{T 0/2}
1E.9/2001/bmt

Urteil vom 25. Februar 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Catenazzi,
Gerichtsschreiberin Schilling.

X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Franz-Xaver Muheim, Bundesplatz 2, Postfach 4525, 6304 Zug,

gegen

Kanton Uri, 6460 Altdorf UR, Beschwerdegegner und Enteigner,
handelnd durch die Baudirektion des Kantons Uri, Klausen- strasse 2, 6460 Altdorf UR, diese vertreten durch Fürsprech und Notar Dr. Franz-Xaver Brücker, Kapuzinerweg 8, 6460 Altdorf UR,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 9, lic.iur. Rolf Ziegler, stellvertretender Präsident, Bahnhofstrasse 18, 6460 Altdorf UR

Enteignung (Entschädigung für Grunderwerb und vorübergehende Nutzung von Boden)

(Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, vom
28. März 2001)

Sachverhalt:
A.
Der Regierungsrat des Kantons Uri und das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) genehmigten im September 1998 bzw. im März 1999 das Ausführungsprojekt für die weitgehend in einem Tunnel verlaufende Umfahrung Flüelen der Nationalstrasse N 4. Für den Bau des Tunnel-Südportals und die Bauinstallationen werden unter anderem die beiden im Gemeindebann Altdorf liegenden Parzellen Nrn. 1037 und 2030 von X._____ beansprucht. Ein Teil des Waldgrundstücks Nr. 2030 soll dem Bau des Tunnelportals und eines Steinschlagschutzes sowie der Überführung des Wanderweges dienen. Im Bereiche der Parzelle Nr. 1037 werden die Tunnelzufahrt und ein neuer Geh- und Radweg erstellt. Weiter wird auf einer nur vorübergehend beanspruchten Teilfläche dieser Parzelle von ca.1'300 m2 der Installationsplatz Hafnerried eingerichtet.
Da über die Landabtretung keine Einigung zustande kam, eröffnete der stellvertretende Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, auf Gesuch des Kantons Uri ein abgekürztes Enteignungsverfahren. Während der Anmeldefrist forderte der Enteignete folgende Entschädigungen: Fr. 400.–/m2 für das in der Gewerbezone bzw. in der Zone WG 2/WG 3 liegende Land und Fr. 100.–/m2 für den zur Zone für öffentliche Werke bzw. zur Freihaltezone gehörenden Boden; Fr. 2.–/m2 für die vorübergehende Beanspruchung; dem Bodenwert entsprechende Entschädigungen für das Baurecht für den Steinschlagschutz und das Fusswegrecht für den Wanderweg; Fr. 50'400.– als Abgeltung der während der Bauzeit zu duldenden Immissionen; Fr. 1'723.50 als Entschädigung für den vorzeitigen Abtrieb der vorübergehend beanspruchten Waldfläche; Fr. 6'500.50 als Entschädigung des Pächters und Fr. 4'844.20 als Entschädigung des Enteigneten für die vorzeitige Pachtaufhebung sowie Fr. 37'500.– für betriebliche Inkonvenienzen während der Bauzeit. Im Übrigen verlangte der Enteignete die Ausdehnung der Enteignung im Sinne der Übernahme der gesamten Parzelle Nr. 2030 durch den Kanton sowie die Einräumung eines Näherbaurechts und eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten des Enteigneten und zu Lasten des Enteigners.
An der Einigungsverhandlung vom 3. September 1999 schlossen die Parteien einen Teilvergleich. Sie verständigten sich insbesondere über den Preis von Fr. 400.–/m2 für das in der Bauzone liegende Land sowie über

die Entschädigung von Fr. 1.20/m2 für die vorübergehende Beanspruchung der Parzelle Nr. 1037. Im Weiteren setzten sie für den Fall, dass dem Ausdehnungsbegehren nicht stattgegeben werden könne, die verschiedenen Teilentschädigungen für die auf der Parzelle Nr. 2030 einzuräumenden Rechte fest. Der Enteignete stimmte überdies der vorzeitigen Besitzeinweisung zu, welche durch Präsidialentscheid vom 24. September 1999 formell verfügt wurde.
Am 22. September 1999 führte die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 9, eine Augenscheins- und Parteiverhandlung durch. In der Folge einigten sich die Parteien über das Ausdehnungsbegehren in dem Sinne, dass der Kanton Uri eine Teilfläche von 5'524 m2 ab Parzelle Nr. 2030 erwerbe.
B.
Mit Entscheid vom 28. März 2001 setzte die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 9, die Entschädigung für die enteignete Waldfläche von 5'524 m2 ab Parzelle Nr. 2030 auf Fr. 2.80/m2, insgesamt Fr. 15'467.20 nebst Zins ab 24. September 1999 fest. Für den Fall, dass der Enteignete auf die Ausdehnung verzichte, führte die Schätzungskommission zusätzlich die einzelnen Entschädigungsposten für die vorübergehende Beanspruchung des Grundstücks und die Einräumung der Servituten fest (Dispositiv Ziffer 1). Hinsichtlich der Parzelle Nr. 1037 entschied sie, dass der Enteigner dem Enteigneten für die Abtretung von 3'701 m2 Land, für die vorzeitige Pachtaufhebung, für die vorübergehende Nutzung der Parzelle und für den Verlust von Obstbäumen insgesamt Fr. 159'990.20, zuzüglich Zins ab 24. September 1999, zu bezahlen habe (Dispositiv Ziffer 2). Alle anders lautenden und weiter gehenden Anträge der Parteien wies die Kommission ab, soweit darauf einzutreten war (Dispositiv Ziffer 3). Die Verfahrenskosten wurden dem Enteigner auferlegt (Dispositiv Ziffer 4.2) und dieser zudem verpflichtet, dem Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 7'813.80, zuzüglich Mehrwertsteuer, zu entrichten (Dispositiv Ziffer 4.2).
Gemäss den Erwägungen der Schätzungskommission setzt sich die Entschädigung für die Parzelle Nr. 1037 aus folgenden Einzelposten zusammen: Fr. 75'200.– (Fr. 400.–/m2) für die Enteignung von 188 m2 Land in der Gewerbezone, Fr. 35'442.00 (Fr. 22.–/m2) für die Enteignung von 1'611 m2 Land in der Freihaltezone und Fr. 41'844.– (Fr. 22.–/m2) für die Enteignung von 1'902 m2 Land im übrigen Gemeindegebiet; Fr. 1'560.– (Fr. 1.20/m2) für die vorübergehende Beanspruchung von 1'300 m2 Land; Fr. 4'844.20 für die vorzeitige Pachtaufhebung und Fr. 1'100.– für den Verlust von vier Obstbäumen. Auf die Begründung des Entscheides wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.
C.
X._____ hat gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er stellt den Antrag, die Ziffern 2, 3 und 4.2 des Dispositives des angefochtenen Entscheides seien aufzuheben und die Enteignungsentschädigung sei wie folgt neu festzusetzen:
ä) für die in der Gewerbezone liegenden respektive zu liegen kommenden Flächen zu
Fr. 400.00/m2;
b) für die in der Zone für öffentliche Werke liegenden respektive zu liegen kommenden Flächen zu Fr. 100.00/m2;
c) für die in der Freihaltezone liegenden Flächen zu Fr. 100.00/m2;
d) für die in der Zone übriges Gemeindegebiet liegenden Flächen zu Fr. 100.00/m2;
e) für Arbeitsleistungen des Enteigneten Fr. 632.10;
f) für die Rechnung des Geometers Fr. 550.95;
g) für das neu verlegte Kabel: eine gerichtlich festzusetzende Entschädigung;
h) für die Abgeltung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche gegen die Immissionen der Baustelle Fr. 50'400.00;
i) für die Anwaltskosten Fr. 9'864.00 zuzüglich der Bemühungen vor Bundesgericht.¨
D.
Der Kanton Uri hat auf Vernehmlassung verzichtet. Der stellvertretende Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, stellt sinngemäss Antrag auf Abweisung der Beschwerde.
E.
Vom Kanton Uri sind weitere Planunterlagen beigezogen worden, die über die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Abtretungsflächen Auskunft geben. Dem Beschwerdeführer ist Gelegenheit gegeben worden, zu diesen Unterlagen Stellung zu nehmen.
Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Gemäss Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) unterliegen die Entscheide der Schätzungskommission der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Mit dieser kann nicht nur Ver-

letzung von Bundesrecht und unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes (Art. 104 lit. a und b OG), sondern - da eine erstinstanzliche Verfügung über öffentlichrechtliche Entschädigungen angefochten wird - auch Unangemessenheit gerügt werden (Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG). Dem Bundesgericht steht in Bezug auf den Sachverhalt ebenfalls volle Prüfungsbefugnis zu, da die Entscheide der Schätzungskommissionen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung trotz Art. 105 Abs. 2 OG auch in tatsächlicher Hinsicht freier Prüfung unterliegen (BGE 119 Ib 348 E. 1b, 447 E. 1). Im Gegensatz zur Schätzungskommission ist das Bundesgericht indessen an die Anträge der Parteien gebunden. Dies gilt allerdings nur an die für ein Enteignungsobjekt als Ganzes gestellten Begehren; das Gericht kann daher die einzelnen Entschädigungsposten unabhängig von den hierzu vorgebrachten Begründungen und ungeachtet bereits abgeschlossener Teilvergleiche korrigieren, solange der von den Parteien gesteckte Rahmen insgesamt nicht über- oder
unterschritten wird (BGE 114 Ib 286 E. 9 S. 300, 109 Ib 31 mit Hinweisen auf weitere Urteile).
2.
Der Beschwerdeführer beanstandet in erster Linie, dass die Zonenzugehörigkeit der ab Parzelle Nr. 1037 abzutretenden Fläche von insgesamt 3'701 m2 nicht richtig abgeklärt und damit der Sachverhalt nicht richtig festgestellt worden sei. Der angefochtene Entscheid enthalte keine nachvollziehbare Berechnung der Flächenmasse und stehe zu den Angaben in den bisher verwendeten Plangrundlagen, insbesondere der P̈langrundlage für Landerwerbsverhandlungen mit X._____, vom 5. Dezember 1997, in völligem Widerspruch. Der Beschwerdeführer habe sich auf die in der Plangrundlage enthaltenen Zahlen verlassen dürfen, sei doch diese nie in Frage gestellt worden und habe auch Grundlage des Landerwerbsprotokolls, der Kaufvertragsentwürfe und der persönlichen Anzeige gebildet.
Gemäss der Tabelle, die zur erwähnten P̈langrundlage für Landerwerbsverhandlungen gehört, liegt die vom Kanton Uri ab Parzelle Nr. 1037 beanspruchte Fläche zum grössten Teil in der Freihaltezone (3177 m2) und zu kleineren Teilen in der Gewerbezone (223 m2) sowie in der Wohnzone mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben (103 m2); zudem sind 198 m2 als Gewässerzone ausgeschieden. Demgegenüber hat die Schätzungskommission festgestellt, dass nach dem massgeblichen Zonenplan, der am 25./31. Oktober 1991 von der Einwohnergemeindeversammlung Altdorf erlassen und vom Regierungsrat am 22. Juni 1992 genehmigt worden sei, von der Abtretungsfläche 188 m2 in der Gewerbezone, 1902 m2 im übrigen Gemeindegebiet und 1'611 m2 in der Freihaltezone liegen. Diese Flächenmasse beruhen auf den Angaben der Lisag, Altdorf, die gemäss der kantonalen Vermessungsverordnung vom 27. September 1995 (Urner Rechtsbuch 9.3431) das Landinformationssystem des Kantons Uri (LIS) zu erstellen und die amtliche Vermessung durchzuführen hat.
Das Bundesgericht hat den Kanton Uri als Enteigner aufgefordert, von der Lisag die Unterlagen beizuziehen, aus denen bildlich hervorgehe, zu welchen Zonen die fraglichen, teils endgültig und teils vorübergehend beanspruchten Grundstücksflächen gehörten. Diese Planunterlagen sind dem Bundesgericht am 17. Januar 2002 übermittelt und anschliessend dem Enteigneten zur Stellungnahme unterbreitet worden. Dieser bemerkt in seiner Eingabe vom 5. Februar 2002, dass die Einwohnergemeinde zur Zonenplanung zuständig sei und deshalb sie und nicht die Lisag zu bestimmen habe, welche Fläche welcher Zone zuzuordnen seien. Dieser Einwand ist offensichtlich unbehelflich. Der Beschwerdeführer macht selbst nicht geltend, dass die von der Lisag verwendeten Planunterlagen dem massgeblichen, von der Einwohnergemeindeversammlung Altdorf im Oktober 1991 beschlossenen und im Juni 1992 vom Urner Regierungsrat genehmigten Zonenplan nicht entsprechen würden. Aus der bereits genannten kantonalen Vermessungsverordnung ergibt sich zudem, dass die Lisag mit der Vermessung auch auf dem Gebiete der Raumplanung betraut ist (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 1 lit. b und Art. 8 Abs. 2 lit. a der Vermessungsverordnung). Es ist daher nicht einzusehen, weshalb sie
im vorliegenden Enteignungsverfahren die erforderlichen Auswertungen nicht hätte vornehmen sollen. Soweit der Enteignete im Übrigen in seiner Beschwerde auf die Differenzen zwischen den heutigen Flächenangaben und den früheren Annahmen hingewiesen und geltend gemacht hat, er habe auf letztere vertrauen dürfen, geht er ebenfalls fehl. Die Flächenangaben, auf die er sich beruft, sind einzig in den Unterlagen enthalten, die im Hinblick auf eine freiwillige Abtretung des Bodens und eine gütliche Einigung über den Preis erstellt worden sind. Im Enteignungsverfahren wurden sie nicht genannt. Zwar wird in der persönlichen Anzeige auf den L̈anderwerbsplan vom 5.12.1997 verwiesen, jedoch nur hinsichtlich der ïn Anspruch genommenen bzw. einzuräumenden Rechte; die gesetzlichen Bestimmungen über den Inhalt der persönlichen Anzeige sehen denn auch keine Angaben über die Zonenzugehörigkeit des enteigneten Bodens vor (vgl. Art. 31 und 34 EntG). In der Grunderwerbstabelle vom 29. Juni 1999 wird gleichfalls nur die Gesamtabtretungsfläche von 3'701 m2 ab Parzelle Nr. 1037 angegeben. Im Übrigen präzisiert der Enteignete in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde

selbst, es sei klar festzuhalten, dass an der damaligen Einigungsverhandlung das Ausmass
der Teilflächen, die den einzelnen Zonen zuzuordnen seien, nicht Gegenstand der Einigung gebildet hätten, sondern dass der Zonenplan dafür als massgeblich erklärt worden sei. Wenn nun die von offizieller Seite vorgenommene Flächenbestimmung anhand des Zonenplanes zu einem - im Vergleich mit den Kaufsangeboten des Kantons - für den Beschwerdeführer ungünstigeren Resultat geführt hat, kann dies der Schätzungskommission offensichtlich nicht zum Vorwurf gemacht werden.

3.

Die Schätzungskommission hat die Entschädigung von Fr. 22.–/m2 für den in der Freihaltezone liegenden Boden damit begründet, dass die Nutzungsmöglichkeiten in der Freihaltezone die gleichen seien wie jene in der Landwirtschaftszone. Der Verkehrswert der in der Freihaltezone liegenden Abtretungsfläche bemesse sich daher am Verkehrswert für Landwirtschaftsland. Dabei könne auf die Enteignungen und Freihandverkäufe durch die AlpTransit Gotthard AG abgestellt werden. Diese Handänderungen von landwirtschaftlichem Boden im Reusstal seien zeitlich vergleichbar und alle für Fr. 22.–/m2 getätigt worden.

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die in den beiden Zonen mögliche Nutzung identisch sei. Schon aus dem Randtitel zu Art. 110 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Altdorf (Z̈ulässigkeit von Bauten und Anlagen)̈ gehe hervor, dass Bauten und Anlagen zulässig seien, was einer absoluten Gleichstellung mit der Landwirtschaftszone entgegenstehe. Ausserdem seien nicht nur land- und forstwirtschaftliche Anlagen gestattet, sondern auch solche der Erholung und des Gartenbaus. Die Freihaltezone könne somit wirtschaftlich wesentlich interessanter genutzt werden als bloss zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, was ihr einen höheren Wert verleihe. Dieser Ansicht kann jedoch nicht beigepflichtet werden:

Nach Art. 109 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Altdorf vom 24. Oktober 1991 (BZO) dient die Freihaltezone F der dauernden Freihaltung exponierter Landschaftsteile und Aussichtslagen. Bauten und Anlagen der Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft sind nach Art. 110 Abs. 1 BZO nur zulässig, wenn sie ohne grössere topographischen Veränderungen erstellt werden können und sich zudem optimal ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Bezweckt somit die Freihaltezone die Bewahrung der Landschaft und - als Regel - die Verhinderung von Überbauungen, so kann sie klarerweise nicht als Zone betrachtet werden, die baulich und wirtschaftlich mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet als die Landwirtschaftszone, in welcher übrigens auch Gartenbauanlagen zugelassen sind (vgl. Art. 30c Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Uri vom 10. Mai 1970 [BauG, Urner Rechtsbuch 40.1111]). Ausserdem scheint der Beschwerdeführer zu vergessen, dass die in der Freihaltezone liegende Abtretungsfläche von einer Gefahrenzone überlagert ist. In solchen Zonen ist die Errichtung von Bauten, die zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind, je nach dem Grade der Gefahr nur unter entsprechenden sichernden Bedingungen gestattet oder ganz verboten (vgl. Art.
19 BauG). Unter diesen Umständen erscheint die von der Schätzungskommission vorgenommene Gleichstellung der Abtretungsfläche mit voll nutzbarem Boden in der Landwirtschaftszone sogar grosszügig. Was die Entschädigung von Fr. 22.–/m2 für landwirtschaftlichen bzw. in der Freihaltezone liegenden Boden betrifft, so erscheint dieser als hoch und lässt sich offensichtlich nur damit rechtfertigen, dass die AlpTransit Gotthard AG offenbar mit solchen Preisen gehandelt und dadurch einen entsprechenden Markt geschaffen hat. Da im vorliegenden Fall nur eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung im Streite liegt, kann offen bleiben, ob der besagte Preis hier unbesehen übernommen werden durfte.

4.

Der Beschwerdeführer verlangt für den im übrigen Gemeindegebiet liegenden Boden eine Enteignungsentschädigung von Fr. 100.–/m2. Dabei sei zu berücksichtigen, dass gemäss der Bau- und Zonenordnung von Altdorf das übrige Gemeindegebiet zwar den Bestimmungen über die Landwirtschaftszone unterstehe, diese hier jedoch kaum zum Tragen kommen könnten, da es sich bei den zu enteignenden Flächen um kleine Restflächen handle, deren Nutzung höherwertig erfolge, nämlich als Umgebungsschutz, Garten und Ähnliches. Dieser Behauptung ist entgegenzuhalten, dass die Abtretungsfläche im übrigen Gemeindegebiet immerhin 1’902 m2 umfasst. Ausserdem grenzt diese im Wesentlichen an die Freihaltezone. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb ein Käufer für diesen Boden wesentlich mehr bezahlen sollte, als für Land in der Freihaltezone oder in der Landwirtschaftszone. Schliesslich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass ein Preis von Fr. 22.–/m2 für Boden, der nicht in der Bauzone liegt, als grosszügig erscheint.

5.

Hinsichtlich der Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung einer Teilfläche von ca. 1’300 m2 macht der Beschwerdeführer geltend, die Summe von Fr. 1.20/m2 sei gemäss den Vertragsverhandlungen jähr-

lich und nicht, wie im angefochtenen Entscheid festgesetzt, pauschal geschuldet; der Entscheid sei insoweit zu korrigieren. Tatsächlich hat der Kanton Uri in Ziffer 9 Abs. 1 des Kaufvertragsentwurfs Brücker vom 27. Mai 1999 für die vorübergehende Benützung der fraglichen Fläche als Installations- und Deponieplatz einen Mietzins von Fr. 1'560.–/Jahr (ca. 1'300 m2 zu Fr. 1.20 pro m2/Jahr) offeriert. Im Protokoll der Einigungsverhandlung vom 3. September 1999 wird auf die fragliche Ziffer des Kaufvertragsentwurfs verwiesen und festgehalten, die Parteien seien sich auch in diesem Punkte einig und vereinbarten ëine Entschädigung von Fr. 1.20 pro m2.̈ Nach der Vernehmlassung der Schätzungskommission handelt es sich dabei nicht um einen Verschrieb, sondern um den richtigen (Pauschal-)Betrag, da sich aus einem Ansatz von jährlich Fr. 1.20/m2 eine Entschädigung von Fr. 12'000.– pro ha und Jahr ergeben würde, während Pachtzinse auch für sehr gute Parzellen pro ha und Jahr nicht mehr als Fr. 800.– erreichten. Wie dem sei, kann jedoch
aus folgenden Gründen offen gelassen werden:
Enteigner und Enteigneten haben an der Einigungsverhandlung hinsichtlich der Entschädigung für die vorübergehende Abtretung einer Teilfäche von ca. 1'300 m2 einen Teilvergleich geschlossen. Über diesen Entschädigungsposten hatte somit die Schätzungskommission nicht mehr zu befinden und hätte sich im Dispositiv ihres Entscheides darauf beschränken können, von der Vereinbarung, die im Sachverhalt in vollem Wortlaut wiedergegeben wird, Vormerk zu nehmen. Stattdessen hat die Schätzungskommission den ihrer Meinung nach für die vorübergehende Enteignung zu bezahlenden Pauschalbetrag zu den übrigen Entschädigungsposten für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 1037 hinzugezählt und eine Gesamtentschädigung festgesetzt. Dieses Vorgehen hält weder vor den Regeln des Vertragsrechts noch vor den Bestimmungen des Enteignungsgesetzes stand. Einerseits hätte die Schätzungskommission nicht ohne ausdrückliches Begehren einer Partei über die Auslegung der abgeschlossenen Vereinbarung entscheiden dürfen. Andererseits schreibt Art. 73 Abs. 1 lit. g EntG vor, dass im Urteil der Schätzungskommission die in Art. 19 EntG aufgezählten verschiedenen Bestandteile der Entschädigung, die an unterschiedlichen Orten zu bezahlen sind (Art. 89 EntG), ziffernmässig
genau auseinandergehalten werden müssen. Dem Begehren des Enteigneten ist daher insofern zu entsprechen, als Dispositiv Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides neu zu formulieren und von der Vereinbarung betreffend die Entschädigung für die vorübergehende Enteignung lediglich Vormerk zu nehmen ist. Sollten sich die Parteien über die Auslegung des Vertragstextes nicht einigen können, hätten sie sich nicht an das Bundesgericht, sondern zunächst erneut an die Schätzungskommission zu wenden (vgl. BGE 108 Ib 374).
6.
Die Schätzungskommission hat das Entschädigungsbegehren des Enteigneten für Lärm- und Staubimmissionen während der Bauzeit abgewiesen, weil zwar die Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit der Immissionen bejaht werden könne, besonders schwere und intensive Einwirkungen dagegen derzeit nicht auszumachen seien. Der Enteignete ist daher auf die Möglichkeit hingewiesen worden, eine nachträgliche Entschädigungsforderung gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. b EntG zu stellen. Der Beschwerdeführer tut die Erwägung der Schätzungskommission, eine schwere Betroffenheit des Enteigneten durch Immissionen sei weder belegt noch ersichtlich, als pauschale und unberechtigte Behauptung ab. Er fordert erneut eine Entschädigung in Höhe von Fr. 50'400.–, mit welcher - wie sich aus der Forderungsanmeldung ergibt - die Einbusse von 40% eines hypothetischen Mietzinses für ein Einfamilienhaus in Altdorf während fünf Jahren abgegolten werden soll .
In diesem Zusammenhang ist vorweg festzuhalten, dass entgegen der Meinung der Schätzungskommission die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des Schadens, die für die Entschädigungspflicht des Enteigners für Beeinträchtigungen aus dem Betrieb eines öffentlichen Werkes erfüllt sein müssen, für Störungen durch Bauarbeiten nicht gelten (vgl. BGE 117 Ib 15, 118 Ib 203 E. 8c S. 205). In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind vielmehr besondere Regeln für die Entschädigung bei Beeinträchtigungen durch Baustellen erarbeitet worden. Danach muss der Grundeigentümer vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf der Nachbarparzelle ergeben, in der Regel entschädigungslos dulden. Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung führen (BGE 113 Ia 353 E. 3 S. 356 f., 117 Ib 15, 121 II 317 E. 4c S. 327, je mit Hinweisen auf weitere Urteile). Dieser Schaden ist vom Betroffenen nachzuweisen. Nun hat hier zwar der Enteignete behauptet, zeitweise unter intensiven Staubentwicklungen und Lärmeinwirkungen zu leiden, doch hat er hiefür keinerlei Beweis erbracht (Fotos, Bestätigungen der
Polizei oder des Baustellenleiters o.Ä.). Gemäss dem angefochtenen Entscheid hat der Schätzungskommissions-Präsident bei seinen Besichtigungen, zu denen er übrigens vom Enteigneten aufgefordert worden ist, keinerlei übermässige Beeinträchtigungen feststellen können. Die Schätzungskommission hat dem Enteigneten daher zu

Recht zur Zeit eine Entschädigung verweigert. Sollten sich im Laufe der Bauzeit die Beeinträchtigungen indes verstärken, steht dem Enteigneten, wie im angefochtenen Entscheid vermerkt, immer noch die Möglichkeit eines nachträglichen Entschädigungsbegehrens offen, das beim UVEK einzureichen wäre (vgl. Art. 27d Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 [NSG; SR 725.11]in der Fassung vom 18. Juni 1999). Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

7.

7.1 Vor Bundesgericht wird erneut geltend gemacht, dass dem Enteigneten für Arbeitsleistungen Fr. 632.10 zu vergüten seien und dafür auf eine Rechnung der Y._____ AG für Holzabtransport verwiesen. Inwiefern dieser Holztransport in kausalem Zusammenhang mit der Enteignung stehe oder auf Begehren oder im Interesse des Enteigners vorgenommen worden sei, wird nicht erklärt und ist auch nicht ersichtlich. Es besteht daher kein Anlass, den angefochtenen Entscheid in dieser Hinsicht zu ändern.

7.2 Ebenfalls nicht einzusehen ist, weshalb der Enteignete auf seine Kosten hätte Beweissicherungsmassnahmen vornehmen müssen. Ist für ein bereits anhängiges oder ein später einzuleitendes Verfahren eine vorsorgliche Beweisabnahme erforderlich, so wird diese vom Präsidenten der Schätzungskommission angeordnet und durchgeführt (Art. 51 der Verordnung für die eidgenössischen Schätzungskommissionen vom 24. April 1972; SR 711.1). Nimmt dagegen der Enteignete in eigener Initiative solche Abklärungen vor, so hat er auch für deren Kosten aufzukommen. Es besteht daher kein Grund, dem Beschwerdeführer die Aufwendungen für die von ihm veranlassten Höhenmessungen zu ersetzen.

8.

Der Beschwerdeführer beanstandet im Weiteren, dass die Schätzungskommission seinem Begehren um Einleitung eines Planänderungsverfahrens für ein neu verlegtes Kabel keine Folge gegeben habe. Ausserdem macht er geltend, dass die zusätzliche Beanspruchung des Grundeigentums für die Kabelleitung entschädigungspflichtig sei.

Wie sich aus einem Schreiben des Elektrizitätswerkes Altdorf vom 20. März 2000 ergibt, handelt es sich beim fraglichen Kabel um den wegen der Bauarbeiten vorübergehend verlegten elektrischen Anschluss der benachbarten ARAL-Tankstelle. Ob diese provisorische Kabelverlegung in einem Planänderungsverfahren genehmigt werden müsse, ist fraglich, kann aber im vorliegenden Zusammenhang offen bleiben. Planänderungsbegehren sind jedenfalls nicht an die Eidgenössische Schätzungskommission, sondern an die Plangenehmigungsbehörde, das heisst an das UVEK, zu richten (vgl. Art. 27d Abs. 2 Satz 2 NSG). Was das Entschädigungsbegehren betrifft, so könnte diesem von vornherein nur stattgegeben werden, wenn ein Schaden nachgewiesen wäre. Sollte ein solcher noch eintreten, wäre ein entsprechendes nachträgliches Forderungsbegehren nach der bereits genannten Bestimmung von Art. 27d Abs. 2 NSG ebenfalls beim Departement einzureichen.

9.

Die Schätzungskommission hat dem Enteigneten eine Parteientschädigung von Fr. 7'813.80 (inklusive Auslagen von Fr. 313.80), zuzüglich 7,5 % Mehrwertsteuer, zugesprochen und damit die Kostennote von Fr. 9'864.–, die der Anwalt des Enteigneten eingereicht hat, gekürzt. Der Enteignete verlangt die Aufhebung dieser Reduktion.

Gemäss Art. 115 Abs. 1 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Was angemessen ist, bestimmt sich nicht oder jedenfalls nicht direkt nach dem kantonalen Anwaltstarif, sondern ist von der Schätzungskommission nach bestem Wissen und Gewissen festzulegen. Das bedeutet, dass die Höhe der Kostennote des Anwaltes an den Klienten nicht unbedingt mit dem Betrag der vom Enteigner zu bezahlenden Parteientschädigung übereinzustimmen braucht (BGE 111 Ib 97 E.2e S. 101).

Bei der Überprüfung der von der Schätzungskommission festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesgericht eine gewisse Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwaltes zu beurteilen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint (BGE 109 Ib 26 E. 3 S. 35, mit Hinweisen auf weitere Urteile). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, so dass kein Anlass besteht, die Parteientschädigung für das Verfahren vor der Schätzungskommission zu erhöhen.

10.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind gemäss der Regel von Art. 116 Abs. 1 EntG dem Kanton Uri aufzuerlegen. Der Enteigner ist zudem zu verpflichten, dem Enteigneten eine Parteientschädigung zu entrichten, die allerdings im Hinblick darauf, dass dieser nur in einem untergeordneten Punkt obsiegt, herabzu-

setzen ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird teilweise gutgeheissen; die Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, vom 28. März 2001 wird aufgehoben und wie folgt neu formuliert:
Ž.
a) Der Enteigner hat dem Enteigneten für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 1037 (HB 327 Altdorf) folgende Entschädigungen zu bezahlen:
- für die Abtretung einer Teilfläche von 3'701 m2 Fr. 152'486.–;
- für die vorzeitige Pachtaufhebung Fr. 4'844.20 und für den Verlust von Obstbäumen Fr. 1'100.–.
Diese Entschädigungen sind ab 24. September 1999 zu 4 % und ab 1. Januar 2001 zu 4 ½ % zu verzinsen.
b) Von der Einigung der Parteien über die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung einer Teilfläche von ca. 1'300 m2 ab Parzelle Nr. 1037 wird Vormerk genommen.¨
Im Übrigen wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird dem Kanton Uri auferlegt.
3.
Der Kanton Uri hat dem Enteigneten für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.– zu bezahlen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 9, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 25. Februar 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: