. 577.-/m^2, GB-Nr. […]: Fr. 600.-/m^2 [Schatzungsjahr: jeweils 2004], GB-Nr. […]: Fr. 460.-/m^2 [Schatzungsjahr: 2006] [act. 19 im Enteignungsverfahren 3/2010]). Daran ändert auch ein allfälliges, im Schätzungszeitpunkt (20. Oktober 2005) noch nicht konkretisiertes und zwischenzeitlich offenbar endgültig nicht realisiertes Bootshafenprojekt vor der Parzelle GB-Nr. 618 nichts (vgl. act. 20.3 im Enteignungsverfahren 3/2010 [Bootshafenkonzept der Gemeinde Horw vom 19. Dezember 2007] sowie http://www.horw.ch > Information > Projekte > 95. Ortsplanungs-Revision, besucht am 4. Juni 2012), sind doch im Enteignungsverfahren nur diejenigen möglichen Nutzungsänderungen von Belang, welche den Verkehrswert zu beeinflussen vermögen und für die nächste Zukunft feststehen oder mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (vgl. hierzu eingehender Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes A-8465/2010 vom 10. Juni 2011 E. 6.2.4 mit weiteren Hinweisen). Schliesslich erübrigt sich auch das Einholen eines Gutachtens zur Be-

stimmung des zukünftigen Minderwertes der Parzelle GB-Nr. 961 (vgl. E. 11.4 hiervor).

13.
Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Enteignungsentschädigung gemäss (der von dieser nicht angefochtenen) Ziff. 2 des Rechtsspruches des Entscheides vom 24. Januar 2011 ab 1. Januar 1996 zeitlich gestaffelt und mit unterschiedlichen Zinssätzen zu verzinsen. Da jedoch eine Verzinsung der endgültigen Enteignungsentschädigung nur unter Berücksichtigung geleisteter Abschlagszahlungen zu erfolgen hat (HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 27 zu Art. 76) und eine solche am 24. Januar 2011 zwischen den Parteien im Umfang von Fr. 32'207.55 vereinbart worden ist, hat der Beschwerdegegner die neu auszurichtende Entschädigung von Fr. 32'326.- im Umfang der von ihm geleisteten Abschlagszahlung von Fr. 32'207.55 nur bis zum Datum der bereits erfolgten Überweisung zu verzinsen. Ausser Frage steht dabei, dass der Beschwerdeführerin – mangels einer ausdrücklichen Regelung in Art. 76 Abs. 5 EntG sowie im Übrigen öffentlichen Recht und analog dem privatrechtlichen Grundsatz (vgl. Art. 105 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht, SR 220]) – für die Enteignungsentschädigung nur der Zins, nicht aber der Zinseszins zuzusprechen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1A.104/2000 vom 20. Oktober 2000 E. 7).

14.
Die Beschwerdeführerin ersucht um Aufhebung von Ziff. 4 (recte: Ziff. 5) des Rechtsspruches des Entscheides vom 10. August 2009 und um angemessene Erhöhung der Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren. Der tatsächliche Arbeitsaufwand ihres Ehemannes (inkl. Spesen) belaufe sich auf mind. Fr. 4'000.-, dazu kämen noch Anwaltskosten von insgesamt mind. Fr. 2'000.-.

14.1. Gemäss Art. 115 Abs. 1 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, Einigungs- und Schätzungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abgesehen werden (Art. 115 Abs. 2 EntG).

14.2. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Rückweisungsentscheid A-5570/2009 vom 24. März 2010 Ziff. 5 des Rechtsspruches des

Entscheides vom 10. August 2009, in welchem die Vorinstanz der Beschwerdeführerin für den ersten Rechtsgang eine Parteientschädigung von Fr. 500.- zugesprochen hat, gestützt (E. 10). Soweit die Beschwerdeführerin nun eine erneute Überprüfung dieser Ziffer beantragt, ist auf ihr Begehren nicht einzutreten. Die für den zweiten Rechtsgang geltend gemachten und nicht weiter belegten Kosten des sie vertretenden Ehemannes sowie für die diversen Rechtsberatungen sind zwar nicht zu ersetzen (vgl. Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes A-5570/2009 vom 24. März 2010 E. 10.2 sowie A-7970/2007 vom 28. August 2008 E. 17); dennoch ist die von der Vorinstanz pauschal festgelegte Parteientschädigung von Fr. 300.- – angesichts der zusätzlichen Umtriebe und Auslagen der Beschwerdeführerin sowie des Verfahrensausganges – zu tief angesetzt und auf Fr. 500.- zu erhöhen.

14.3. Anzufügen bleibt noch Folgendes: Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege vom 10. Januar 2011 für gegenstandslos erklärt, da sie ohnehin keine Verfahrenskosten und Parteientschädigung an den Beschwerdegegner zu entrichten habe. Diese Begründung ist so nicht ganz korrekt, betrifft doch die unentgeltliche Rechtspflege nicht eine allfällige Parteientschädigung an den Beschwerdegegner, sondern dient – soweit beantragt – der Schadloshaltung des Gesuchstellers in Bezug auf seine eigenen (anwaltlichen) Aufwendungen. Vorliegend hat der Ehemann der Beschwerdeführerin mit seiner Eingabe vom 10. Januar 2011 für diese nicht um unentgeltliche Verbeiständung durch einen patentierten Anwalt, sondern um Entschädigung des in seiner Person begründeten zeitlichen und finanziellen Aufwandes ersucht (vgl. act. 49 im Enteignungsverfahren 3/2010). Diese wird jedoch von Art. 65 Abs. 2 VwVG nicht erfasst (MARCEL MAILLARD, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 65 N 41; vgl. auch den Wortlaut dieser Bestimmung in E. 15.1 nachfolgend). Die Vorinstanz hätte demnach das Gesuch nicht einfach für gegenstandslos erklären dürfen, sondern stattdessen darauf – zumindest soweit die zusätzliche Übernahme der Aufwendungen des Ehemannes der Beschwerdeführerin betreffend – nicht eintreten müssen.

15.

Die Beschwerdeführerin ersucht mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 für das weitere Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht um unentgeltliche Rechtspflege, habe doch der Aufwand des sie vertretenden Ehemannes längst ein zeitliches und finanzielles Ausmass angenommen, welches nicht mehr zu verantworten sei.

15.1. Gemäss Art. 65 Abs. 1 VwVG befreit die Beschwerdeinstanz nach Einreichung der Beschwerde eine Partei, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, auf Antrag von der Bezahlung der Verfahrenskosten, sofern ihr Begehren nicht aussichtslos erscheint. Wenn es zur Wahrung ihrer Rechte notwendig ist, bestellt sie ihr zudem einen Anwalt (Art. 65 Abs. 2 VwVG). Eine sachliche Notwendigkeit der Verbeiständung ist dann zu bejahen, wenn die Interessen der bedürftigen Partei in schwerwiegender Weise betroffen sind und der Fall in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bietet, die den Beizug eines Rechtsvertreters erforderlich machen. Die unentgeltliche Rechtspflege wird bloss mit Wirkung ab dem Zeitpunkt bewilligt, in dem das Gesuch gestellt worden ist (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., S. 226 Rz. 4.100 und S. 231 Rz. 4.120).

15.2. Die Beschwerdeführerin hat im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht keine Verfahrenskosten zu tragen (vgl. E. 16 nachfolgend), so dass das Gesuch um unentgeltliche Prozessführung – soweit ein solches von ihr überhaupt gestellt worden ist – gegenstandslos wird. Ausserdem hat sie in ihrer Eingabe vom 25. Oktober 2011 nicht ausdrücklich um unentgeltliche Verbeiständung durch einen Anwalt ersucht, sondern allem Anschein nach nur eine (von Art. 65 Abs. 2 VwVG nicht erfasste) Übernahme der Auslagen ihres Ehemannes durch den Staat beantragt (vgl. bereits E. 14.3 hiervor). Dessen ungeachtet hat sie ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege erst nach Beendigung des Schriftenwechsels gestellt, so dass dieses höchstens noch für die Parteiverhandlung vom 22. Mai 2012 hätte Wirkung entfalten können. Da jedoch eine mündliche und öffentliche Verhandlung gestützt auf Art. 40 Abs. 1 VGG und Art. 6 der Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK, SR 0.101) den Parteien primär die Möglichkeit eröffnen soll, sich persönlich und abschliessend vor dem urteilenden Gericht zu einer bereits zur Entscheidreife gediehenen Rechtssache zu äussern (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., S. 175 Rz. 3.175; FRANK SEETHALER/KASPAR PLÜSS, in: Praxiskommentar VwVG, a.a.O., Art. 57 N 59), wäre eine anwaltliche Vertretung der (durch ihren Ehemann vertretenen) Beschwerdeführerin zur Wahrung ihrer Rechte ohnehin nicht notwendig gewesen. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist demnach abzuweisen, soweit es nicht gegenstandslos geworden und soweit darauf einzutreten ist.

16.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, ein-

schliesslich 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 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 Bundesverwaltungsgerichtes A-7434/2010 vom 5. April 2011 E. 7.1). Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde – auch wenn sie eine übersetzte Forderung gestellt hat – weder missbräuchlich noch mutwillig eingereicht und sie dringt zumindest teilweise mit ihr durch. Die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 2'000.- sind daher dem Beschwerdegegner aufzuerlegen und er hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 500.- für die ihr erwachsenen Auslagen auszurichten. Nicht zu ersetzen sind – mangels berufsmässiger Vertretung vor dem Bundesverwaltungsgericht – der Arbeitsaufwand des Ehemannes der Beschwerdeführerin sowie die Beratungskosten der offenbar beigezogenen Anwälte (vgl. bereits E. 14.2).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und Ziff. 1 sowie Ziff. 4 des Rechtsspruches des Entscheides der Vorinstanz vom 24. Januar 2011 werden aufgehoben.

2.
Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin eine Enteignungsentschädigung im Umfang von Fr. 32'326.- auszurichten, wobei die bereits geleistete Abschlagszahlung von Fr. 32'207.55 in Anrechnung zu bringen ist.

3.
Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin auf der Enteignungsentschädigung von Fr. 32'326.- Zins gemäss Ziff. 2 des Rechtsspruches des Entscheides der Vorinstanz vom 24. Januar 2011 ab 1. Januar 1996 auszurichten, wobei die geleistete Abschlagszahlung von Fr. 32'207.55 nur bis zum Datum der bereits erfolgten Überweisung zu verzinsen ist.

4.
Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin für das vorinstanzliche Verfahren (2. Rechtsgang) eine Parteientschädigung von Fr. 500.- zu bezahlen.

5.
Das Begehren um Feststellung von Rechtsverzögerungen wird abgewiesen.

6.
Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen, soweit es nicht gegenstandslos geworden und soweit darauf einzutreten ist.

7.
Die Kosten des Verfahrens vor Bundesverwaltungsgericht im Umfang von Fr. 2'000.- werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheines erfolgt mit separater Post.

8.
Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 500.- zu bezahlen.

9.
Dieses Urteil geht an:

– die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
– den Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. Nr. 3/2010; Gerichtsurkunde)

Der vorsitzende Richter:	Der Gerichtsschreiber:
André Moser	Lars Birgelen

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Die Frist steht still vom 15. Juli bis und mit dem 15. August (Art. 46 Abs. 1 Bst. b 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: