Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Entscheid aufgehoben durch BGer mit Urteil vom 10.08.2016 (1C_613/2015)

Entscheid bestätigt durch BGer mit Urteil vom 10.08.2016 (1C_637/2015)



Abteilung I
A-4873/2014

Urteil vom 21. Oktober 2015

Besetzung

Richter Jürg Steiger (Vorsitz),
Richter Christoph Bandli, Richter Jérôme Candrian,
Gerichtsschreiber Beat König.

Parteien

A._____,
vertreten durch Dr. Markus Fiechter, Rechtsanwalt,
Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2,

gegen

Kanton Aargau, vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Sektion Landerwerb,
vertreten durch Dr. iur. Andreas Höchli, Rechtsanwalt,
Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1,

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignungsentschädigung.

Sachverhalt:

A.

A.a Der Bundesrat genehmigte im Jahre 1988 das generelle Projekt der zürcherischen N20/N4 mit Westumfahrung Birmensdorf und Üetlibergtunnel. Die befürchteten Verkehrszunahmen gaben dem Kanton Aargau Anlass, sog. Folgemassnahmen in der Region Mutschellen zu planen. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau unterbreitete im November 2001 dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr und Kommunikation (UVEK) das nach Art. 27 des Bundesgesetzes vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) ausgearbeitete Ausführungsprojekt zur Genehmigung. Betreffend Ausbau bzw. Umbau der Kantonsstrasse «NK 410», welche als Zubringer zum Nationalstrassenanschluss der N20 bei Birmensdorf dienen sollte, sah das Projekt zur Umfahrung der Gemeinde Oberwil-Lieli im Bereich des im Eigentum von A._____ stehenden Grundstücks IR Oberwil-Lieli Nr. […] einen Tunnel vor. Der Tunnel, der das genannte Grundstück von A._____ unterquert, ist inzwischen erstellt sowie dem Verkehr übergeben.

A.b Während das Gesuch vom 11. März bis 22. April 2002 im nationalstrassenrechtlichen Verfahren öffentlich auflag, reichte unter anderem A._____ Einsprache beim UVEK ein. Er forderte den Verzicht auf die vorgesehene Enteignung des vollen Eigentums an seinem Grundstück und verlangte stattdessen die Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechts (Dienstbarkeit). Am 2. Februar 2004 erteilte das UVEK die Plangenehmigung, hiess die Einsprache von A._____ «gegen die dauernde Enteignung» seines Grundeigentums gut und verfügte, «Für Bau und Betrieb des Werkes ist stattdessen die Einräumung der erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte vorzusehen». Die Plangenehmigung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

A.c Der Kanton Aargau und A._____ schlossen in der Folge am 8. August 2006 einen Dienstbarkeitsvertrag ab. Nach diesem Vertrag wird dem Kanton Aargau betreffend das Grundstück IR Oberwil-Lieli Nr. […] ein Baurecht für die Erstellung, Beibehaltung sowie den Betrieb eines unterirdischen Tunnels inkl. Strasse eingeräumt. Unter dem Abschnitt III «Besondere Vertragsbestimmungen» sieht der Vertrag insbesondere Folgendes vor:

> «1. Für die Einräumung der […] Dienstbarkeit wird seitens des Dienstbarkeitsrechtsnehmers, Staat Aargau, folgende Entschädigung geleistet:

- Entschädigung für die Dienstbarkeit Fr. 2.- pro m^2 belastete Fläche, ausmachend für 1653 m^2 Fr. 3'306.-

- Entschädigung für Inkonvenienzen Fr. 108.- pro m^2 belastete Fläche, ausmachend für 1653 m^2 Fr. 178'524.-

- Parteientschädigung pauschal Fr. 8'000.-

[…]

2. Weiter vereinbaren die Parteien hiermit rein obligatorisch und ohne Grundbucheintrag für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass dem jeweiligen Eigentümer der Parz. […] für die Anker, die wegfallenden Obstbäume und die vorübergehende Beanspruchung nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten separat folgende zusätzlichen Entschädigungen ausgerichtet werden:

   - Fr. 440.- (in Worten: vierhundertvierzig Franken) pro Anker

   - Fr. 0.48 […] pro Quadratmeter und Jahr für die vorübergehende Landbeanspruchung gemäss Berechnung des D._____

   - für die als Folge des Tunnelbaus wegfallenden Obstbäume gemäss Berechnung des D._____ Fr. 1'185.- pro Apfelbaum und Fr. 679.- pro Birnbaum.

3. Die Parteien bestätigen, dass mit Unterzeichnung dieses Dienstbarkeitsvertrages die Entschädigungsverhandlungen bezüglich dem Projekt 'Folgemassnahmen N20/N4 Region Mutschellen, Oberwil-Lieli, NK 410, Umfahrung Lieli' abschlossen sind. Der Eigentümer der Parz. […] bestätigt zudem ausdrücklich, dass mit Vollzug dieses Vertrages seine sämtlichen Entschädigungsansprüche gegenüber dem Staat Aargau per Saldo aller Ansprüche abgegolten sind und weder weitere Forderungen bestehen noch solche geltend gemacht werden. Davon ausgenommen sind die unter Ziff. 2 hievor vereinbarten Entschädigungen für die Anker, die wegfallenden Obstbäume und die vorübergehende Beanspruchung.»

A.d Mit Schreiben vom 19. September 2007 teilte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau A._____ mit, dass die Grundlagen für die Bestimmung der entschädigungsberechtigten Ankerzahlen zwischenzeitlich vorlägen und dementsprechend die Entschädigung für die Anker ausbezahlt werden könne. Das Departement führte dazu Folgendes aus:

«Infolge unterwartet schlechtem Baugrund mussten zur Stabilisierung der Baugrube zusätzliche Massnahmen getroffen werden. Damit hat sich die Anzahl der Anker und insbesondere die Zahl der Bodennägel gegenüber dem Bauprojekt insgesamt erhöht.

[…]

Die Umfassungslinie der entschädigungsberechtigten Anker ist wie folgt definiert:

- Vertikal: Tunnelbaulinie mit Abstand 10 m von der Tunnelachse oder allenfalls der zugeordneten Strassenbaulinie

- Horizontal: Niveau für maximale Fundationstiefe eines allfälligen Neubaus (7 m ab OK Terrain)

Entschädigungsberechtigt ist jeder Anker oder Nagel, welcher ganz oder teilweise parzellenseitig innerhalb dieser beiden Umfassungslinien liegt.

Die Entschädigungsansätze sind folgend:

- für Anker Fr. 440.-/Stück

- für Nägel Fr. 50.-/Stück (der Anteil Injektionsgut entspricht ca. 10 % eines Ankers).»

Auf der Basis dieser Ausführungen berechnete das Departement die Entschädigung für Anker und Nägel im erwähnten Schreiben wie folgt:

Parzelle Nr. […]			
Anzahl der Anker	13	à Fr. 440.-	Fr. 5'720.-
Anzahl der Nägel	566	à Fr. 50.-	Fr. 28'300.-
Total Entschädigungszahlung			Fr. 34'020.-

A.e Der Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 8 schrieb mit Verfügung vom 5. November 2007 gestützt auf den hiervor erwähnten Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 das bei ihm hängige Einigungsverfahren betreffend den Kanton Aargau und A._____ als durch ausseramtliche Verständigung erledigt ab.

A.f In einem E-Mail vom 23. November 2007 erklärte ein Vertreter des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau gegenüber A._____, dass auf der Tunnelbaustelle nebst den 13 entschädigungsberechtigten Ankern und 566 entschädigungsberechtigten Nägeln insgesamt 114 nicht entschädigungsberechtigte Anker sowie 328 nicht entschädigungsberechtigte Nägel verbaut worden seien.

B.
Am 8. April 2011 liess A._____ bei der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 8 eine als «Klage» bezeichnete Eingabe einreichen. Er stellte dabei in der Hauptsache das Begehren, der Kanton Aargau sei zu verpflichten, ihm einen Betrag von Fr. 420'341.25 nebst Verzugszins zu bezahlen. Er machte namentlich geltend, nach dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 seien alle sog. vorgespannten Anker und sog. ungespannte Anker (Nägel) auf seinem Grundstück mit je einem Betrag von Fr. 440.- zu entschädigen.

C.
Mit Entscheid vom 26. Juni 2014 verpflichtete die Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 8 (Vorinstanz) den Kanton Aargau, A._____ Fr. 55'800.- zuzüglich 3.5 % Zins seit dem 1. Juli 2007 auf dem noch offenen Betrag zu bezahlen, und zwar als Entschädigung «für 127 Anker» (Dispositiv-Ziff. 1 des Urteils). Ferner verpflichtete die Vorinstanz den Kanton Aargau, A._____ als Entschädigung für 894 Nägel Fr. 44'700.- zuzüglich 3.5 % Zins seit dem 1. Juli 2007 auf dem noch ausstehenden Betrag zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 2 des Urteils). Sodann ordnete die Vorinstanz an, dass bereits geleistete Zahlungen «zur Position III, Ziffer 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 von den erwähnten Beträgen in Abzug zu bringen sind, der Dienstbarkeitsvertrag im Übrigen bestehen bleibt und auf weitere Forderungen von A._____ nicht eingetreten wird» (Dispositiv-Ziff. 3 des Urteils). Die in der Höhe noch mittels separater Abrechnung zu bestimmenden Kosten des Verfahrens vor der Eidgenössischen Schätzungskommission wurden dem Kanton Aargau auferlegt (Dispositiv-Ziff. 4 des Urteils). Schliesslich verpflichtete die Vorinstanz den Kanton Aargau, A._____ eine Parteientschädigung von Fr. 33'880.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 5 des Urteils).

D.
A._____ (Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2; nachfolgend auch: der Enteignete) liess am 1. September 2014 gegen das erwähnte

Urteil der Vorinstanz Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erheben. Er beantragt, unter Aufhebung von Dispositiv-Ziff. 1, 2, 3 und 5 des angefochtenen Urteils sei der Kanton Aargau zu verpflichten, ihm Fr. 420'341.25 zuzüglich 5 % Zins seit dem 1. Juli 2007 auf dem Betrag von Fr. 415'220.- sowie eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren von Fr. 61'102.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Zudem fordert der Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung (inkl. Mehrwertsteuer). Im Sinne von Beweisofferten beantragt er die Durchführung eines Augenscheins und die Edition verschiedener Unterlagen bei der Gemeinde Oberwil-Lieli.

E.
Mit Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014 stellt der Kanton Aargau (Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1; nachfolgend auch: der Enteigner) folgende Begehren:

> «*Beschwerdeantwortanträge*
>
> 1. Die Beschwerde des Enteigneten sei abzuweisen.
>
> 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigneten (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).
>
> *Anschlussbeschwerdeanträge*
>
> 3. Das Urteil vom 26. Juni 2014 sei aufzuheben und es sei die Klage des Enteigneten abzuweisen, unter Neufestsetzung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens.
>
> 4. Eventualiter sei Ziffer 2 des Dispositivs des Urteils vom 26. Juni 2014 ersatzlos aufzuheben und es seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu regeln.
>
> 5. Subeventualiter seien die Ziffern 4 und 5 des Dispositivs des Urteils vom 26. Juni 2014 aufzuheben und die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu regeln.
>
> 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigneten (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).»

In der Begründung der Eingabe vom 15. September 2014 führt der Kanton Aargau insbesondere aus, A._____ sei zu verpflichten, ihm eine angemessene Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren zu bezah-

len. Eventualiter sei die von der Vorinstanz A._____ zugesprochene Parteientschädigung «massiv zu kürzen» (S. 20 der Eingabe). Sodann beantragt der Kanton Aargau die Durchführung einer Parteibefragung.

F.
Mit Vernehmlassung vom 15. Oktober 2014 hält die Vorinstanz an ihrem Entscheid fest und verweist auf ihre darin angestellten Erwägungen.

G.
Mit «Beschwerdeantwort zur Anschlussbeschwerde» vom 17. Oktober 2014 beantragt der Enteignete, die Anschlussbeschwerde sei abzuweisen. Im Übrigen hält der Enteignete an seinen Beschwerdeanträgen vom 1. September 2015 fest. In beweisrechtlicher Hinsicht fordert der Enteignete die Durchführung einer Parteibefragung, die Einholung von Expertisen sowie die Befragung des Architekten B._____ und der Notarin C._____ als Zeugen bzw. Auskunftspersonen.

H.
Der Enteigner hält mit Stellungnahme vom 19. November 2014 an seinen Anträgen in der Eingabe vom 15. September 2014 fest.

I.
Die Rechtsvertreter des Enteigneten und des Enteigners reichten am 13. Mai und 1. Juni 2015 Kostennoten ein. Beide Kostennoten beziehen sich sowohl auf die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens als auch diejenigen des Beschwerdeverfahrens.

J.
Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten und die eingereichten Akten wird, soweit erforderlich, im Rahmen der folgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 Nach Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) können Entscheide der Schätzungskommission beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit grundsätzlich zuständig für die Beurteilung damit zusammenhängender Beschwerden. 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 Verwaltungsverfahrensgesetz vom 20. Dezember 1968 (VwVG; SR 172.021).

1.2 Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG. Dieser Bestimmung zufolge sind neben den Hauptparteien auch die Grundpfandgläubiger, Grundlastberechtigten und Nutzniesser als Nebenparteien zur Beschwerdeführung berechtigt, soweit sie infolge des Entscheides der Schätzungskommission zu Verlust gekommen sind. Im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG, wonach zur Beschwerde berechtigt ist, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. Urteile des BVGer A-6819/2013 vom 30. Juli 2014 E. 1.2, A-2163/2012 vom 1. April 2014 E. 1.2, A-5101/2011 vom 5. März 2012 E. 1.2).

Das betroffene Grundstück steht im Eigentum des Beschwerdeführers 1. Wie im Folgenden aufgezeigt wird, wurde auf diesem Grundstück dem Beschwerdeführer 2 durch verwaltungsrechtlichen Enteignungsvertrag eine Dienstbarkeit eingeräumt (vgl. hinten E. 4.2.1). Unter diesen Umständen sind vorliegend der Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführer 2 als «Hauptparteien» im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG zu qualifizieren.

Der Beschwerdeführer 1 ist überdies Adressat des angefochtenen Entscheids und – da die Vorinstanz seinen Anträgen nicht vollumfänglich entsprochen hat – durch diesen beschwert. Er ist damit zur Beschwerde berechtigt.

1.3 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 22a Abs. 1 Bst. b in Verbindung mit Art. 50 VwVG; Art. 52 VwVG) ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen einzutreten.

1.3.1 Wird im Beschwerdeverfahren ein Nichteintretensentscheid angefochten, prüft das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich nur, ob die Vorinstanz zu Unrecht das Bestehen der Eintretensvoraussetzungen verneint hat. Die beschwerdeführende Partei kann entsprechend nur die Anhandnahme durch die Vorinstanz beantragen, nicht aber materielle Begehren stellen. Das Anfechtungsobjekt wird somit auf die Eintretensfrage beschränkt, deren Verneinung als Verletzung von Bundesrecht mit Beschwerde gerügt werden kann (vgl. BGE 132 V 74 E. 1.1; Urteile des

BVGer A-1053/2014 vom 1. Dezember 2014 E. 1.3.2, A-5175/2012 vom 27. Februar 2013 E. 1.3, A-1205/2012 vom 28. Juni 2012 E. 2; ANDRÉ MOSER et al., Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl. 2013, N. 2.8 und 2.164, mit weiteren Hinweisen).

Wie aus seiner Beschwerdebegründung hervorgeht, fordert der Beschwerdeführer 1 unter anderem eine Entschädigung von Fr. 3'000.- für ihm auferlegte Gerichtskosten eines vor dem Bezirksgericht Aarau geführten Verfahrens. Auf den entsprechenden, bereits mit der «Klage» gestellten Antrag ist die Vorinstanz nicht eingetreten. Insoweit kann folglich entsprechend dem Gesagten nur geklärt werden, ob die Vorinstanz den geltend gemachten Anspruch zu Unrecht nicht materiell geprüft hat. Im Übrigen ist auf den entsprechenden Beschwerdeantrag nicht einzutreten.

1.3.2 Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war oder nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen (Anfechtungsobjekt). Gegenstände, über welche die Vorinstanz nicht entschieden hat und über die sie nicht zu entscheiden hatte, sind aus Gründen der funktionellen Zuständigkeit durch die zweite Instanz nicht zu beurteilen (Urteile des BGer 2C_642/2007 vom 3. März 2008 E. 2.2, 2A.121/2004 vom 16. März 2005 E. 2.1; statt vieler: BVGE 2010/12 E. 1.2.1). Was Streitgegenstand ist, bestimmt sich nach dem angefochtenen Entscheid und den Parteibegehren (BGE 133 II 35 E. 2; Urteile des BVGer A-3251/2014 vom 19. Mai 2015 E. 1.3.1, A-4956/2012 vom 15. Januar 2013 E. 2.2.1).

Soweit der Enteignete bzw. Beschwerdeführer 1 im Beschwerdeverfahren mit Berufung auf Art. 97 Abs. 1 OR sinngemäss geltend macht, ihm stehe aufgrund einer Verletzung des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 durch den Enteigner (Beschwerdeführer 2) Schadenersatz im Umfang von Fr. 3'000.- für die erwähnten Gerichtskosten des vorgenannten Verfahrens vor dem Bezirksgericht Aarau zu, kann auf seine Beschwerde nicht eingetreten werden. Denn aufgrund seiner Ausführungen zum entsprechenden Schadenersatzanspruch im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. dazu hinten E. 10.1) und der seinerzeit vorliegenden Akten hatte die Vorinstanz keinen begründeten Anlass, davon auszugehen, dass diesbezüglich ein Anspruch *aufgrund einer Vertragsverletzung* in Frage steht. Ein entsprechender vertraglicher Anspruch war deshalb nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens und hätte es nach richtiger Auslegung des Gesetzes auch nicht sein müssen, weshalb er den durch den Streitgegenstand gesetzten Rahmen sprengt.

1.4 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Anschlussbeschwerde des vorliegend als «Hauptpartei» im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG in den Fall involvierten Enteigners bzw. Beschwerdeführers 2 ist einzutreten:

Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur passiv zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. dazu Urteil des BVGer A-8536/2010 vom 14. November 2013 E. 1.5, mit Hinweisen; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, 1986, Art. 78 N. 6).

2.
Der Klärung der sich stellenden Rechtsfragen vorauszuschicken sind generelle Ausführungen zu den eidgenössischen Schätzungskommissionen und den Einigungs- und Schätzungsverfahren (E. 3.1), zur Zwangsvollstreckung von Geldforderungen (E. 3.2), zu den Anforderungen an eine ausseramtliche Verständigung im Einigungsverfahren (E. 3.3) und zur verwaltungsrechtlichen Klage (E. 3.4). Alsdann wird der angefochtene Entscheid in verfahrensrechtlicher und materiell-rechtlicher Hinsicht überprüft (E. 4 ff.).

3.
3.1 Die eidgenössischen Schätzungskommissionen sind erstinstanzliche eidgenössische Fachgerichte in Enteignungssachen (vgl. Urteil des BGer 1C_224/2012 vom 6. September 2012 E. 5; FRANZ KESSLER COENDET, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, S. 1065 ff., N. 26.76). Sie sind zuständig für die Durchführung der Einigungs- und Schätzungsverfahren (Art. 45 ff. und Art. 57 ff. EntG). Diese Verfahren gestalten sich soweit hier interessierend wie folgt:

3.1.1 Das *Einigungsverfahren* nach Art. 45 ff. EntG entspricht einem Schlichtungsverfahren und wird vom Präsidenten der örtlich zuständigen Eidgenössischen Schätzungskommission durchgeführt (vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., N. 26.79). Soweit das Verfahren zu einer Einigung der Parteien über die Entschädigungsansprüche führt, kommt dem Protokoll die

Wirkung eines rechtskräftigen Urteils der Schätzungskommission zu (Art. 53 Abs. 1 EntG).

Auch eine nach Einleitung des Enteignungsverfahrens, aber ausserhalb des Einigungsverfahrens zustande gekommene Verständigung über die Entschädigung ist möglich. Nach Art. 54 Abs. 1 EntG bedarf eine solche ausseramtliche Verständigung zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform und hat sie ein sog. Notifikationsverfahren zu durchlaufen, indem sie dem Präsidenten der Schätzungskommission mitzuteilen ist (vgl. dazu KESSLER COENDET, a.a.O., N. 26.90).

Eine Vereinbarung nach Art. 53 bzw. Art. 54 EntG erledigt das Verfahren in gleicher Weise wie ein rechtskräftiges Urteil der Schätzungskommission (vgl. Art. 53 Abs. 1 EntG sowie Urteil des BVGer A-4357/2012 vom 24. Juni 2014 E. 6.7). Soweit der ausseramtliche Enteignungsvertrag die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens zur Folge hat, ist dieses abzuschreiben (KESSLER COENDET, a.a.O., N. 26.91).

3.1.2 Das eigentliche *Schätzungsverfahren* wird eingeleitet, wenn eine Einigung über die Entschädigungen nicht zustande kommt (Art. 57 Satz 1 EntG). Mit Zustimmung der Parteien kann das Schätzungsverfahren aber bis nach der Fertigstellung des Werkes verschoben werden (Art. 57 Satz 2 EntG). Die Schätzungskommission hat im Rahmen dieses Verfahrens namentlich die in Art. 64 Abs. 1 EntG festgehaltenen Entscheidbefugnisse; insbesondere kann sie einen Entscheid über die Art und Höhe der Entschädigung fällen (Bst. a der Bestimmung).

Ein nicht mit Beschwerde angefochtener Entscheid der Schätzungskommission hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids des Bundesverwaltungsgerichts und unterliegt den gleichen Rechtsmitteln wie ein solcher Entscheid (Art. 75 EntG).

3.2

3.2.1 Verfügungen auf Geldzahlungen sind auf dem Wege der Schuldbetreibung nach dem Bundesgesetz vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) zu vollstrecken (vgl. Art. 40 VwVG).

3.2.2 Gemäss Art. 79 Abs. 1 SchKG in der seit 1. Januar 2011 in Kraft stehenden Fassung hat der Gläubiger, gegen dessen Betreibung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, seinen Anspruch im Zivilprozess oder im Verwaltungsverfahren geltend zu machen. Er kann die Fortsetzung der Betreibung nur aufgrund eines rechtskräftigen Entscheides erwirken, welcher

den Rechtsvorschlag ausdrücklich beseitigt (vgl. Urteil des BVGer A-6175/2013 vom 12. Februar 2015 E. 3.4.2 [zur Publikation vorgesehen]).

3.2.3 Nach Art. 80 Abs. 1 SchKG in der seit 1. Januar 2011 in Kraft stehenden Fassung kann der Gläubiger beim Richter die Aufhebung des Rechtsvorschlages (definitive Rechtsöffnung) verlangen, wenn die Forderung auf einem vollstreckbaren gerichtlichen Entscheid beruht. Nach Art. 80 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG in der seit 1. Januar 2011 in Kraft stehenden Fassung sind gerichtliche Vergleiche und gerichtliche Schuldanerkennungen gerichtlichen Entscheiden gleichgestellt.

Für die Erteilung der definitiven Rechtsöffnung ist insbesondere Voraussetzung, dass die zu bezahlende Summe im Urteil oder Urteilssurrogat (gerichtlicher Vergleich oder gerichtliche Schuldanerkennung) beziffert ist oder sich zumindest in Verbindung mit der Begründung oder aus dem Verweis auf andere Dokumente klar ergibt (vgl. BGE 135 III 315 E. 2.3; KARL SPÜHLER, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht I, 6. Aufl. 2014, S. 83).

3.3 Wie ausgeführt hat eine ausseramtliche Verständigung im Sinne von Art. 54 Abs. 1 EntG die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils der Schätzungskommission und kommt einem solchen Urteil seinerseits die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zu (vgl. E. 3.1). Aufgrund dieser Regelung ist davon auszugehen, dass bei Vorliegen einer ausseramtlichen Verständigung im Sinne von Art. 54 Abs. 1 EntG nur dann aufgrund Zustandekommens einer Einigung über die Entschädigungen kein Schätzungsverfahren nach Art. 57 ff. EntG einzuleiten ist bzw. das Schätzungsverfahren vollumfänglich gegenstandslos wird, wenn die ausseramtliche Verständigung (als gerichtlicher Vergleich) den Anforderungen an einen definitiven Rechtsöffnungstitel genügt. Dafür muss die zu bezahlende Summe in der ausseramtlichen Verständigung beziffert sein oder sich zumindest aus den in der Verständigung enthaltenen Ausführungen oder aus dem Verweis auf andere Dokumente klar ergeben (vgl. E. 3.2.3).

3.4 Streitigkeiten aus öffentlich-rechtlichen Verträgen, an denen der Bund, seine Anstalten, Betriebe oder Organisationen im Sinne von Art. 33 Bst. h VGG – also bestimmte Organisationen ausserhalb der Bundesverwaltung – beteiligt sind, beurteilt das Bundesverwaltungsgericht nach Art. 35 Bst. a VGG auf *Klage* hin als erste Instanz. Die Klage ist unzulässig, wenn ein anderes Bundesgesetz die Erledigung des Streits einer in Art. 33 VGG erwähnten Behörde überträgt (Art. 36 VGG).

Liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne von Art. 35 Bst. a VGG vor, kann einzig dann auf den Verfügungsweg ausgewichen werden, wenn das Bundesrecht dies vorsieht (vgl. BVGE 2009/49 E. 10, 2008/51 E. 2.4.2; Urteile des BVGer A-6175/2013 vom 12. Februar 2015 E. 2.2.2 [zur Publikation vorgesehen], B-7957/2007 vom 4. November 2008 E. 4.2).

4.

4.1 Das Bundesverwaltungsgericht hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz gegeben waren (Urteile des BVGer B-1217/2012 vom 5. September 2012 E. 3, B-2144/2006 vom 1. November 2007 E. 3.2, mit Hinweis). Dies gilt auch mit Bezug auf die Zuständigkeit der Vorinstanz (vgl. THOMAS FLÜCKIGER, in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 2009, Art. 7 N. 24).

4.2 Vorliegend ist für die Prüfung der Zuständigkeit der Vorinstanz vorab der zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten abgeschlossene «Dienstbarkeitsvertrag» vom 8. August 2006 zu qualifizieren.

4.2.1 Das Bundesgericht befasste sich in seinem Urteil 4A_116/2010 vom 28. Juni 2010 mit der Rechtsnatur eines ebenfalls im August 2006 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages zwischen dem Kanton Aargau und dem Eigentümer des Grundstücks IR Oberwil-Lieli Nr. […]. Dieser Vertrag hatte die Einräumung eines Baurechtes an den Kanton für die Erstellung, Beibehaltung und den Betrieb eines unterirdischen Tunnels sowie nebst einer pauschalen Entschädigung eine solche von Fr. 440.- pro Anker und Fr. 0.48 pro m^2 und Jahr für die vorübergehende Landbeanspruchung zum Gegenstand. Das Bundesgericht befand, dass der betreffende Vertrag insbesondere deshalb, weil er nach öffentlicher Auflage des Gesuches bzw. Ausführungsprojektes im nationalstrassenrechtlichen Verfahren abgeschlossen worden war, als verwaltungsrechtlicher Enteignungsvertrag zu qualifizieren sei (E. 4.3 des Urteils).

Es ist beim hier zu beurteilenden Fall zu Recht unbestritten, dass es sich auch beim streitbetroffenen Vertrag vom 8. August 2006 mit Blick auf dieses höchstrichterliche Präjudiz und mangels rechtserheblicher Unterschiede zu dem seinerzeit vom Bundesgericht beurteilten Sachverhalt um einen verwaltungsrechtlichen Enteignungsvertrag, also einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt.

4.2.2 Beim in Frage stehenden verwaltungsrechtlichen Enteignungsvertrag handelt es sich um eine nach Einleitung des Enteignungsverfahrens, aber ausserhalb des Einigungsverfahrens zustande gekommene Verständigung über die Entschädigung im Sinne von Art. 54 Abs. 1 EntG. Eine nach dieser Vorschrift erforderliche Notifikation an den Präsidenten der Schätzungskommission ist in Ziff. III/7 des «Dienstbarkeitsvertrages» zwischen dem Enteigner sowie dem Enteigneten ausdrücklich vorgesehen und denn auch folgerichtig erfolgt.

4.2.3 Ob es sich beim «Dienstbarkeitsvertrag» vom 8. August 2006 um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne von Art. 35 Bst. a VGG handelt, kann – wie im Folgenden ersichtlich wird – offen bleiben (vgl. hinten E. 4.3.3).

4.3

4.3.1 Vorliegend im Streit steht in der Hauptsache, in welchem Umfang der Enteignete aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 Anspruch auf Entschädigung für die Anker und Nägel auf seinem Grundstück hat.

4.3.2 Die Höhe dieses Entschädigungsanspruchs ist in diesem Dienstbarkeitsvertrag nicht beziffert, noch dem Vertrag anderweitig – etwa in Verbindung mit Dokumenten, auf welche in diesem Vertrag verwiesen wird – zu entnehmen. Denn im Vertrag ist lediglich die pro «Anker» zu bezahlende Entschädigung von Fr. 440.- festgehalten, ohne dass darin Angaben zur Anzahl der zu dieser Entschädigung berechtigenden Anker festgehalten sind. Sodann ist im Vertrag nicht ausdrücklich statuiert, ob ein Nagel ebenfalls als «Anker» im Sinne dieser Regelung gilt oder ob (und gegebenenfalls mit welchem Gesamtbetrag) die Nägel separat entschädigt werden. Dementsprechend genügt dieser Dienstbarkeitsvertrag in Bezug auf die Entschädigung für Anker und Nägel nicht den Anforderungen an einen definitiven Rechtsöffnungstitel und hätte der Präsident der Vorinstanz das Einigungsverfahren insoweit folglich nicht (mit Verfügung vom 5. November 2007) als aufgrund ausseramtlicher Verständigung gegenstandlos geworden abschreiben dürfen (vgl. vorn E. 3.1.1 und E. 3.3). Stattdessen hätte davon ausgegangen werden müssen, dass bezüglich der Höhe der Entschädigung für die Anker und Nägel zumindest im enteignungsverfahrensrechtlichen Sinne keine Verständigung zustande gekommen ist und insoweit ein Schätzungsverfahren eingeleitet werden muss.

Soweit die Vorinstanz mit dem angefochtenen Urteil vom 26. Juni 2014 materiell über die Höhe der Entschädigung für die Anker und Nägel befunden hat, ist sie indessen sinngemäss auf die erwähnte Verfügung ihres Präsidenten vom 5. November 2007 zurückgekommen und hat sie sinngemäss ein Schätzungsverfahren durchgeführt. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, da der Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten – wie dargelegt – für sich allein hinsichtlich dieser Entschädigung den Anforderungen an eine Einigung über die Entschädigungen im Sinne von Art. 57 EntG nicht genügte. Es kann hiergegen auch nicht mit Erfolg eingewendet werden, die Vorinstanz sei an die Abschreibungsverfügung ihres Präsidenten gebunden gewesen:

Einem infolge Gegenstandslosigkeit erlassenen Abschreibungsbeschluss kommt nämlich keine materielle Rechtskraft zu, weshalb die Behörde nicht an ihren (bzw. den entsprechenden, von ihrem Präsidenten erlassenen) Beschluss gebunden ist und dieser widerrufen werden kann (vgl. BVGE 2009/11 E. 2.2). Dies gilt bei einer Abschreibung aufgrund eines Vergleichs jedenfalls dann, wenn der Vergleich – wie vorliegend – nicht im Abschreibungsentscheid aufgenommen worden ist (vgl. ALFRED KÖLZ et al., Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, N. 1195).

Die Abschreibungsverfügung des Präsidenten der Vorinstanz vom 5. November 2007 bildete somit kein Hindernis für den Erlass des angefochtenen Urteils.

4.3.3 Auch der Umstand, dass für Verträge im Sinne von Art. 35 Bst. a VGG unter Vorbehalt einer spezialgesetzlichen Sonderregelung der Klageweg an das Bundesverwaltungsgericht vorgeschrieben ist (vgl. E. 3.4), schliesst die Zuständigkeit der Vorinstanz für den Erlass des angefochtenen Urteils nicht aus. Denn nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass in der vorliegenden Konstellation die Vorinstanz aufgrund des Enteignungsrechts, insbesondere nach Art. 64 Abs. 1 Bst. a EntG, zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung für die Anker und Nägel befugt war (vgl. vorn E. 3.1.2 und E. 4.3.2). Die sachbereichsübergreifende Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts für Klageverfahren griff deshalb von vornherein nicht.

4.4 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zum Erlass des angefochtenen Entscheids zuständig war.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Annahme, dass die übrigen Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz, soweit sie die bei ihr eingereichte «Klage» materiell behandelt hat, nicht erfüllt waren.

4.5 Der Enteignete macht geltend, sein rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die sich stellenden Fragen nicht mit der erforderlichen Intensität geprüft habe und sie sich insbesondere nicht mit seinen Argumenten betreffend die für ihn nachteiligen Folgen des Tunnelbaus und den dazu eingereichten Beweismitteln auseinandergesetzt habe (Beschwerde vom 1. September 2014, S. 25 und S. 31 f.).

4.5.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verpflichtet die Behörde, die Vorbringen der betroffenen Person tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidfindung zu berücksichtigen, weshalb sie ihren Entscheid zu begründen hat (BGE 134 I 83 E. 4.1; vgl. auch Art. 35 Abs. 1 VwVG). Um dieser Begründungspflicht zu entsprechen, müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihre Verfügung stützt. Dies heisst freilich nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte bzw. auf jene Aspekte beschränken, welche sie ohne Willkür als wesentlich betrachtet (vgl. BGE 136 I 184 E. 2.2.1, 124 V 180 E. 1a, 118 V 56 E. 5b; Urteile des BVGer A-3672/2014 vom 9. Juni 2015 E. 1.5, A-1805/2014 vom 16. Dezember 2014 E. 3.3; MICHELE ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, 2000, S. 403 f., mit Hinweisen).

4.5.2 Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz im angefochtenen Urteil zunächst untersucht, ob der Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 trotz anscheinend bestehender Meinungsverschiedenheiten der Vertragsparteien betreffend den darin verwendeten Begriff des Ankers rechtsgültig zustande gekommen ist. Sie kam zum Schluss, dass zu den objektiv wesentlichen Elementen des vorliegenden Vertrages die Einräumung des (Tunnel-)Baurechts zum einen und das Entgelt dafür zum anderen zählen. Dementsprechend befand sie, dass ein allfälliger Dissens bezüglich der Entschädigung für die Anker nur einen vertraglichen Nebenpunkt beschlägt, der das Zustandekommen des Vertrages nicht hindert (E. 5 des Urteils). Die Vorinstanz befand weiter, dass sich die Vertragsparteien über die Anforderungen an die entschädigungspflichtigen Anker und damit implizit

über deren Anzahl bei Vertragsunterzeichnung nicht einig waren und diesbezüglich eine richterliche Vertragsergänzung vorzunehmen sei (E. 6 des Urteils). Im Rahmen dieser Vertragsergänzung kam die Vorinstanz zum Schluss, dass für insgesamt 127 Anker eine Entschädigung zu leisten sei und auch eine Entschädigung pro Nagel von Fr. 50.- für insgesamt 894 Nägel zu bezahlen sei (E. 7-9 des Urteils).

Mit den hier summarisch wiedergegebenen Ausführungen im angefochtenen Entscheid und den darin enthaltenen weiteren Erwägungen ist die Vorinstanz der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessenden Begründungspflicht nachgekommen. Insbesondere hat sie damit implizit zum Ausdruck gebracht, dass ihrer Auffassung nach kein Raum für eine weitergehende Berücksichtigung der aus dem Tunnelbau erwachsenden Nachteile zugunsten des Enteigneten besteht. Für eine anderweitige Verletzung seines rechtlichen Gehörs liegen keine genügenden Anhaltspunkte vor. Der Enteignete stösst mit seiner Rüge der Gehörsverletzung somit ins Leere.

5.
Es gilt nunmehr zu prüfen, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die dem Enteigneten zustehende Entschädigung für die Anker und Nägel richtig bestimmt hat. Vorab ist in diesem Kontext zu klären, ob der vorstehend als verwaltungsrechtlicher Vertrag qualifizierte Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 (überhaupt) zustande gekommen ist.

5.1
5.1.1 Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag *entsteht* durch übereinstimmende Willenserklärungen der Parteien, wobei die Vorschriften des OR analog anwendbar sind (Urteil des BGer 8C_649/2012 vom 14. Dezember 2012 E. 8.3.1; ULRICH HÄFELIN et al., Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 1102). Die Übereinstimmung der Willenserklärungen (Konsens) muss sich dabei auf alle *wesentlichen Punkte* des Vertrages beziehen (vgl. zum privatrechtlichen Vertrag BGE 100 II 330 f.; INGEBORG SCHWENZER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 6. Aufl. 2012, N. 29.03). Dazu zählen die objektiv wesentlichen Vertragspunkte (essentialia negotii), das heisst die vertragsbestimmenden Merkmale, Leistung und Gegenleistung sowie die Parteien (SCHWENZER, a.a.O., N. 29.03, mit Rechtsprechungshinweisen). Es genügt dabei, dass die wesentlichen Punkte gestützt auf die übereinstimmenden Willenserklärungen der Parteien bestimmbar sind (BGE 84 II 266 E. 2; SCHWENZER, a.a.O., N. 29.03).

Für das Zustandekommen des Vertrages prinzipiell nicht erforderlich ist eine Einigung über die Nebenpunkte (accidentalia negotii) wie etwa Zahlungs- und Lieferungsbedingungen sowie Leistungsort und -zeit (vgl. Art. 2 Abs. 1 OR). Anders verhält es sich einzig, wenn die Einigung über einen Nebenpunkt für mindestens eine Partei unabdingbare Voraussetzung für den Vertragsabschluss ist und die andere Partei dies erkennen konnte (subjektiv wesentliche Vertragspunkte; s. zum Ganzen SCHWENZER, a.a.O., N. 29.03).

Ob die Willenserklärungen der Vertragspartner übereinstimmen, ist mittels *Auslegung* der beiden Erklärungen zu ermitteln (SCHWENZER, a.a.O., N. 29.01). Zeigt die Auslegung, dass die Parteien übereinstimmend das Gleiche wollten, ist ein sog. *natürlicher* oder *tatsächlicher Konsens* gegeben. In diesem Fall gilt das Gewollte, auch wenn das Erklärte dem Gewollten nicht entspricht (falsa demonstratio non nocet; vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Ergibt die Auslegung der Willenserklärungen dagegen, dass kein übereinstimmender Wille der Parteien vorliegt, sind die Willenserklärungen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Zeigt sich alsdann hinsichtlich des Erklärungswertes eine Übereinstimmung, besteht ein sog. *normativer* oder *rechtlicher Konsens* (s. zum Ganzen SCHWENZER, a.a.O., N. 29.02, mit weiteren Hinweisen).

Die Auslegung nach dem *Vertrauensprinzip* bedeutet, dass einer Willensäusserung der Sinn zu geben ist, den ihr der Empfänger aufgrund der Umstände, die ihm im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen beilegen durfte und beilegen musste. Bei der Auslegung von Willenserklärungen der vertragsschliessenden Parteien von öffentlich-rechtlichen Verträgen ist besonders zu beachten, dass die Verwaltung beim Abschluss solcher Verträge dem öffentlichen Interesse Rechnung zu tragen hat. In Zweifelsfällen ist deshalb zu vermuten, dass sie keinen Vertrag abschliessen wollte, der mit den von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen in Widerspruch steht, und dass sich der Vertragspartner hierüber Rechenschaft gab. Indessen wäre es verfehlt, in allen Fällen der dem öffentlichen Interesse besser dienenden Auslegung den Vorzug zu geben. Die Wahrung des öffentlichen Interesses findet ihre Schranke vielmehr gerade im Vertrauensprinzip, das heisst sie darf nicht dazu führen, dass dem Vertragspartner des Gemeinwesens mittels Auslegung der Willenserklärungen Auflagen gemacht werden, die er beim Vertragsschluss vernünftigerweise nicht voraussehen konnte (vgl. BGE 132 I 140 E. 3.2.4, 122 I 328 E. 4e; Urteil des BVGer A-5237/2008 vom 15. Juli 2009 E. 4.3).

5.1.2 Bei der Auslegung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, deren Gegenstand letztlich die einzelnen Vertragserklärungen bzw. die Willenserklärungen der vertragsschliessenden Parteien sind (vgl. ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 2006, § 6 N. 63), ist primär von seinem Wortlaut auszugehen. Anderen Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kommt die Bedeutung ergänzender Auslegungsmittel zu, soweit sie dazu dienen können, den wirklichen oder – in Anwendung des Vertrauensprinzips – zumindest den mutmasslichen Willen der Parteien zu ermitteln (vgl. zum Ganzen Urteil des BVGer A-5237/2008 vom 15. Juli 2009 E. 4.3).

5.1.3 Soweit eine Vertragspartei gestützt auf einen verwaltungsrechtlichen Vertrag Ansprüche geltend macht, trägt sie gemäss der als allgemeiner Rechtsgrundsatz grundsätzlich massgebenden Beweislastregel von Art. 8 ZGB die Beweislast für den Vertragsschluss. Beweisen muss – und kann – sie freilich einzig Tatsachen, das heisst die tatsächliche Willensübereinstimmung oder allenfalls, wenn dieser Nachweis misslingt, Umstände, die bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip zu ihren Gunsten zu berücksichtigen wären (vgl. zum privatrechtlichen Vertrag Urteil des BGer 4A_580/2012 vom 18. Februar 2013 E. 5.1; zu Art. 8 ZGB als allgemeiner Rechtsgrundsatz s. Urteil des BVGer A-6798/2013 vom 5. November 2014 E. 4.4.1).

5.2 Im vorliegenden Fall bestreiten sowohl der Enteigner als auch der Enteignete die hiervor (E. 4.5.2) genannte Auffassung der Vorinstanz, wonach es sich bei der Entschädigung für die Anker um einen Nebenpunkt des Dienstbarkeitsvertrages handelt. Wie es sich diesbezüglich verhält, kann für die Beantwortung der Frage, ob mit diesem Vertrag betreffend die Entschädigung für die Anker und Nägel ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zustande gekommen ist, jedenfalls dann dahingestellt bleiben, soweit hinsichtlich dieser Entschädigung von einem natürlichen oder normativen Konsens auszugehen ist. Zu klären ist deshalb vorab, ob aufgrund der anlässlich des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages abgegebenen Willenserklärungen des Enteigners und des Enteigneten ein natürlicher Konsens (vgl. dazu sogleich E. 5.3) oder ein normativer Konsens (vgl. dazu hinten E. 5.4) bezüglich der Entschädigung für die Anker und Nägel bestand.

5.3

5.3.1 Zu Recht nicht in Abrede gestellt wird zunächst, dass der Enteigner und der Enteignete beim Vertragsschluss dahingehend übereinstimmende

Willenserklärungen abgegeben haben, dass der Enteigner pro Anker im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 eine Entschädigung von Fr. 440.- zu leisten hat. Insoweit besteht ein natürlicher Konsens.

5.3.2 Streitig ist jedoch, ob auch bezüglich des Begriffes des Ankers im Sinne dieser vertraglichen Entschädigungsregelung anlässlich des Vertragsschlusses übereinstimmende Willenserklärungen der vertragsschliessenden Parteien abgegeben wurden:

5.3.2.1 Der Enteignete macht im Beschwerdeverfahren geltend, er sei bei der Vertragsunterzeichnung davon ausgegangen, dass unter den Begriff des Ankers im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages alle Arten von Ankern fallen. Da es sog. vorgespannte Anker sowie sog. ungespannte Anker gebe und ein ungespannter Anker auch als Nagel bezeichnet werde, habe er folglich beim Vertragsschluss den Willen gehabt, den Enteigner zur Bezahlung einer Entschädigung von Fr. 440.- für jeden vorgespannten Anker und ebenfalls Fr. 440.- für jeden Nagel zu verpflichten. Der Enteignete bringt vor dem Bundesverwaltungsgericht sinngemäss vor, der Enteigner sei beim Vertragsschluss im Sinne eines tatsächlichen Konsenses vom gleichen Verständnis des im Vertrag verwendeten Begriffes des Ankers ausgegangen (vgl. Beschwerde vom 1. September 2014, S. 14).

5.3.2.2 Demgegenüber teilt der Enteigner die Ansicht nicht, dass ein tatsächlicher Konsens in dem Sinne vorliegt, dass unter den Begriff des Ankers im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages – wie vom Enteigneten angenommen – auch Nägel fallen. Weil der Enteigner beim Vertragsabschluss der Auffassung gewesen sei, dass mit dem Begriff Anker im Vertrag nur die vorgespannten Anker gemeint seien, seien sich die Vertragsparteien über diesen Begriff nicht einig gewesen.

5.3.2.3 Im Streitfall lässt sich im Rahmen der Prüfung, ob ein tatsächlicher bzw. natürlicher Konsenses gegeben ist, meist nicht ermitteln, was die Parteien tatsächlich gewollt und verstanden haben (KOLLER, a.a.O., § 6 N. 4). Wie sogleich ersichtlich wird, verhält es sich vorliegend nicht anders.

Zwar ging der Enteignete bei der Vertragsunterzeichnung unbestrittenermassen davon aus, dass als Anker im Sinne des Vertrages nebst den vorgespannten Ankern auch die Nägel gelten. Es fehlt jedoch am Nachweis, dass auch der Enteigner dieses Begriffsverständnis teilte bzw. er die vertraglich vereinbarte Entschädigung von Fr. 440.- pro Anker bei Vertragsunterzeichnung in diesem Sinne verstanden wissen wollte:

Zum einen wird der Begriff des Ankers – wie im Folgenden aufgezeigt wird – in der einschlägigen Fachsprache nicht ausschliesslich im Sinne des Begriffsverständnisses des Enteigneten verwendet (vgl. hinten E. 5.4.1 ff.). Deshalb kann – anders als dies in der Beschwerde des Enteigneten suggeriert wird – aus der Fachterminologie und aus den Fachkenntnissen der Vertreter des Enteigners nicht auf den bei Vertragsunterzeichnung bestehenden tatsächlichen Willen des Enteigners bezüglich des Anker-Begriffes geschlossen werden (vgl. dazu Beschwerde vom 1. September 2014, S. 13).

Zum anderen macht der Enteignete zwar geltend, der Enteigner habe im Vorfeld des Vertragsabschlusses den Begriff Anker in einer Medienmitteilung vom 20. Dezember 2005 sowohl für vorgespannte als auch ungespannte Anker verwendet und dies mit einem E-Mail vom 20. Dezember 2013 gegenüber dem Enteigneten bestätigt. Selbst wenn diese beiden Dokumente tatsächlich in diesem Sinne zu verstehen wären, könnte aber daraus nichts in Bezug auf den tatsächlichen Vertragswillen des Enteigners hinsichtlich des Anker-Begriffs abgeleitet werden. Denn es ist nicht ausgeschlossen, dass der Enteigner in der Medienmitteilung, welche anderen Zwecken bestimmt ist als ein Vertragstext, bewusst einen umfassenderen Begriff des Ankers verwendete, jedoch den Vertragsverhandlungen und dem Vertragsabschluss ein engeres, Nägel nicht einschliessendes Begriffsverständnis zugrunde legte. Mit anderen Worten existieren keine Dokumente, welche aus der Phase der Vertragsverhandlungen stammen und belegen, wie der Enteigner den Begriff Anker tatsächlich gelten lassen wollte. Anders als im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat dies der Enteignete im vorinstanzlichen Verfahren noch zutreffend erkannt (vgl. die «Klage» vom 8. April 2011, S. 7).

5.3.3 Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass in Bezug auf den Begriff des Ankers im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten kein natürlicher Konsens besteht. Nicht von ungefähr hatte denn auch der Enteignete dies im vorinstanzlichen Verfahren selbst konzediert (vgl. die «Klage» vom 8. April 2011, S. 7).

5.4 Es bleibt mangels diesbezüglichen tatsächlichen Konsenses zu klären, ob von einen *normativen Konsens* hinsichtlich des im Dienstbarkeitsvertrag verwendeten Begriffes des Ankers ausgegangen werden kann.

5.4.1 Bezüglich der Frage, wie der Begriff des Ankers nach dem Vertrauensprinzip zu verstehen war, berufen sich der Enteigner und der Enteignete

auf die am 1. Januar 2003 in Kraft getretenen SIA-Normen 267 «Geotechnik» und 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen». Nach Auffassung des Enteigneten sind diese SIA-Normen einschlägig aufgrund des vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) herausgegebenen Merkblattes Nr. 24 001-15500 «Technisches Merkblatt Bauteile Stützbauwerke / ungespannte Anker» vom 10. Juli 2012, der Richtlinie «Projektierung und Ausführung von Kunstbauten der Nationalstrassen» des ASTRA aus dem Jahre 2005 und der ASTRA-Richtlinie Nr. 12005 «Boden- und Felsanker» (in der Version 3.11 vom 13. Februar 2012).

5.4.2 Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind SIA-Vertragsnormen nicht als regelbildende Übung zu anerkennen und ist auf diese nur abzustellen, wenn sie von den Parteien ausdrücklich oder stillschweigend zum Vertragsinhalt erhoben wurden. Zwar können vorgeformte Vertragsinhalte Ausdruck der Verkehrsauffassung oder -übung bilden. Freilich ist dies nicht zu vermuten, sondern im Einzelfall nachzuweisen (s. zum Ganzen Urteil des BGer 4C.261/2005 vom 9. Dezember 2005 E. 2.3, mit Hinweisen).

Es kann hier offen bleiben, ob die hiervor genannten SIA-Normen 267 «Geotechnik» und 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen» vom Enteigner und dem Enteigneten mit dem von ihnen abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag übernommen wurden. Ebenso braucht hier nicht geklärt zu werden, ob diese SIA-Normen bei diesem Dienstbarkeitsvertrag auch ohne ausdrückliche oder stillschweigende Übernahme durch die Vertragsparteien aufgrund des vom Enteigneten angerufenen Merkblattes des ASTRA, der ASTRA-Richtlinien «Projektierung und Ausführung von Kunstbauten der Nationalstrassen» und Nr. 12005 «Boden- und Felsanker» oder aufgrund anderer Vorschriften massgebend sind. Denn wie im Folgenden ersichtlich wird, lassen sich aus den erwähnten SIA-Normen für die Frage, was unter einem Anker zu verstehen ist, Schlüsse ziehen, welche dem sich aus der Fachliteratur ergebenden Bild entsprechen und damit als Ausdruck der Verkehrsauffassung oder -übung verstanden werden können.

5.4.3

5.4.3.1 In der SIA-Norm 267 «Geotechnik» finden sich insbesondere folgende Begriffsdefinitionen (vgl. Ziff. 1.1 der SIA-Norm 267):

«Anker	Bauelement, das über ein Zugglied Kraft in den Baugrund überträgt. […]

Nagel	Anker, der primär Zugkräfte oder Zug- und Querkräfte in den Baugrund überträgt. […]
Ungespannte Anker	Anker, der primär Zugkräfte in den Baugrund überträgt. Beim ungespannten Anker wird zur Zeit *t* = 0 keine oder nur eine geringe Spannkraft aufgebracht. [….]
Vorgespannter Anker	Anker, der primär Zugkräfte in den Baugrund überträgt. Beim vorgespannten Anker treten nach Aufbringen der Spannkraft als Folge der äusseren Einwirkungen nur geringe, innerhalb bestimmter Grenzen liegende Änderungen der Vorspannkraft ein. […]
Zugglied	Ankerteil zur Übertragung der Ankerkraft vom Ankerkopf auf die Verankerungszone.»

Die SIA-Norm 267 «Geotechnik» enthält sodann je einen Abschnitt über «Verankerungen mit vorgespannten Ankern» (Ziff. 10 der SIA-Norm 267) und «Verankerungen mit ungespannten Ankern» (Ziff. 11 der SIA-Norm 267).

5.4.3.2 Die SIA-Norm 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen» verweist vorab auf die in der SIA-Norm 267 «Geotechnik» enthaltenen Definitionen der Fachausdrücke (Ziff. 1.1 der SIA-Norm 267/1). Nebst einem Abschnitt betreffend die «Prüfung von vorgespannten Ankern» (Ziff. 6 der SIA-Norm 267/1) enthält sie einen Abschnitt mit dem Titel «Prüfung von ungespannten Boden- und Felsankern (Nägel) mit Vollverbund» (Ziff. 7 der SIA-Norm 267/1). In letzterem Abschnitt wird verschiedentlich der Begriff «Anker» verwendet, wobei sich aus dem Kontext – insbesondere mit Blick auf den erwähnten Titel – ergibt, dass damit jeweils «Boden- und Felsanker (Nägel) mit Vollverbund» gemeint sind (vgl. Ziff. 7.1.1.2, 7.1.2.4, 7.1.3.1.1, 7.1.4.2 und 7.1.4.3 der SIA-Norm 267/1).

5.4.3.3 Aus den vorstehenden Ausführungen erhellt zum einen, dass in den beiden SIA-Normen 267 «Geotechnik» und 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen» der Begriff des «Ankers» als *Oberbegriff* für vorgespannte Anker und ungespannte Anker verstanden wird. Zum anderen geht daraus hervor, dass jedenfalls nach der SIA-Norm 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen» ungespannte Anker auch als Nägel bezeichnet werden.

Die vom Enteigner vertretene Auffassung, wonach nach dem fachspezifischen Sprachgebrauch unter dem Begriff des Ankers bei Fehlen einer weiteren Präzisierung einzig vorgespannte Anker, nicht jedoch ungespannte Boden- und Felsanker bzw. Nägel fallen (vgl. Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014, S. 9), findet somit in den erwähnten SIA-Normen keine Stütze.

5.4.3.4 Die SIA-Normen 267 «Geotechnik» und 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen» haben die frühere SIA-Empfehlung V191 «Vorgespannte Boden- und Felsanker» (Ausgabe 1995) und die Vornorm SIA 191/1 «Ungespannte Boden- und Felsanker (Nägel) mit Vollverbund» ersetzt, wobei letztere Dokumente nach der Übergangsordnung der beiden erwähnten SIA-Normen jedenfalls ab 1. Juli 2004 nicht mehr verwendet werden dürfen (vgl. die Vorschriften zum Inkrafttreten und die Übergangsbestimmungen in den SIA-Normen 267 und 267/1). Für den im Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten herrschenden Sprachgebrauch in Fachkreisen kann deshalb aus der SIA-Empfehlung V191 «Vorgespannte Boden- und Felsanker» (Ausgabe 1995) und der Vornorm SIA 191/1 «Ungespannte Boden- und Felsanker (Nägel) mit Vollverbund» von vornherein nichts abgeleitet werden (anders anscheinend Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014, S. 8).

5.4.4 Nach Ansicht des Enteigneten ergibt sich auch aus den beiden erwähnten ASTRA-Richtlinien, dass vorgespannte *und* ungespannte Anker unter den Begriff Anker fallen (vgl. Beschwerde vom 1. September 2014, S. 16 f.).

Die Richtlinie «Projektierung und Ausführung von Kunstbauten der Nationalstrassen» enthält aber soweit hier interessierend nur die Regelung, dass der Anwendung «von permanenten, vorgespannten Ankern» besondere Beachtung zu schenken und ihr Einsatz in jedem Fall in Anlehnung an die ASTRA-Richtlinie «Boden- und Felsanker» zu prüfen ist (Ziff. 5.2 Unterziff. 4 der Richtlinie «Projektierung und Ausführung von Kunstbauten der Nationalstrassen»).

Die Richtlinie «Boden- und Felsanker» wurde zwar erst mit Wirkung ab 1. August 2007 um einen Abschnitt für ungespannte Anker erweitert. In ihrer heute geltenden, vom Enteigneten ins Recht gelegten Fassung, in welcher ausdrücklich von vorgespannten und ungespannten Ankern die Rede ist, bildet sie jedenfalls kein Indiz für einen Sprachgebrauch im Zeitpunkt

des Abschlusses des streitbetroffenen Dienstbarkeitsvertrages, nach welchem ohne weitere Präzisierung nur vorgespannte Anker unter den Begriff des Ankers fallen.

5.4.5 Die Parteien haben vorliegend zwei Dokumente aus der Fachliteratur eingereicht, welche einen je zu ihren Gunsten sprechenden Sprachgebrauch in Fachkreisen erhärten sollen:

5.4.5.1 Der Enteignete beruft sich auf einen Fachbeitrag von Matthias Ryser über Verankerungen. Unbestritten ist, dass Matthias Ryser ein Fachmann auf dem einschlägigen Gebiet ist. Der Beitrag ist anscheinend im Jahr 2003 erschienen (vgl. www.drvollenweiderag.ch > Publikationen > Anker [zuletzt eingesehen am 9. Oktober 2015]). Dies ist unter den Parteien auch nicht strittig.

Gegenstand des erwähnten Fachbeitrages sind Ziff. 10 und 11 der SIA-Norm 267 «Geotechnik» unter Berücksichtigung der SIA-Norm 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen». Entsprechend diesen SIA-Normen werden im Beitrag die Begriffe «vorgespannter Anker» und «ungespannter Anker» verwendet. Als Synonym für den Begriff «ungespannter Anker» wird dabei auch der Begriff des «Nagels» benutzt (vgl. S. 2 des Beitrages).

Der erwähnte Fachbeitrag belegt, dass in Fachkreisen der Begriff des Ankers wie in den erwähnten SIA-Normen und schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegend streitigen Dienstbarkeitsvertrages als Oberbegriff für vorgespannte Anker und ungespannte Anker (Nägel) verwendet wurde.

5.4.5.2 Der Enteigner beruft sich auf ein von dipl. Bauing. ETH/SIA Rudolf Rüegger verfasstes Vorlesungsskriptum des Instituts für Geotechnik der ETH Zürich vom Wintersemester 2009/2010. In diesem Skriptum wird die Definition des Ankers in der SIA-Norm 267 «Geotechnik» (vgl. dazu vorn E. 5.4.3.1) wiedergegeben. Es wird sodann gefolgert, unter diese Definition fielen «sowohl **vorgespannte Anker**, als auch über die ganze Länge vermörtelte Nägel, welche in der neuen Norm SIA 267 als **ungespannte Anker** bezeichnet werden» (S. 19 des Skriptums). Das Vorlesungsskript enthält im entsprechenden Abschnitt mit dem Titel «Unterscheidung Anker <-> Nägel» sodann folgende Ausführungen:

> «Für eine saubere Auseinanderhaltung von vorgespannten Ankern und ungespannten, über die gesamte Länge vermörtelten Ankern (= Nägel) ist folgende Unterscheidung sinnvoll:

- *Anker* sind Zugglieder, die Kräfte in den Boden oder Fels übertragen und eine freie Ankerlänge, sowie eine Verankerungsstrecke aufweisen. Im Bereich der freien Ankerlänge ist der Anker frei beweglich. Anker können nicht, teilweise oder voll vorgespannt sein.

  Die freie Ankerlänge soll grundsätzlich bis hinter die tiefsten massgebenden Gleitflächen reichen. Der äussere aktive Erdkeil oder Erdkörper wird dabei durch das äussere verankerte Tragwerk zurückgehalten.

- *Nägel* sind Zugglieder, die Kräfte in den Boden bzw. Fels übertragen und in der Regel auf ihrer ganzen Länge vermörtelt sind und damit eine durchgehende, kraftschlüssige Verbindung mit dem umgebenden Boden bzw. Fels aufweisen.

  Boden- und Felsnägel können wegen der fehlenden freien Ankerlänge nicht vorgespannt werden. Es ist lediglich ein Festziehen der Nagelplatte für ein sattes Aufliegen auf der Unterlage möglich.

  Kräfte werden beidseitig der massgebenden Gleitflächen in den Boden / Fels übertragen. Auf der Aussenseite ist eine zusätzliche Kraftübertragung über Kopfplatte, starre Verkleidung etc. möglich oder erforderlich.

  Damit im Nagel als schlaffes Zugglied Zugkräfte mobilisiert werden können, sind äussere Deformationen im umgebenden Boden notwendig. Anker und Nägel unterscheiden sich somit in ihrer Wirkung.»

Aus der zitierten Stelle des Vorlesungsskriptums geht zwar hervor, dass dessen Autor es für sinnvoll erachtet, den Begriff des Ankers nicht für Nägel zu verwenden. Dies kann jedoch nicht als hinreichender Beleg dafür gewertet werden, dass beim Abschluss des streitigen Vertrages vom 8. August 2006 unter Fachleuten ein Konsens dahingehend bestand, dass Nägel bzw. ungespannte Anker nicht unter den Begriff des Ankers fallen. Denn bezeichnenderweise enthält das Skript – wie der vorstehend zitierten Stelle zu entnehmen ist – den Hinweis, dass zwischen «vorgespannten Ankern» und «ungespannten, über die gesamte Länge vermörtelten Ankern (= Nägel)» zu differenzieren ist. Damit wird im Skriptum sinngemäss zugestanden, dass der Begriff des Ankers nicht nur in der als sinnvoll bezeichneten Weise eng verstanden wird, sondern daneben auch in einem weiteren, ungespannte Anker mitumfassenden Sinne Verwendung findet.

5.4.5.3 Als Beweis für den von ihm behaupteten Sprachgebrauch legt der Enteigner ferner Dokumentationen von drei Unternehmen mit Spezialisierung im Bereich der Verankerungen ins Recht (vgl. Beilagen 3-5 zur Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014).

Daraus lässt sich aber entgegen der Auffassung des Enteigners nicht ableiten, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im fachspezifischen Sprachgebrauch aus praktischen Gründen zwischen Ankern und Nägeln unterschieden wurde und dabei unter «Anker» nur vorgespannte Anker verstanden wurden:

In der eingereichten Dokumentation der Spann-Stahl AG zu deren Produkt «Gewi-Nagel» wird ausgeführt, bei diesem Nagel handle es sich um einen ungespannten Anker. In diesem Dokument wird somit (ebenfalls) davon ausgegangen, dass der Begriff des Ankers auch ungespannte Anker mitumfasst. In einer weiteren Dokumentation desselben Unternehmens werden zwar die Produkte «Gewi®Plus – Anker» und «Gewi®Plus – Bodennagel» beschrieben, doch fehlt es an Ausführungen, welche darauf schliessen lassen, dass Nägel nicht als Anker bezeichnet werden können bzw. der Begriff des Ankers für vorgespannte Anker reserviert ist. Schliesslich deckt sich die Sprachverwendung in der dritten Dokumentation der Firma RISI AG soweit hier interessierend mit der Terminologie der SIA-Norm 267/1 «Geotechnik – Ergänzende Festlegungen», indem hier «Vernagelungen» mit «ungespannten Ankern» gleichgesetzt werden. Letztere Dokumentation nimmt im Übrigen bezeichnenderweise auf die Unterscheidung zwischen vorgespannten Ankern und ungespannten Ankern im Sinne der SIA-Norm 267 «Geotechnik» Bezug, ohne diese Differenzierung in Frage zu stellen.

5.4.6 Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass im Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 nach der Verkehrsauffassung von *Fachleuten* in der einschlägigen Branche unter den Begriff des Ankers jedenfalls dann, wenn dieser ohne Präzisierung und ohne gleichzeitige ausdrückliche Verwendung des Begriffes des Nagels benutzt wurde, sowohl vorgespannte Anker als auch ungespannte Anker bzw. Nägel fielen.

Es fragt sich, ob der Enteignete vor diesem Hintergrund die Willenserklärung des Enteigners, wonach dieser «pro Anker» eine Entschädigung von Fr. 440.- bezahlt, nach dem Vertrauensprinzip dahingehend verstehen durfte und musste, dass für jeden vorgespannten Anker und jeden Nagel (bzw. ungespannten Anker) eine Entschädigung in dieser Höhe geleistet werden soll.

Bei der Anwendung des Vertrauensprinzips ist auf die Verständnismöglichkeit des Erklärungsempfängers abzustellen (KOLLER, a.a.O., § 3 N. 175).

Deshalb ist bei der hier zu klärenden Frage vorab zu berücksichtigen, dass der Enteignete trotz seiner Kenntnisse als Rechtsanwalt und Notar grundsätzlich über keine Kenntnisse des hier in Frage stehenden Teils der Baubranche verfügt und ihm beim Vertragsabschluss deshalb die Fachterminologie weder ohne Weiteres geläufig gewesen sein dürfte, noch bekannt sein musste (vgl. zum umgekehrten Fall, dass beim Erklärungsempfänger eine einschlägige Branchenkenntnis vorhanden ist und diese dementsprechend bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzips in die Würdigung mit einzubeziehen ist, KOLLER, a.a.O., § 3 N. 175). Insbesondere hätte ihm nach Treu und Glauben nicht bekannt sein müssen, dass allenfalls ein Teil der Fachleute bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses – wie gemäss dem erwähnten Vorlesungsskript (vgl. E. 5.4.5.2) – eine Begriffsverwendung bevorzugte, nach welcher der Begriff des Ankers nur vorgespannte Anker, nicht aber ungespannte Anker bzw. Nägel umfasst.

Sodann ist vorliegend zu beachten, dass im Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 das Wort «Nagel» nicht isoliert, geschweige denn als Bezeichnung für etwas von einem Anker zu Unterscheidendes verwendet wurde. Zwar werden im Schnittplan «Querprofil 50», der Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages vom 8. August 2006 bildet, die Baugrubenwände als «Nagelwände» bezeichnet. Da in diesem Kontext aber nicht von Ankern oder Ankerwänden die Rede ist, lässt sich indessen entgegen der Auffassung des Enteigners aus diesem Schnittplan nicht schliessen, dass der Enteignete als geologischer Laie davon ausgehen musste, dass die Baugrubenwände mit vorgespannten Ankern und mit Nägeln gesichert werden (vgl. dazu Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014, S. 10 f.). Der Vertrag enthält folglich keine für den Enteigneten bei Vertragsunterzeichnung erkennbaren Anhaltspunkte, aufgrund welcher er nach Treu und Glauben hätte annehmen müssen, dass der Enteigner den Begriff des Ankers als Gegensatzbegriff zum Begriff des Nagels verstanden wissen und damit nur für vorgespannte Anker eine Entschädigung vorsehen wollte.

Vor diesem Hintergrund durfte und musste der Enteignete nach Treu und Glauben annehmen, dass der Enteigner mit der Vertragsunterzeichnung den Willen bekundete, ohne weitere Einschränkungen für jeden vorgespannten Anker und für jeden Nagel bzw. ungespannten Anker einen Betrag von Fr. 440.- zu bezahlen.

5.4.7 Die Vorbringen des Enteigners können am hiervor gezogenen Schluss nichts ändern:

5.4.7.1 Der Enteigner erklärt, nach dem Dienstbarkeitsvertrag sei jedenfalls keine Entschädigung geschuldet für vorgespannte Anker und Nägel, welche in einer Tiefe von mehr als sieben Metern im Erdreich verbaut worden sind. Er macht in diesem Zusammenhang geltend, der Enteignete habe nur bis zu einer Tiefe von maximal sieben Metern ein schutzwürdiges Interesse an der Ausübung seines Eigentumsrechts.

Dem vorliegenden Vertragstext lässt sich ebenso wenig wie den weiteren aktenkundigen, im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung erstellten Dokumenten entnehmen, dass der Enteignete und der Enteigner eine vertragliche Beschränkung der Entschädigung auf vorgespannte Anker und Nägel bis zu einer Tiefe von sieben Metern wollten. Der Enteignete konnte deshalb nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen, dass die vom Enteigner beim Vertragsabschluss abgegebene Willenserklärung dahingehend zu verstehen ist, dass für sämtliche auf seinem Grundstück verbaute vorgespannte Anker und Nägel unabhängig von deren Tiefe im Erdreich die Entschädigung von Fr. 440.- geleistet werden soll. Folglich konnte der Enteigner nach Vertragsschluss auch nicht einseitig (etwa mit dem Schreiben seines sachzuständigen Departements vom 19. September 2007 [vgl. dazu vorn Bst. A.d]) eine horizontale Umfassungslinie in der Tiefe von sieben Metern einführen, welche die Entschädigungspflicht rechtswirksam begrenzt. Nichts daran ändert der Umstand, dass die Ausdehnung des Grundeigentums in vertikaler Hinsicht beschränkt ist:

Gemäss Art. 667 Abs. 1 ZGB erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Wie gross diese räumliche Ausdehnung ist, lässt sich nicht in allgemeingültiger Weise festlegen, sondern bestimmt sich von Fall zu Fall nach den konkreten Umständen sowie dem schutzwürdigen Interesse des Eigentümers, diesen Raum selbst zu nutzen oder zu beherrschen und das Eindringen anderer abzuwehren (vgl. Urteil des BGer 5A_639/2010 vom 7. März 2011 E. 4.2.1). Als schutzwürdige Interesse genügt auch ein künftiges Interesse, sofern seine Verwirklichung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge in absehbarer Zukunft wahrscheinlich ist (BGE 132 III 353 E. 2.1; vgl. zum Ganzen auch Urteil des BVGer A-365/2008 vom 25. November 2008 E. 4.2 [zur Bedeutung von Art. 667 Abs. 1 ZGB beim Tunnelbau]; s. ferner THOMAS ENDER, Wem gehört der Untergrund?, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2014, S. 354 ff., insbesondere S. 450 ff.).

Vorliegend durfte der Enteignete nach Treu und Glauben annehmen, dass der Enteigner bei der vertraglichen Regelung der Entschädigung für die vorgespannten Anker und Nägel dieser beschränkten Ausdehnung des Eigentums in vertikaler Hinsicht Rechnung getragen hat und demgemäss bewusst auf eine ausdrückliche Einschränkung der Entschädigung auf vorgespannte Anker und Nägel bis zu einer bestimmten Tiefe im Erdreich verzichtet hat. Denn nach dem Vertrauensprinzip hat der Enteigner mit diesem Verzicht sinngemäss erklärt, dass seiner Auffassung nach

(a) sämtliche vorgespannten Anker und Nägel im Bereich des Grundstücks des Enteigneten in einer Tiefe sind, auf welche sich das Grundeigentum des Enteigneten erstreckt,

oder

b) die vereinbarte Entschädigung für allfällige vorgespannte Anker und Nägel in einer Tiefe, die vom Grundeigentum des Enteigneten nicht erfasst sind, angesichts der anderweitigen Beeinträchtigungen des Eigentums des Enteigneten durch den Tunnelbau gerechtfertigt sind.

Vor diesem Hintergrund war die Willenserklärung des Enteigners beim Vertragsschluss nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass für die vertragliche Entschädigungspflicht für vorgespannte Anker und Nägel deren Tiefe im Erdreich keine Rolle spielt.

5.4.7.2 Der Enteigner macht ferner geltend, der Enteignete habe nicht im Sinne des Vertrauensprinzips annehmen dürfen, dass ihm der Kanton eine höhere Entschädigung bezahlen wollte, als ihm nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften zugestanden wäre (vgl. Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde, S. 11).

Zwar hätte der Enteignete wohl in der Tat nicht ohne Weiteres darauf vertrauen dürfen, dass der vertragliche Begriff des Ankers auch die Nägel umfasst, wenn sich bei diesem Begriffsverständnis eine für ihn erkennbare erhebliche und gesetzwidrige Diskrepanz zwischen der nach Enteignungsrecht zustehenden Entschädigung und der im Vertrag insgesamt vorgesehenen Entschädigung ergeben hätte. Denn gegebenenfalls hätten dem Enteigneten Zweifel kommen müssen, ob die Erklärung des Enteigners tatsächlich so gemeint war, wie er sie versteht, und hätte er nach Treu und Glauben Vorkehrungen treffen müssen, um den tatsächlichen Geschäftswillen des Enteigners zu erkennen (zur Obliegenheit des Erklärungsempfängers, sich in zumutbarem Masse darum zu bemühen, den Geschäftswillen des Erklärenden auszumachen, vgl. KOLLER, a.a.O., § 3 N. 166 und

176). Letzteres gilt umso mehr, als die Vermeidung übermässiger Entschädigungen für Enteignungen im öffentlichen Interesse liegt und zu vermuten ist, dass der Enteigner als Gemeinwesen keinen zu diesem Interesse in Widerspruch stehenden Vertrag mit dem Enteigneten schliessen wollte und der Enteignete sich darüber Rechenschaft gab (s. dazu E. 5.1.1 am Ende).

Indessen würde vorliegend dem Enteigneten bei einer vertraglichen Entschädigung von Fr. 440.- für jeden vorgespannten Anker und für jeden Nagel nach dem Dienstbarkeitsvertrag keine Gesamtentschädigung für die Tunnel-Unterquerung seines Grundstücks und die damit verbundenen baulichen Massnahmen zustehen, welche die nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zustehende Entschädigung derart erheblich überschreiten würde, dass von einer Gesetzwidrigkeit auszugehen wäre und dem Enteigneten Zweifel an der Richtigkeit seines Verständnisses des Ankerbegriffes hätten aufkommen müssen:

Zu berücksichtigen ist diesbezüglich vorab, dass die Wahrung des öffentlichen Interesses an der Vermeidung übermässiger Entschädigungen für Enteignungen ihre Schranke just im Vertrauensprinzip findet und die Wahrung dieses Interesses demgemäss nicht dazu führen darf, dass dem Enteigneten als Vertragspartner Auflagen gemacht werden, welche er beim Vertragsschluss vernünftigerweise nicht voraussehen konnte (vgl. E. 5.1.1 am Ende). Es kommt hinzu, dass die Verwaltung, wenn es zum Abschluss eines Enteignungsvertrages kommt, grundsätzlich hinsichtlich der Höhe der Entschädigung Zugeständnisse machen kann (AUGUST MÄCHLER, Vertrag und Verwaltungsrechtspflege, 2005, S. 413). Die dabei zu beachtenden Schranken wurden – wie im Folgenden aufgezeigt wird – nicht überschritten (vgl. hinten E. 7.1 ff.).

5.5 Angesichts des Ausgeführten hätte nach dem Vertrauensprinzip auch die vom Enteigneten anlässlich des Vertragsabschlusses abgegebene, mit derjenigen des Enteigners identische Willenserklärung von Letzterem dahingehend verstanden werden müssen, dass (unabhängig von der Tiefe im Erdreich) für jeden vorgespannten Anker und jeden Nagel eine Entschädigung von Fr. 440.- zu bezahlen ist. Folglich liegt insoweit ein normativer Konsens vor und ist der Dienstbarkeitsvertrag ohne Rücksicht darauf, ob es sich diesbezüglich um einen wesentlichen Vertragspunkt handelt, entsprechend diesem Konsens zustande gekommen.

6.
Es steht somit fest, dass eine (normative) Einigung zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten dahingehend besteht, dass alle vorgespannten Anker und alle Nägel unabhängig von deren Tiefe im Erdreich zum Ansatz von Fr. 440.- zu entschädigen sind. Die Zahl dieser Anker sowie Nägel war im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbestrittenermassen zumindest bestimmbar und steht fest (1021 vorgespannte Anker und Nägel). Vor diesem Hintergrund haben die Vertragsparteien die Entschädigung für die vorgespannten Anker und Nägel in ihrem Vertrag umfassend geordnet.

Unter diesen Umständen besteht von vornherein kein Raum für eine Vertragsergänzung, wie sie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid durchgeführt hat. Eine gerichtliche Vertragsergänzung greift nämlich nur Platz, wenn die Parteien eine bestimmte Frage, über welche sich im Nachhinein ein Streit entfacht (und die keinen der wesentlichen Vertragspunkte betrifft), nicht geregelt haben (SCHWENZER, a.a.O., N. 34.01 ff.).

7.
Es bleibt weiter zu klären, ob der in Frage stehende Dienstbarkeitsvertrag unter Berücksichtigung der erwähnten Entschädigungsregelung für die vorgespannten Anker und Nägel wegen Verstosses gegen inhaltliche Schranken bzw. wegen Verstosses gegen zwingende Rechtsnormen rechtswidrig ist.

7.1 Beim Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen ist das Verhältnismässigkeitsprinzip (vgl. Art. 5 Abs. 2 BV) zu beachten. Nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip müssen die verschiedenen Leistungen der Vertragsparteien bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen (FRANK KLEIN, Die Rechtsfolgen des fehlerhaften verwaltungsrechtlichen Vertrages, 2003, S. 93, mit Hinweisen). Nicht erforderlich ist, dass Leistung sowie Gegenleistung absolut gleichwertig sind (KLEIN, a.a.O., S. 93). Die Behörde darf indessen «weder wuchern noch verschleudern» (vgl. WILLY SPANNOWSKI, Grenzen des Verwaltungshandelns durch Verträge und Absprachen, Berlin 1994, S. 347 f.).

Klarerweise den Anforderungen an die Ausgewogenheit der Leistungen nicht zu genügen vermögen ungleichwertige Leistungen, welche den Tatbestand der Übervorteilung erfüllen. Indessen ist die massgebliche Schwelle für nicht mehr verhältnismässige Leistungen tiefer anzusetzen als bei der Übervorteilung. Auch Tatbestände, die nach privatrechtlichen Gesichtspunkten noch keine Übervorteilung darstellen, können gegen das

Gebot der Ausgewogenheit der Leistungen verstossen. Bei einem verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen sich häufig nicht nur eine Leistung des Staates und eine des Privaten, sondern ein ganzer Komplex unterschiedlicher Leistungen gegenüber. Ob die verschiedenen Leistungen gegebenenfalls in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, ist gestützt auf eine Gesamtbetrachtung der einzelnen Leistungen festzustellen (vgl. zum Ganzen KLEIN, a.a.O., S. 93, mit Hinweisen).

Ein Indiz für die Ausgewogenheit der Leistungen ist deren Marktnähe. Eine entsprechende Überprüfung des Vertragsinhalts setzt jedoch voraus, dass die Leistungen einen Marktwert aufweisen, was namentlich bei gesetzlich normierten öffentlich-rechtlichen Verträgen wie dem Enteignungsvertrag der Fall ist (KLEIN, a.a.O., S. 93 f.).

Bei der Beurteilung der Ausgewogenheit der Leistungen ist zu berücksichtigen, dass ein Privater kaum einen Vertrag eingehen wird, wenn nicht eine namhafte Gegenleistung des Gemeinwesens ersichtlich ist. Es kommt hinzu, dass ein Vertrag auch dann gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstösst, wenn das Gemeinwesen keine adäquate Gegenleistung bietet. Eine adäquate Gegenleistung liegt auf jeden Fall dann noch nicht vor, wenn das Gemeinwesen nur diejenigen Rechte einräumt, die der privaten Vertragspartei von Gesetzes wegen ohnehin zustehen (vgl. zum Ganzen ISABELLE HÄNER, Der verwaltungsrechtliche Vertrag als effizienteres Instrument für den Umweltschutzvollzug?, in: URP 2001, S. 591 ff., S. 601).

7.2

7.2.1 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 16 EntG). Bei ihrer Festsetzung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem betroffenen Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen; zu vergüten sind demnach der volle Verkehrswert des enteigneten Rechtes (Art. 19 Bst. a EntG), wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (sog. Minderwert; Art. 19 Bst. b EntG), sowie alle weiteren dem jeweiligen Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sog. Inkonvenienzentschädigung; Art. 19 Bst. c EntG). Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (Urteil des BVGer A-8465/2010 vom 10. Juni 2011 E. 4.2; HESS/WEIBEL,

a.a.O., Art. 19 N. 50; MARTINA FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, 2001, S. 107).

Für die Frage, welche rechtliche und tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Bodens bzw. bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen sei, ist in der Regel auf das Datum der Einigungsverhandlung abzustellen (Art. 19bis Abs. 1 EntG), wobei auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen ist (Art. 20 Abs. 1 EntG).

7.2.2 Bei einer *Zwangsbelastung eines Grundstückes mit einem dinglichen Recht* auf dem Weg der formellen Enteignung (vgl. dazu HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 5 N. 9) sind in Bezug auf die Entschädigungsbemessung die Grundsätze über die Teilenteignung (Art. 19 Bst. b EntG) anwendbar (BGE 102 Ib 173 E. 2; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 173). Die Berechnung des Schadens erfolgt nach der sog. Differenzmethode, indem der Verkehrswert des Grundstücks ohne die Last dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks gegenübergestellt wird (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N. 173).

7.3

7.3.1 Vorliegend sind sich die Parteien im Zusammenhang mit der Frage nach dem massgebenden Verkehrswert des hier streitbetroffenen Grundstücks uneinig, ob es sich bei diesem Grundstück im massgebenden Zeitpunkt um sog. Bauerwartungsland handelte, also um Land, dessen Überbauung noch in unbestimmter Zukunft lag, dessen Wert aber doch schon den Preis reinen Kulturlandes überstieg und eine wesentliche, durch die Möglichkeit künftiger Überbauung bestimmte Komponente enthielt (vgl. zum Begriff des Bauerwartungslandes BGE 97 I 112 E. 3a): Der Enteigner hält vor dem Bundesverwaltungsgericht dafür, dass das heute zur Bauzone zählende Grundstück im massgebenden Zeitpunkt in der Landwirtschaftszone gelegen habe und damals die Ein- bzw. Umzonung noch ungewiss gewesen sei. Demgegenüber vertritt der Enteignete die Ansicht, dass es sich bei seinem Grundstück um Bauerwartungsland gehandelt habe und dies auch dem Enteigner seinerzeit bewusst gewesen sei.

Zwar hat nach Aussage des Enteigneten die erste Einigungsverhandlung bereits im Jahr 2002 oder im Jahr 2003 stattgefunden (vgl. dazu Vernehmlassungsbeilagen, Ordner 1, act. 1.3, S. 5). Mit Blick darauf, dass diese Einigungsverhandlung die Enteignung des vollen Eigentums und nicht die vereinbarte Einräumung einer Tunnel-Dienstbarkeit betraf, ist es aber ge-

rechtfertigt, vorliegend den Zeitpunkt des Abschlusses des streitbetroffenen Dienstbarkeitsvertrages als massgebenden Bewertungsstichtag zu betrachten. Dies wird seitens der Verfahrensbeteiligten zu Recht nicht bestritten.

Nicht in Abrede gestellt wird auch, dass das streitbetroffene Grundstück am massgebenden Bewertungsstichtag nicht in die Bauzone fiel. Es ist mit dem Enteigneten davon auszugehen, dass es sich bei diesem Grundstück um Bauerwartungsland handelte. Diese Annahme rechtfertigt sich mit Blick auf den Umstand, dass ein Vertreter des Enteigners anlässlich einer Einigungsverhandlung vom 10. September 2012 erklärte, man habe bei der Festsetzung der Entschädigung im Dienstbarkeitsvertrag mit der Einigung «auf den Preis von Fr. 108.--/m^2» seitens des Staates faktisch berücksichtigt, dass das Land in die Bauzone komme (vgl. dazu Vernehmlassungsbeilagen, Ordner 1, act. 1.3, S. 5).

7.3.2 Unter der Annahme, dass nach dem Dienstbarkeitsvertrag für insgesamt 1'021 vorgespannte Anker und Nägel eine Entschädigung von je Fr. 440.- zu leisten ist, würde sich bei einer Gesamtbetrachtung – soweit hier interessierend – eine Entschädigung von Fr. 631'070.- (Fr. 3'306.- für die Dienstbarkeit, Fr. 178'524.- für Inkonvenienzen, Fr. 449'240.- für 1021 vorgespannte Anker und Nägel à je Fr. 440.-; ohne Parteientschädigung, Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und Baumersatz) und ein Preis pro m^2 von ca. Fr. 381.80 ergeben (Fr. 631'070.- / 1'653 m^2).

Nach insoweit unbestrittenen Ausführungen des Präsidenten der Vorinstanz betrug der Preis pro m^2 für voll erschlossenes Bauland im Jahr 2012 in der fraglichen Region Fr. 500.- (vgl. dazu Vernehmlassungsbeilagen, Ordner 1, act. 1.3, S. 6). Zwar bezieht sich dieser Preis pro m^2 auf das volle Eigentum an Bauland im Jahr 2012 und nicht auf die Belastung von Bauerwartungsland mit einer Dienstbarkeit im Jahr 2006. Indessen lässt sich daraus jedenfalls ableiten, dass die mit dem streitigen Dienstbarkeitsvertrag vereinbarte (Gesamt-)Entschädigung jedenfalls nicht von vornherein denjenigen Betrag übersteigt, welcher dem Enteigneten von Gesetzes wegen zugestanden hätte, wenn statt der Einräumung der Dienstbarkeit – wie ursprünglich geplant – das volle Eigentum an der beanspruchten Fläche auf den Enteigner übertragen worden und der Enteignete dafür gemäss dem Enteignungsrecht entschädigt worden wäre. Bei dieser Sachlage kann im vorliegenden Fall die vereinbarte Gesamtentschädigung nicht als gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstossend gewertet werden,

zumal der Enteignete keinen Vertrag mit dem Enteigner abgeschlossen haben dürfte, wenn daraus nicht eine namhafte Gegenleistung des Gemeinwesens ersichtlich gewesen wäre (vgl. E. 7.1). Ins Gewicht fällt in diesem Zusammenhang auch, dass das Gebot der Ausgewogenheit der Leistungen nicht nur Raum lässt, sondern es gebietet, einem Privaten über das ihm von Gesetzes wegen ohnehin Zustehende hinaus vertragliche Leistungen einzuräumen (E. 7.1 am Ende).

Die Vorbringen des Enteigners, mit welchen dieser die Unausgewogenheit der gegenseitigen Leistungen nachzuweisen sucht (vgl. dazu insbesondere Beschwerdeantwort und Anschlussbeschwerde vom 15. September 2014, S. 13 ff.), erscheinen nicht als stichhaltig. Insbesondere würde das hiervor Ausgeführte auch dann gelten, wenn mit dem Enteigner davon auszugehen wäre, dass mit Blick auf die im Dienstbarkeitsvertrag (in Ziff. II./2) ausdrücklich vorgesehenen verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten für den Enteigneten nur verhältnismässig geringfügige Einschränkungen seines Eigentums zur Debatte stehen und diese nebst der Fläche von 1'653 m^2 nur zusätzliche 723 m^2 beschlagen. Ebenso wenig ist für den vorstehend gezogenen Schluss von Belang, ob die unbestrittenermassen erfolgte Landumlegung und die notwendig gewordenen Erschliessungsmassnahmen als unmittelbare Folge des Tunnelbaus zu qualifizieren sind und ob allenfalls eine mit dem Tunnelbau eingetretene Änderung der Parzellenform zugunsten des Enteigneten berücksichtigt werden kann.

7.4 Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip in Einklang steht.

Weitere Gründe, die den Dienstbarkeitsvertrag mit dem zur Debatte stehenden normativen Inhalt als rechtswidrig erscheinen lassen, sind weder substantiiert geltend gemacht noch aus den Akten ersichtlich. Insbesondere lässt sich nach dem Ausgeführten nicht mit Recht behaupten, der Enteignete berufe sich angesichts der Unausgewogenheit der gegenseitig vereinbarten Leistungen rechtsmissbräuchlich auf diesen Vertrag.

8.

Als Zwischenergebnis steht fest, dass dem Enteigneten ein vertraglicher Anspruch auf Entschädigung von Fr. 449'240.- für insgesamt 1021 vorgespannte Anker und Nägel gegenüber dem Enteigner zusteht.

9.

Es bleibt zu klären, in welchem Umfang dem Enteigneten bezüglich des erwähnten Betrages von Fr. 449'240.- ein Verzugszins zu entrichten ist. Vorauszuschicken ist, dass der Dienstbarkeitsvertrag keine Verzugszinsregelung enthält.

9.1 Nach einem allgemeinen Rechtsgrundsatz sind öffentlich-rechtliche Geldforderungen mit Beginn des Verzuges grundsätzlich zu verzinsen (HÄFELIN et al., a.a.O., N. 191).

Im Enteignungsrecht für die Verzinsung massgebend sind grundsätzlich die Bestimmungen von Art. 19bis Abs. 4, Art. 76 Abs. 5 und Art. 88 Abs. 1 EntG. Danach ist die Enteignungsentschädigung vom Tage der vorzeitigen Besitzergreifung an zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen. Nach der rechtskräftigen Festsetzung der Entschädigung wird der Enteigner, ob eine vorzeitige Besitzergreifung stattgefunden hat oder nicht, nach Ablauf von 20 Tagen säumig und schuldet den üblichen Verzugszins (Art. 88 Abs. 1 Satz 1 EntG; vgl. zum Ganzen BGE 131 II 458 E. 7). Der übliche Zinsfuss im Sinne des Enteignungsgesetzes betrug ab 1. Mai 2003 (bis 31. Dezember 2009) 3.5 % (vgl. www.bvger.ch > Gericht > Aufgaben/Zuständigkeit > Aufsicht > Üblicher Zinsfuss [zuletzt eingesehen am 29. September 2015]).

9.2 Vorliegend handelt es sich nicht um einen Fall der vorzeitigen Besitzergreifung oder rechtskräftigen Festsetzung der Enteignungsentschädigung im Sinne der vorerwähnten Vorschriften. Dennoch ist entsprechend dem erwähnten allgemeinen Rechtsgrundsatz die Verzugszinspflicht ab Beginn des Verzuges zu bejahen.

Unbestritten ist, dass der Enteigner beim hier zu beurteilenden Fall erst ab dem 1. Juli 2007, nach Ablauf einer seitens des Enteigneten mit Schreiben vom 7. Mai 2007 gesetzten Zahlungsfrist bis 30. Juni 2007, in Verzug war. Demgemäss begann der Zinsenlauf am 1. Juli 2007.

9.3 Was die Höhe des Zinses betrifft, der bei Verzug im Zusammenhang mit einer nach einem Enteignungsvertrag geschuldeten Forderung zu entrichten ist, fehlt es ebenfalls an einer Regelung im Enteignungsrecht. Deshalb hat das Gericht – mangels Gewohnheitsrecht – nach der Regel zu entscheiden, welche es als Gesetzgeber aufstellen würde (vgl. Art. 1 Abs. 2 ZGB). Es kann zwecks Schliessung der (echten) Lücke auch auf Regelungen greifen, welche sich analog anwenden lassen. Der Analogieschluss setzt freilich hinreichend gleichgelagerte Verhältnisse voraus (BGE 132 V

32 E. 6.5.2, 130 V 71 E. 3.2.1; s. zum Ganzen auch Urteil des BGer 2C_188/2010 und 2C_194/2010 vom 24. Januar 2011 E. 7.2.1).

Ob vorliegend die Höhe des Verzugszinses nach Privatrecht oder nach öffentlichem Recht zu bestimmen ist, hängt davon ab, mit welcher Ordnung hinreichende Gemeinsamkeiten für eine analoge Anwendung bestehen (vgl. Urteil des BGer 2C_188/2010 und 2C_194/2010 vom 24. Januar 2011 E. 7.2.1).

Ein Verzug bei der Entrichtung der nach einem Enteignungsvertrag seitens des Enteigners geschuldeten Entschädigung läuft darauf hinaus, dass der Enteigner die enteigneten Rechte schon vor der Leistung dieser Entschädigung in Anspruch nimmt. Insofern ist ein solcher Verzug hinsichtlich seiner Wirkungen vergleichbar mit der vorzeitigen Besitzeinweisung, die es dem Enteigner gestattet, schon vor Festsetzung und Leistung der Entschädigung die enteigneten Rechte zu beanspruchen (vgl. zur vorzeitigen Besitzeinweisung HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 76 N. 2). Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, nicht die privatrechtliche Bestimmung von Art. 104 Abs. 1 OR mit einem Zinssatz von 5 %, sondern die erwähnte Regelung zur vorzeitigen Besitzeinweisung bzw. den dafür im Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages geltenden Zinsfuss von 3.5 % anzuwenden.

9.4 Der Enteigner hat für die «Anker» am 3. April 2008 eine Teilzahlung von Fr. 34'020.- geleistet. Demgemäss ist der für die vorgespannten Anker und Nägel geschuldete Betrag auf Fr. 449'240.- inkl. 3.5 % Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 449'240.- für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis 2. April 2008 und 3.5 % Verzugszins auf dem (Rest-)Betrag von Fr. 415'220.- ab 3. April 2008 festzusetzen.

Soweit der Enteignete mit dem geforderten Betrag von Fr. 420'341.25 gemäss der Beschwerdebegründung einen Verzugszins von 5 % im Gesamtbetrag von Fr. 1'275.75 «auf der [vom Enteigner geleisteten] Zahlung von CHF 17'800.95 für die vorübergehende Landbeanspruchung und die weggefallenen Obstbäume» verlangt (vgl. dazu Beschwerde, S. 30), ist ihm mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen lediglich ein Zins von 3.5 % zuzusprechen, und zwar unter Berücksichtigung, dass die genannte Zahlung nach insoweit unbestritten gebliebener Darstellung des Enteigneten (vgl. «Klage» vom 8. April 2011, S. 14) am 13. Juni 2008 erfolgte, für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis 12. Juni 2008.

10.
Es ist sodann zu prüfen, ob die Vorinstanz auf den Antrag, es sei dem Enteigneten eine Entschädigung von Fr. 3'000.- für ein vor dem Bezirksgericht Aarau geführtes Verfahren zuzusprechen, zu Recht nicht eingetreten ist (vgl. vorn E. 1.3.1).

10.1 Zur Begründung des behaupteten Anspruchs auf eine Entschädigung für Gerichtskosten machte der Enteignete vor der Vorinstanz geltend, erst mit dem Vorliegen des Bundesgerichtsurteils 4A_116/2010 vom 28. Juni 2010 (vgl. dazu vorn E. 4.2.1) habe festgestanden, dass die Beurteilung der beim Bezirksgericht Aarau anhängig gemachten Streitigkeit nicht in die Zuständigkeit der Zivilgerichte falle. Der Enteigner habe deshalb dem Enteigneten, welcher seine Klage beim Bezirksgericht nach Bekanntwerden dieses Urteils unter Vorbehalt der Wiedereinbringung bei der zuständigen Instanz zurückgezogen habe, die in diesem Klageverfahren mit Abschreibungsverfügung vom 21. Oktober 2010 auferlegten Kosten als ein durch die Enteignung entstandener Schaden zu ersetzen.

10.2
10.2.1 Nach Art. 114 Abs. 1 EntG trägt der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten. Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen können die Verfahrenskosten indessen ganz oder teilweise der Enteigneten auferlegt werden (Art. 114 Abs. 1 EntG).

Der Enteigner hat zudem für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 115 Abs. 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder grösstenteils abgewiesen, kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abgesehen werden (Art. 115 Abs. 2 EntG).

10.2.2 Unbestrittenermassen betraf die beim Bezirksgericht Aarau eingereichte Forderungsklage des Enteigneten Ansprüche aus dem Enteignungsvertrag im Zusammenhang mit der Entschädigung für die vorgespannten Anker und Nägel. Mit Bezug auf letztere Entschädigung fehlte es – wie ausgeführt – an einer ausseramtlichen Verständigung und hat die Vorinstanz zu Recht sinngemäss ein Schätzungsverfahren durchgeführt (vgl. vorn E. 4.3.2). Im Rahmen des entsprechenden Verfahrens hätte die Vorinstanz allerdings auch darüber befinden müssen, ob dem Enteigneten in direkter oder analoger Anwendung von Art. 114 EntG und/oder Art. 115

EntG der geltend gemachte, aus der Kostenauflage durch das Bezirksgericht Aarau erwachsene Schaden zu ersetzen ist.

Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf das Begehren um Zusprechung eines Schadenersatzes von Fr. 3'000.- für die erwähnten Gerichtskosten des Bezirksgerichtes Aarau eingetreten. In diesem Punkt ist die Vorinstanz somit anzuweisen, einen materiellen Entscheid zu erlassen.

11.

11.1 Der Enteigner fordert mit seiner Anschlussbeschwerde eine Neuregelung der Kostenfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens.

Wie erwähnt trägt der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten, es sei denn der Enteignete stelle offensichtlich missbräuchliche Begehren oder offensichtlich übersetzte Forderungen (vgl. E. 10.2.1).

Mit Blick darauf, dass der vorliegende Enteignungsvertrag nicht gegen das Gebot der Ausgewogenheit der Leistungen verstösst (vgl. E. 7.1 ff.), ist erstellt, dass die vom Enteigneten im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Begehren weder offensichtlich missbräuchlich und noch seine bei der Vorinstanz gestellten Forderungen offenkundig übersetzt waren. Folgerichtig hat die Vorinstanz die Kosten ihres Verfahrens dem Enteigner auferlegt (vgl. Dispositiv-Ziff. 4 des angefochtenen Urteils) und muss es dabei bleiben. Dementsprechend stösst der Enteigner ins Leere, soweit er (auch) im Zusammenhang mit der Regelung der Kostenfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens vorbringt, der Enteignete habe sich rechtsmissbräuchlich auf die im Enteignungsvertrag vorgesehene Entschädigungsordnung berufen.

11.2 Da der angefochtene Entscheid teilweise aufzuheben ist und das vorinstanzliche Verfahren in Bezug auf die Frage nach dem Schadensersatz für die dem Enteigneten vom Bezirksgericht Aarau auferlegten Gerichtskosten von Fr. 3'000.- wieder aufzunehmen ist, erübrigt es sich, über das Begehren des Enteigneten um Erhöhung der vorinstanzlichen Parteientschädigung und über den Antrag des Enteigners auf Neuregelung der Entschädigungsfolgen für das vorinstanzliche Verfahren (unter Zusprechung einer Parteientschädigung an den Enteigner bzw. eventualiter unter Herabsetzung der dem Enteigneten zugesprochenen Parteientschädigung) zu befinden (vgl. Urteile des BGer 1E.11/2007 vom 14. April 2008 E. 13, 1E.8/2007 vom 28. April 2008 E. 17).

12.
Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kann das Beweisverfahren geschlossen werden, wenn die noch im Raum stehenden Beweisanträge eine nicht erhebliche Tatsache betreffen oder offensichtlich untauglich sind, etwa weil ihnen die Beweiseignung an sich abgeht oder umgekehrt die betreffende Tatsache aus den Akten bereits genügend ersichtlich ist und angenommen werden kann, dass die Durchführung des Beweises im Ergebnis nichts ändern wird (sog. antizipierte Beweiswürdigung; statt vieler: BGE 131 I 153 E. 3; KÖLZ et al., a.a.O., N. 153, 457 und 537).

Nach dem vorstehend Ausgeführten ist der Sachverhalt vorliegend hinreichend erstellt, um über die geltend gemachten Rechtsbegehren zu befinden und den angefochtenen Entscheid auf seine Rechtmässigkeit zu überprüfen. Es ist davon auszugehen, dass die hiervor gezogenen Schlüsse durch weitere Beweiserhebungen nicht in Frage gestellt werden. Infolgedessen ist den Anträgen der Parteien auf Durchführung von Parteibefragungen, Edition von Unterlagen bei der Gemeinde Oberwil-Lieli, Durchführung eines Augenscheins, Einholung von Expertisen und Befragung des Architekten B._____ und der Notarin C._____ als Zeugen bzw. Auskunftspersonen in antizipierter Beweiswürdigung nicht stattzugeben.

13.
Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde des Enteigneten – soweit darauf eingetreten wird – teilweise gutzuheissen ist. Im Übrigen ist sein Rechtsmittel abzuweisen. Dispositiv-Ziff. 1-3 und 5 des angefochtenen Entscheids sind aufzuheben. Ferner ist der für die vorgespannten Anker und Nägel nach dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 geschuldete Betrag auf Fr. 449'240.- inkl. 3.5 % Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 449'240.- für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis 2. April 2008 und 3.5 % Verzugszins auf dem (Rest-)Betrag von Fr. 415'220.- ab 3. April 2008 festzusetzen. Der Enteigner ist zu verpflichten, dem Enteigneten diesen Betrag abzüglich der am 3. April 2008 geleisteten Teilzahlung von Fr. 34'020.- zu bezahlen. Zudem ist der Enteigner zu verpflichten, dem Enteigneten einen Verzugszins von 3.5 % für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis 12. Juni 2008 auf dem Betrag von Fr. 17'800.95 für die vorübergehende Landbeanspruchung und die weggefallenen Obstbäume zu bezahlen. Schliesslich ist die Vorinstanz anzuweisen, materiell über den seitens des Enteigneten geltend gemachten Anspruch auf Entschädigung für die ihm mit Abschreibungsverfügung des Bezirksgerichtes Aarau vom 21. Oktober 2010 auferlegten Kosten von Fr. 3'000.- sowie neu über die Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens zu befinden.

Die Anschlussbeschwerde ist nach dem Gesagten insoweit gutzuheissen, als damit die Aufhebung der Dispositiv-Ziff. 1-3 und 5 des angefochtenen Entscheids verlangt wird, und im Übrigen abzuweisen.

14.

14.1 Der Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 trägt als Enteigner ungeachtet des Verfahrensausganges die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, zumal den Anträgen des Enteigneten überwiegend entsprochen wurde (vgl. Art. 116 Abs. 1 EntG). Die Kosten sind auf Fr. 10'000.- festzusetzen.

14.2 Ausserdem hat der Enteigner dem Enteigneten für seine Aufwendungen im vorliegenden Verfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 116 Abs. 1 EntG). Das Bundesverwaltungsgericht legt die Parteientschädigung aufgrund der eingereichten Kostennote oder, wenn keine Kostennote eingereicht wird, aufgrund der Akten fest (Art. 14 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE; SR 173.320.2]). Das Anwaltshonorar wird nach dem notwendigen Zeitaufwand bemessen, wobei der Stundenansatz für Rechtsanwälte mindestens Fr. 200.- und höchstens Fr. 400.- beträgt (Art. 10 Abs. 1 und 2 VGKE). Wird der Zeitaufwand als notwendig anerkannt, akzeptiert das Bundesverwaltungsgericht praxisgemäss den innerhalb des reglementarischen Rahmens in Rechnung gestellten Honoraransatz (vgl. Urteil des BVGer A-2154/2012 vom 1. April 2014 E. 17.3.1, mit Hinweis).

Für die Beurteilung, ob es sich bei geltend gemachten Kosten um notwendige Kosten handelt, steht dem Bundesverwaltungsgericht ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Es hat ausgehend von den konkreten Umständen des Einzelfalles und der jeweiligen Prozesslage frei zu würdigen, ob und in welcher Höhe eine Parteientschädigung geschuldet ist. Hierbei ist nebst der Komplexität der Streitsache etwa in Betracht zu ziehen, ob dem Rechtsvertreter die Sach- und Rechtslage (aufgrund der Vertretung im vorangehenden Verfahren) bereits bekannt war (Urteile des BGer 8C_329/2011 vom 29. Juli 2011 E. 6, 2C_445/2009 vom 23. Februar 2010 E. 5). Zu einer Reduktion der Parteientschädigung führen etwa Wiederholungen in Rechtsschriften und Eingaben, wenn materiell nichts Neues vorgebracht wird (vgl. Urteil des BVGer A-4556/2011 vom 27. März 2012 E. 2.5 und E. 3.3.3, mit Rechtsprechungshinweisen).

Der Rechtsanwalt des Enteigneten hat dem Bundesverwaltungsgericht eine Kostennote für das Beschwerdeverfahren über insgesamt Fr. 19'187.30 (inkl. Mehrwertsteuer) eingereicht. Nach Ansicht des Enteigners wurde mit der Erstellung der 38-seitigen Beschwerdeschrift ein unnötiger Aufwand betrieben und wurde seitens des Anwalts des Enteigneten ein zu hoher Stundenansatz veranschlagt, weshalb die geltend gemachten Kosten in einem Missverhältnis zur Schwierigkeit der Streitsache stünden.

Dem Bundesverwaltungsgericht erscheint die vom Enteigneten für das Beschwerdeverfahren eingereichte Kostennote trotz dieser Vorbringen des Enteigners nicht als übersetzt. Zum einen erscheint der vom Enteigneten geltend gemachte Zeitaufwand von 49.80 Stunden und der Umfang der von ihm eingereichten Rechtsschriften als der Komplexität der Streitsache angemessen, da insbesondere im Zusammenhang mit der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages – wie aus den vorstehenden Erwägungen ersichtlich – durch den angefochtenen Entscheid verschiedene Fragen aufgeworfen wurden und der Enteigner seinerseits eine verhältnismässig umfangreiche Beschwerdeantwort sowie Anschlussbeschwerde (von 21 Seiten) sowie eine weitere Stellungnahme (von rund 4 Seiten) eingereicht hat. Zum anderen liegt der in der Kostennote aufgeführte Stundenansatz von Fr. 350.- im Rahmen des erwähnten reglementarischen Rahmens für die Entschädigung der Tätigkeit von Rechtsanwälten.

Für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist somit dem Enteigneten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 19'187.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuerzuschlag im Sinne von Art. 9 Abs. 1 Bst. c VGKE) zuzusprechen.

14.3 Der Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 kann als kostenpflichtiger Enteigner keine Parteientschädigung beanspruchen.

(Das Dispositiv befindet sich auf der nächsten Seite.)

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
1.1 Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 und Beschwerdegegners 2 ist – soweit darauf eingetreten wird – teilweise gutzuheissen. Im Übrigen ist diese Beschwerde abzuweisen.

1.2 Dispositiv-Ziff. 1-3 und 5 des angefochtenen Urteils der Vorinstanz vom 26. Juni 2014 sind aufzuheben.

1.3 Der für die vorgespannten Anker und Nägel nach dem Dienst-barkeits-vertrag vom 8. August 2006 geschuldete Betrag beläuft sich auf Fr. 449'240.- inkl. 3.5 % Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 449'240.- für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis 2. April 2008 und 3.5 % Verzugszins auf dem Betrag von Fr. 415'220.- ab 3. April 2008. Der Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 wird angewiesen, dem Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 diesen Betrag abzüglich der am 3. April 2008 geleisteten Teilzahlung von Fr. 34'020.- zu bezahlen.

1.4 Der Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 wird angewiesen, dem Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 einen Verzugszins von 3.5 % für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis 12. Juni 2008 auf dem Betrag von Fr. 17'800.95 zu bezahlen.

1.5 Die Vorinstanz wird angewiesen, materiell über den seitens des Beschwerdeführers 1 und Beschwerdegegners 2 geltend gemachten Anspruch auf Entschädigung für die ihm mit Abschreibungsverfügung des Bezirksgerichtes Aarau […] vom 21. Oktober 2010 auferlegten Kosten von Fr. 3'000.- und neu über die Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens zu befinden.

1.6 Die Anschlussbeschwerde des Beschwerdeführers 2 und Beschwerdegegners 1 wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 10'000.- werden dem Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 auferlegt. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

3.
Der Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1 wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 19'187.30 zu bezahlen.

4.
Dieses Urteil geht an:

– den Beschwerdeführer 1 und Beschwerdegegner 2 (Gerichtsurkunde);
– den Beschwerdeführer 2 und den Beschwerdegegner 1 (Gerichtsurkunde);
– die Vorinstanz (Ref.-Nr. […]; Gerichtsurkunde).

Der vorsitzende Richter:	Der Gerichtsschreiber:
Jürg Steiger	Beat König

Rechtsmittelbelehrung:

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

Versand: