



A. Prozessgeschichte & Sachverhalt

1. Mit Gesuch vom 22. August 2016 reichte die A._____ beim Bundesamt für Verkehr BAV ein Plangenehmigungsgesuch betreffend den Ausbau des Abschnitts Frisingweg – Wabern – Kehrsatz Nord (km 5.750 bis km 8.700) auf Doppelspur sowie die Anpassung des Bahnhofs Wabern an die Anforderungen der Behindertengleichstellungsgesetzgebung ein.
2. Am 7. September 2016 legte das BAV das ordentliche eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren fest und wies den Kanton Bern an, u.a. die öffentliche Auflage durchzuführen.
3. Während der öffentlichen Auflage vom 17. Oktober 2016 bis und mit 15. November 2016 reichten u.a. B._____ (Einsprache vom 10. November 2016), C._____ (Einsprache vom 14. November 2016), D._____ (Einsprache vom 14. November 2016), E._____ (Einsprache vom 15. November 2016), F._____, v.d. G._____ (Einsprache vom 14. November 2016), O._____ (Einsprache vom 14. November 2016), H._____ (Einsprache vom 14. November 2016) eine Einsprache ein.
4. Mit Gesuch vom 12. Juli 2017 beantragte die A._____ beim BAV eine Projektänderung betreffend einer Sockelmauer zu genehmigen und reichte hierfür einen überarbeiteten Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (Plan Nr. 4.045.33 – 581) ein. Während der öffentlichen Auflage der Projektänderung vom 11. September 2017 bis am 10. Oktober 2017 reichten u.a. G._____ (Einsprache vom 13. September 2017), B._____ (Einsprache vom 29. September 2017), C._____ (Einsprache vom 3. Oktober 2017), D._____ (Einsprache vom 8. Oktober 2017) sowie F._____, v.d. G._____ (Einsprachen vom 13. September 2019 und vom 10. Oktober 2017) sowie I._____ (Einsprache vom 14. November 2016) eine Einsprache ein.
5. Am 25. Juni 2018 fand eine Einigungsverhandlung beim BAV im Beisein verschiedener Einsprechenden aus der Überbauung Q. _____ statt.
6. Am 1. Juli 2018 zogen D._____, am 25. Juli 2018 zogen H._____, am 12. August 2018 zogen B._____, C._____ sowie O._____ ihre Einsprachen teilweise zurück. Der Rückzug betraf jedoch nicht die geltend gemachten Entschädigungsforderungen.
7. Mit Verfügung vom 5. September 2018 genehmigte das BAV das Plangenehmigungsgesuch der A._____ vom 22. August 2016, geändert am 12. Juli 2017, zuletzt ergänzt am 5. März 2018 mit diversen Auflagen und wies die Einsprachen der Enteigneten, soweit auf sie eingetreten werden konnte und sie nicht abzuschreiben waren, ab.
8. Weil die A._____ nicht mit allen Miteigentümern der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ eine Vereinbarung abschliessen konnte, stellte die A._____ am 31. Januar 2019 ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung sowie um Festsetzung der Entschädigung für die definitiv zu enteignende Fläche von ca. 389 m², die vorübergehende Beanspruchung einer Fläche von ca. 930 m², die Einräumung einer Dienstbarkeit für eine Werkleitung auf einer Fläche von ca. 35 m², die Einräumung einer Dienstbarkeit für Stützmauer-Fundamente auf einer Fläche von ca. 146 m², die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein



Zugangsrecht auf einer Fläche von ca. 815 m² sowie die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein Versickerungsbecken auf einer Fläche von ca. 35 m².

9. Mit Schreiben vom 4. April 2019 stellte die A._____ ergänzend das Gesuch das nötige Enteignungsverfahren für den Land- und Rechtserwerb auf Köniz Gbbl. X._____ entsprechend dem Landerwerbsplan (km 7.420 – km 7.555, 1:200, Beilage 220, Plan Nr. 4.045.33 – 581 vom 7. Juli 2017) zu eröffnen.
10. Mit Verfügung vom 6. Mai 2019 eröffnete die Eidgenössische Schätzungscommission, Kreis 6 (nachfolgend ESchK) das Enteignungsverfahren. Die Gesuche der A._____ vom 31. Januar 2019 und vom 4. April 2019 wurden den Enteigneten zugestellt und ihnen Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen. Die Einigungsverhandlung mit Augenschein wurde auf den 13. Juni 2019 angesetzt.
11. Mit Schreiben vom 12. Mai 2019 gaben B._____ an, die von der A._____ angebotene Entschädigung von CHF 200.00 / m² entspreche nicht dem effektiven Landwert.
12. Mit Schreiben vom 28. Mai 2019 gab J._____ an, die von der A._____ angebotene Entschädigung von CHF 200.00 / m² entspreche nicht dem effektiven Landwert.
13. Mit Schreiben vom 3. Juni 2019 nahmen D._____ zum Gesuch der A._____ vom 31. Januar 2019 und der Eingabe der A._____ vom 4. April 2019 ausführlich Stellung.
14. Am 13. Juni 2019 fand die Einigungsverhandlung mit Augenschein statt. Weil nicht alle Grundeigentümer, welche die Vereinbarung mit der A._____ nicht unterzeichnet hatten, anwesend waren, und die Vorstellungen der anwesenden Enteigneten und der A._____ weit auseinander gingen, war eine Einigung nicht möglich.
15. Mit Verfügung vom 3. Juli 2019 wurde den Parteien das Protokoll der Einigungsverhandlung und des Augenscheins und der Schätzungsverhandlung vom 30. Juni 2022 mit der Gelegenheit Bemerkungen einzureichen, zugestellt. Die A._____ wurde aufgefordert, das genaue Datum des Beginns der Bauarbeiten mitzuteilen.
16. Mit gleichem Datum erfolgte der Zwischenentscheid hinsichtlich der vorzeitigen Besitzeinweisung, welche der A._____ gewährt wurde. Der Zwischenentscheid wurde nicht angefochten.
17. Mit E-Mail vom 5. Juli 2019 teilte die A._____ mit, dass die ersten Vorbereitungsarbeiten auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ am 18. Februar 2019 mit dem Aufstellen eines Doppellattenzauns stattgefunden hätten.
18. Am 2. Oktober 2019 sistierte die ESchK das Verfahren bis zum Abschluss der Bauarbeiten.
19. Mit Verfügung vom 2. Februar 2022 hob die ESchK die Sistierung auf und führte das Verfahren fort. Die Parteien wurden aufgefordert allfällige Beweismittel einzureichen und Beweisanträge zu stellen. Die A._____ wurde aufgefordert der ESchK mitzuteilen, wann die Bauarbeiten definitiv abgeschlossen wurden. Die Enteigneten erhielten Gelegenheit, Forderungen für allfällige Schäden im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu benennen, zu begründen und zu belegen. Aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern wurde die Verfügung im Bundesblatt und im Anzeiger Region Bern



vom 2. Februar 2022 publiziert und nur der A._____ und den Parteien, welche keine Vereinbarung abgeschlossen haben, persönlich eröffnet.

20. Am 2. März 2022 reichte die A._____ und am 4. März 2022 F._____, v.d. G._____ eine Stellungnahme ein.
21. Mit Verfügung vom 24. Mai 2022 wurden die Eingabe der A._____ vom 2. März 2022 und die Eingabe von G._____ vom 4. März 2022 den Parteien wechselseitig zugestellt sowie die Schätzungsverhandlung mit Augenschein auf den 30. Juni 2022 angesetzt. Aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern wurde die Verfügung im Bundesblatt und im Anzeiger Region Bern vom 1. Juni 2022 publiziert und nur der A._____ und den Parteien, welche keine Vereinbarung abgeschlossen haben, persönlich eröffnet.
22. Am 30. Juni 2022 fand der Augenschein mit anschliessender Schätzungsverhandlung statt, an welcher die A._____ ein Bericht über die Erschütterungsmessungen zu den Akten reichte. Aufgrund neuer Erkenntnisse forderte die ESchK die A._____ auf, das Ende der Bauarbeiten genauer zu belegen. Zudem wurde G._____ angewiesen, der ESchK die Mietverträge sowie die erwähnte E-Mail des neuen Mieters einzureichen.
23. Mit E-Mail vom 8. Juli 2022 reichte die A._____ zusätzliche Belege für das Ende der Bauarbeiten ein. Mit Eingabe vom 8. Juli 2022 reichte G._____ die Mietverträge sowie die erwähnten E-Mails des neuen Mieters ein.
24. Mit Verfügung vom 20. Juli 2022 wurde die Eingabe von G._____ der A._____ sowie die Eingabe der A._____ und die Erschütterungsmessungen den Enteigneten zugestellt. Den Parteien wurde zudem das Protokoll des Augenscheins vom 30. Juni 2022 inkl. Erschütterungsmessungen zugestellt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis am 8. September 2022 Schlussbemerkungen einzureichen. Aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern wurde die Verfügung im Bundesblatt vom 25. Juli 2022 und im Anzeiger Region Bern vom 27. Juli 2022 publiziert und nur der A._____ und den Parteien, welche keine Vereinbarung abgeschlossen haben, persönlich eröffnet.
25. Mit Schreiben vom 26. August 2022 reichte die A._____ die Schlussbemerkungen ein. Von den Enteigneten sind innert der gesetzten Frist keine Schlussbemerkungen eingegangen.
26. Mit Verfügung vom 28. September 2022 wurden die Schlussbemerkungen der Enteignerin den Enteigneten zur Kenntnis zugestellt. Aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern wurde die Verfügung im Bundesblatt und im Anzeiger Region Bern vom 28. September 2022 publiziert und nur der A._____ und den Parteien, welche keine Vereinbarung abgeschlossen haben, persönlich eröffnet.
27. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2022 wurde der Nachführungsgeometer aufgefordert, gestützt auf den Landerwerbsplan und die Vermessung der ESchK die Messurkunde und den Mutationsplan zuzustellen.
28. Am 22. November 2022 ging die Messurkunde Nr. 355 2022 / 30 und der Mutationsplan vom 16. November 2022 bei der ESchK ein.
29. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit entscheidrelevant – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.



B. Erwägungen

Allgemeines

1. Am 1. Januar 2021 trat das revidierte Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) in Kraft. Gemäss Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 19. Juni 2020 werden Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 19. Juni 2020 eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Gebührenregelung für den Zeitraum ab Inkrafttreten dieser Änderung.
2. Weil das vorliegende Verfahren vor dem Inkrafttreten des revEntG eingeleitet wurde, ist das bisherige Recht anwendbar. Hinsichtlich des anwendbaren Rechts im Zusammenhang mit den Gebühren wird am Ende des Entscheids bei den Kosten eingegangen.
3. Nach Massgabe von Art. 1 bis 4 aEntG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 und Art. 18 ff. des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101) steht den Eisenbahnunternehmen das Enteignungsrecht für die Erstellung der genehmigten Eisenbahnanlagen zu. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 18b ff. EBG und Art. 57 ff. aEntG.
4. Mit Verfügung vom 5. September 2018 genehmigte das BAV das Plangenehmigungsgesuch der A._____ vom 22. August 2016, geändert am 12. Juli 2017, zuletzt ergänzt am 5. März 2018 mit diversen Auflagen.
5. Die A._____ reichte diverse unterzeichnete Vereinbarungen mit einzelnen Miteigentümern der zu enteignenden Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ ein. Weil jedoch nicht mit allen Miteigentümern eine Vereinbarung abgeschlossen wurde und nur alle Miteigentümer zusammen verfügungsberechtigt sind, konnte nicht mit der gesamten Miteigentümergeinschaft der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ eine Einigung erzielt werden. Es mangelt somit an einer gültigen Vereinbarung, um über die Liegenschaft verfügen zu können. Weil die Verhandlungen zwischen den Parteien nicht zu einer Einigung führten, stellte die A._____ am 4. April 2019 ein Enteignungsgesuch. Damit ist die Voraussetzung zur Durchführung des Schätzungsverfahrens vor der ESchK erfüllt (Art. 18k EBG).
6. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Entschädigungssumme für die definitiv zu enteignende Fläche von ca. 389 m², für die vorübergehende Beanspruchung einer Fläche von ca. 930 m², für die Einräumung einer Dienstbarkeit für eine Werkleitung auf einer Fläche von ca. 35 m², für die Einräumung einer Dienstbarkeit für Stützmauer-Fundamente auf einer Fläche von ca. 146 m², für die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein Zugangsrecht auf einer Fläche von ca. 815 m² sowie für die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein Versickerungsbecken auf einer Fläche von ca. 35 m² sowie in diesem Zusammenhang für den allfälligen Minderwert und für die sonstigen Nachteile.

Zuständig hierfür ist gestützt auf Art. 18k EBG die Eidgenössische Schätzungskommission, die das Gesuch nach den Bestimmungen des EntG behandelt. Die streitbetroffene Liegenschaft Köniz Gbbl.-X._____ liegt in der Gemeinde Köniz und damit im deutschsprachigen Teil des Kantons Bern. Die örtliche Zuständigkeit der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 6, zur Beurteilung der vorliegenden



Sache ergibt sich vorliegend aus Art. 58 aEntG i.V.m. Art. 1 Ziff. 6 der Verordnung über die eidgenössischen Schätzungskreise vom 17. Mai 1972 (SR 711.11).

7. Gegenstand des Enteignungsrechtes können dingliche Rechte an Grundstücken sowie die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte, ferner die persönlichen Rechte von Mietern und Pächtern des von der Enteignung betroffenen Grundstückes sein. Diese Rechte können dauernd oder vorübergehend entzogen oder beschränkt werden (Art. 5 aEntG).
8. Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 BV, Art. 16 aEntG). Bei ihrer Festsetzung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Zu vergüten sind gemäss Art. 19 aEntG:
 - a) der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts,
 - b) wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um dem der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (sogenannter Minderwert), sowie
 - c) alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sogenannte Inkonvenienzenentschädigung).
9. Für die Bemessung der Entschädigung ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend (Art. 19^{bis} Abs. 1 aEntG). Von einer anderen als der im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung bestehenden Rechtslage darf nur ausgegangen werden, *"wenn feststeht oder mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass die rechtliche Situation des fraglichen Grundstücks zur Zeit der Einigungsverhandlung ohne die Enteignung eine andere gewesen wäre. Vorwirkungen des Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (...)"* (Urteil 1E.3/2002 des Bundesgerichts vom 21. Oktober 2002, E.2.1 mit weiteren Hinweisen). Im vorliegenden Fall sind keine Gründe ersichtlich, von einer anderen als der im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung geltenden Rechtslage auszugehen.
10. Bei der Festsetzung der Höhe der Entschädigung ist die ESchK nicht an die Anträge der Parteien gebunden (Art. 72 Abs. 2 aEntG).

Definitiver Landerwerb

11. Der definitive Landerwerb geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Es handelt sich um einen Landstreifen von ca. 389 m² zwischen dem höher liegenden Trassee und der Sockelmauer, welche direkt an den öffentlichen Fuss- und Veloweg grenzt. Der Landstreifen zieht sich von der Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Y._____ bis auf



die Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Z._____ resp. bis zum Versickerungsbecken.

12. Weiter soll gemäss Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) vor und nach der Unterführung ein Stück Land von ca. 22 m² von der A._____ den Enteigneten zugeteilt werden.
13. Gemäss der mit einem Teil der Miteigentümer der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ unterzeichneten Vereinbarung – die allerdings keine Wirkung für die gesamte Miteigentümergeinschaft entfaltet, weil nur alle Miteigentümer gemeinsam für die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ Verfügungsberechtigt sind – war die A._____ bereit für die definitiv enteignete Fläche CHF 200.00 / m² zu bezahlen. Sie stützt sich dabei auf eine Kurzbewertung der ZIBAG vom 10. Juli 2017.
14. Die Enteigneten, welche die Vereinbarung nicht unterzeichnet haben, erachten den von der A._____ offerierten Preis als nicht angemessen. B._____ bringen in ihrer Einsprache vom 29. September 2017 vor, dass der Kaufpreis für die Landabtretung der gesamten Fläche mind. CHF 547.00 / m² betrage. Zu diesem Preis hätten sie das Land für ihr Haus erworben. In der Einsprache vom 8. Oktober 2017 führen D._____ aus, dass gemäss Kurzbewertung der ZIB AG vom 10. Juli 2017 das Preisniveau für Bauland in der Gemeinde Köniz je nach Lage zwischen CHF 575.00 bis CHF 1'920.00 / m² betrage. Die Parzelle X._____ liege an einer sehr gut erschlossenen Lage. Es sei deshalb tendenziell von einem Grundstückspreis im oberen Drittel der Preisspanne auszugehen. Der enteignete Terrainabschnitt sei Vorgartenland im Baulinienbereich, für welchen ein Abzug vom Verkehrswert in Anspruch genommen werden könne. Gemäss Rechtsprechung sei bei Vorgartenland ein Abzug von maximal $\frac{3}{4}$ vom Verkehrswert anwendbar, sofern kein Ausnutzungsverlust entsteht. D._____ verweisen dabei auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_361/2009 sowie auf BGE 122 I 168. Bei einem angenommenen Grundstückspreis von CHF 1'400.00 / m² ergäbe sich bei einem Abzug von $\frac{3}{4}$ ein Kaufpreis von CHF 350.00 / m². Diese Forderung bestätigten D._____ in ihrer Eingabe vom 3. Juni 2019 an die ESchK. In der Einsprache vom 10. Oktober 2017 fordert F._____ v.d. G._____ eine Entschädigung von CHF 3'000.00 / m². Die für die Enteignung angesetzte Entschädigung von CHF 200.00 / m² sei massiv ungenügend. Sowohl der amtliche Wert wie auch der mit der Wohnung bezahlte Landerwerb übersteige bei weitem den festgesetzten Preis. Der fragliche Boden sei zu Baulandpreis verkauft worden und keinesfalls zu Ansätzen für Landwirtschaftsland. Er sei Teil der Umgebungsgestaltung. In der Eingabe vom 4. März 2022 bringt F._____ v.d. G._____ vor, dass die enteignete Fläche kein nutzloses Land, sondern Teil des Q._____s sei. Der amtliche Wert der Parzelle X._____ betrage CHF 6'309'050.00 für 14'944 m², was CHF 422.20 / m² entspreche. Eine künftige mögliche Wertsteigerung sei nicht berücksichtigt. Dieser Betrag sowie der Betrag der Kurzbewertung ZIBAG widerspreche dem Landpreis, welcher beim Erwerb der Liegenschaft bezahlt wurde. Ihr Anteil habe CHF 75'368.00 betragen. Die Gesamtparzelle belaufe sich auf 14'925 m², ihr Anteil betrage 1/186 und somit 80 m². Sie hätten somit CHF 933.00 / m² bezahlt.
15. Es ist korrekt, dass F._____ einen Betrag von CHF 75'368.00 für die Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. W-15 bezahlte. Der Kaufvertrag weist aber darauf hin, dass der Betrag dem Landanteil für die Vertragsobjekte (Mehrzahl) entspricht. Im Betrag von CHF 75'368.00 ist auch ein Anteil an der Parzelle Köniz Gbbl. X._____ – nämlich 1/186 von 14'925 m², somit 80.24 m² – inbegriffen. Weiter beträgt die Fläche des Stammgrundstücks Köniz Gbbl. Nr. W 772 m². F._____ ist daran zu 621/10'000 beteiligt, was einer Fläche von 47.94 m² entspricht. Der für den Landteil bezahlte Betrag von CHF 75'368.00 ist



demnach durch 128.18 m² (80.24 m² plus 47.94 m²) zu teilen, was einen Landpreis von CHF 587.99 / m² ergibt.

16. Der nach Art. 19 lit. a aEntG zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen zu bestimmen (sog. statistische Methode oder Vergleichswertmethode). *«Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufsinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die - wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung - auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann»* (BGE 122 I 168 E.3.a mit Verweis auf BGE 115 Ib 408 E.2.c und BGE 114 Ib 286).
17. Die Ermittlung des Landwertes sollte dementsprechend idealerweise auf Basis von Vergleichswerten erfolgen. Leider mangelt es vorliegend an ebendiesen. Ehemalige (vergleichbare) Kaufpreise liegen nicht vor, weil es sich beispielsweise beim Verkauf der Parzelle X._____ (zu einem m²-Preis von ca. CHF 527.56/m²) nicht um eine Umgebungsfläche, sondern um Bauland handelte. Bei der vorliegend zu beurteilenden Fläche handelt es sich aber nicht mehr um Bauland im eigentlichen Sinne. Die Fläche ist nämlich bereits maximal überbaut worden. Die Parzelle Köniz-GB X._____ als Anmerkungsparzelle ist zudem untrennbar mit den übrigen Hauptgrundstücken verbunden (unselbständiges Miteigentum). Die zu beurteilende Parzelle Köniz-GB X._____ umrahmt dabei die übrigen Hauptgrundstücke. Die Annahme, dass es sich um Bauland handelt, ist daher falsch (obwohl sich die Parzelle in der Bauzone befindet). In der UeO sind darüber hinaus Einschränkungen für die Erstellung von Velohäuschen und Spielplätzen vorgesehen und die zulässigen Stellen definiert. Gleiches gilt für den Fuss- und Veloweg, dessen örtliche Lage und Dimensionierung bereits in der UeO klar definiert sind. Das sogenannte unselbstständige Miteigentum ist deshalb nur beschränkt verwendbar.
18. Im vorliegenden Fall ist es demnach nicht möglich die Vergleichswertmethode anzuwenden, weil es keine vergleichbaren Grundstücke gibt, bei welchen es sich a) um reine Umgebungsparzellen handelt, b) bei welchen durch eine Überbauungsordnung genau festgelegt ist, welcher Bereich wie bebaut werden kann und c) welche direkt an



das Eisenbahntrasse begrenzen. Es liegen somit keine Vergleichspreise vor, weshalb von der Vergleichswertmethode abgewichen werden muss.

19. Mangels effektiver Vergleichspreise für vergleichbare Grundstücke erstellt die ESchK eine Bewertung des Grundstückes auf Basis von hypothetisch ermittelten Erträgen (Ertragswertmethode). Diese Art der Bewertung beruht auf dem Gedanken, welche geldwerte Leistung ein bestimmter Nutzen erbringt. Die Ermittlung der Erträge werden anhand der Vergleichswerte für ähnliche Nutzungen festgelegt. Im vorliegenden Fall ist zentral, dass die Fläche bereits maximal überbaut wurde und die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ lediglich noch ein unselbstständiges Miteigentum der überbauten Parzellen ist, welche von der zu beurteilenden Parzelle umrahmt werden.
20. Bei der Ertragswertmethode wird der Ertrag (Nutzen) kapitalisiert und führt zum Ertragswert. Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus folgenden Elementen zusammen: Nettozinssatz + Zuschläge (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Mietzinsrisiko und Rückstellungen). Der Nettozinssatz entspricht dabei dem reinen Entgelt für die Gewährung von Kredit (Zins), also ohne Risikoprämie und Verwaltungskosten und entspricht den Refinanzierungskosten einer Bank. Im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung waren diese auf einem absoluten Rekordtief. Um eine gewisse Kontinuität und allfällige Renditeerwartungen von Alternativenanlagen abzubilden, wird in der Bewertung der Umgebungsparzelle Q._____ mit einem Nettozins von 2% gearbeitet. Die Zuschläge (Betriebs- und Unterhaltskosten, Verwaltungskosten und Rückstellungen) erfolgen ebenfalls in Prozentzuschlägen von insgesamt 0.4%, was zu einem Bruttokapitalisierungssatz von 2.4% führt. Damit die Kapitalisierung vorgenommen werden kann, ist in einem nächsten Schritt der Ertrag zu ermitteln.
21. Die Umgebungsfläche wird hauptsächlich als Spielplatz/Spielfläche für Kinder, für Veloabstellplätze und allgemein als Aussenraum mit Sitzgelegenheiten genutzt. Andere Nutzungen sind nicht ersichtlich und in der UeO auch nicht vorgesehen. Die Ermittlung des Ertrages beruht dementsprechend auf Überlegungen zu diesen drei Nutzungsarten, zu welchen nachfolgend ein Jahresertrag hypothetisch ermittelt wird.
22. Art. 3 Abs. 3 der Überbauungsordnung U._____ (nachfolgend: UeO) hält fest: "*Grundlagen des Richtkonzepts bildet das über das gesamte Areal angelegte Freiraumkonzept bestehend aus den Plänen «Nutzung und Ökologie» sowie «Erschliessung, Etappierung und Öffentlichkeitsgrad»*". Bereits zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der UeO vom 28. August 2013 und der Baubewilligung der unterschiedlichen Baufelder (A-E) war die Erweiterung der Bahnlinie bekannt, ebenso der öffentliche Fuss- und Fahrradweg entlang der Bahnlinie. Die heutige Fläche präsentiert sich in einem guten Zustand mit Spielplätzen für Kinder wie Erwachsene, Parkbänken, privaten Aussenraumflächen mit Hoch- und Niederstämmen und Grünflächen. Der Wert eines Gutes bemisst sich an seinem Nutzen. Dabei ist differenziert zu betrachten, welchen Nutzen die Parzelle an sich respektive der zu enteignende Teil des Grundstückes liefert. Wobei zu erwähnen ist, dass sich der Nutzen nicht linear den Quadratmetern angepasst steigert. Der Wert eines Spielplatzes ist nicht doppelt so gross, wenn die Spielgeräte auf 20 m² stehen anstatt auf 10 m².
23. *Ertrag aus Spielplatznutzung*: Nehmen wir an, dass bei den 116 Mietwohnungen, 43 Eigentumswohnungen und 25 Reihenhäusern in jeder vierten Einheit ein Kind im Alter von 2-12 Jahren wohnhaft ist und durchschnittlich 2 Stunden pro Woche auf dem Spielplatz (im Sommer etwas mehr als im Winter etc.) verbringt, so sind dies 46 Kinder, die insgesamt 2 Stunde je Woche also 4'784 Stunden im Jahr dort verbringen. Der Eintritt auf einen öffentlichen Spielplatz ist gratis. Derjenige für einen Spielpark rund CHF 5.00 pro Kind. In einem Spielparadies sogar CHF 10.00 pro Kind. Beim Einsetzen eines



Durchschnittsbetrages von CHF 5.00 ergibt dies einen Jahresumsatz von CHF 23'920.00 für diese Nutzung.

24. *Ertrag aus Veloabstellfläche:* Es wird die Annahme getroffen, dass in der Überbauung durchschnittlich 10 Fahrräder 365 Tage im Jahr im Aussenraum abgestellt werden. Wäre dies im Veloparking Bern, so würden 24 Stunden CHF 10.00 kosten. Meistens ist das Abstellen von Fahrrädern im Aussenraum allerdings gratis. Die Hypothese beruht auf der Überlegung, dass der geldwerte Ertrag, der diese Leistung den Anwohnern bietet, ca. CHF 2.00 pro Tag und pro Fahrrad beträgt und somit der jährliche Ertrag bei CHF 7'300.00 für diese Nutzung liegen würde.
25. *Ertrag aus Sitzgelegenheiten im Freien:* Auch die Sitzgelegenheiten im Grünen bieten den Anwohnern eine geldwerte Leistung. Das Beispiel geht von 10 Sitzbänken aus, auf welchen sich täglich 2 Stunden eine 1 Person hinsetzt. In einem Park-Café würde der Gast etwa CHF 4.20 für einen Kaffee und für die Möglichkeit sich für einen gewissen Zeitraum im Grünen in eine schöne Umgebung zu setzen bezahlen. 80 % des Preises deckt die Leistungen des Park-Cafés wie Geschirr, Service, Produkt selbst etc. ab. In diesem Verhältnis betrachtet, würde somit die geldwerte Leistung der Sitzbänke in der Überbauung CHF 0.84 pro 2 Stunden pro Person betragen. Aufgerechnet auf 365 Tage beträgt der Ertrag dieser Nutzung CHF 6'132.00.
26. Würden die ermittelten Jahreserträge zusammengerechnet, ergäbe dies einen jährlichen Ertrag von CHF 37'352.00. Der erörterte Ertrag wird auf Grund der hypothetischen Annahme ohne effektive Ertragszahlen ermessensweise auf CHF 45'000.-- gerundet.
27. Die Kapitalisierung des Ertrages von CHF 45'000.00 mit dem oben erwähnten Kapitalisierungssatz von 2.4% ergibt einen Ertragswert von CHF 1'875'000.00. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist nun noch die Altersentwertung abzuziehen. Mittels der Aufstellung Reproduktionskosten wird ermittelt, wieviel die Kosten für eine Wiederherstellung der gleichen Anlagen in gleichwertigem Standard ohne Wertvermehrung oder Modernisierung betragen würden. Mit festgelegten m²-Preisen differenziert nach Strasse, Wege, übrige befestigte Flächen, humusierte Flächen und Restflächen werden m² Preise zwischen CHF 45.00 CHF 100.00 eingesetzt und führen damit zu einem Reproduktionswert von CHF 904'403.00. Von diesen Reproduktionskosten wird ein Erneuerungsanteil definiert. Vorliegend beträgt dieser 50% (Teil, der altert und in zu definierenden Zyklen zu erneuern ist). Dabei wird berücksichtigt wieviel die Gesamtlebensdauer eines Bauteiles ist und wie viel es rechnerisch bereits gealtert ist, respektive heute technisch alt ist. Die Neugestaltung der Umgebung wird hier auf 30 Jahre festgelegt. Mit der Gesamtlebensdauer von 30 Jahren wird mittels Barwerts eine jährliche Rente basierend auf dem Nettozinssatz (2%) ermittelt und anhand des technischen Alters, welches 7 Jahre ist, der Anteil des Altersabzuges errechnet. Der Altersabzug beträgt CHF 82'864.79 und ergibt einen Verkehrswert von CHF 1'792'135.00. Damit die enteigneten m² den Berechtigten der Parzelle Köniz-GB X. _____ entschädigt werden können, ist nun ein m²-Preis zu definieren.
28. Nach der Kapitalisierung des ermittelten Ertrags und in Berücksichtigung der Altersentwertungen liegt der Preis bei CHF 120.10/m² (CHF 1'792'135.00 durch 14'925 m²). Der ausgewiesene Preis von CHF 120.10 / m² ist allerdings ein Durchschnittswert über die gesamte Parzelle. Die Parzelle bietet an unterschiedlichen Stellen höheren und tieferen geldwerten Nutzen. Der durchschnittliche Preis von CHF 120.10 / m² ist dementsprechend zu präzisieren. Besonders die westliche Seite entlang der Bahngleise ist mit Spielflächen und Aussenraumgestaltung für die Anwohner bestückt. Somit wird der hypothetisch angestellte Ertrag hauptsächlich durch diese Fläche generiert. Folglich ist im Rahmen des Enteignungsverfahrens ein Quadratmeter-Preis spezifisch für diese



Flächen parallel zur V-Strasse, westlicher Teil des Grundstückes, entlang der Bahngleise der A._____ zu berechnen.

29. Ein Grossteil des Erholungsraumes und des hypothetisch berechneten Nutzens respektive geldwerten Ertrags der Gesamtparzelle liegt im enteigneten Bereich. Der errechnete Verkehrswert, bzw. des kapitalisierten Ertrags für das Gesamtgrundstück beträgt CHF 1'792'135.00. Es ist anzunehmen, dass mindestens 50 % dieses kapitalisierten Ertrags (somit CHF 896'067.50) durch die Flächen entlang der Bahnlinie zu den Gebäuden hin generiert wird, welche ungefähr 2'300 m² ausmacht. Dies ergibt einen Quadratmeterpreis auf die genannten 2'300 m² von CHF 389.60 (CHF 896'067.50 geteilt durch 2'300 m²).
30. Wiederum stellen die CHF 389.60 / m² einen Durchschnittswert betreffen dieser 2'300 m² dar. Weil nur ein Teil dieser Fläche enteignet wird, ist nun der konkrete Wert der zu enteignenden Fläche (ca. 389 m²) zu bestimmen.
31. Zur Festlegung des Quadratmeter-Preises der zu enteignenden Fläche ist mittels Zu- und Abschläge ein Preis zu ermitteln. Abschlagend wirkt sich die Tatsache aus, dass sich der zu enteignende Abschnitt auf der ehemaligen Böschung befindet. Dort waren und sind keine Spielflächen oder Sitzgelegenheiten und auch keine Abstellplätze vorhanden. Die Fläche war bisher faktisch nicht nutzbar und ist mit der Enteignung daher kaum ein Verlust für die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____. Diese Tatsache lässt den durchschnittlichen m²-Preis erheblich sinken, ebenso die Tatsache, dass die UeO keine Anlagen und Bauten in diesem Bereich zulässt und auch der Fuss- und Fahrradweg dort von Beginn an angesiedelt war und dadurch eine physische Trennung der Fläche durch die geteerte Strasse entsteht. Mögliche Zuschläge sind im Bereich der zu enteignenden Fläche nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der genannten Abschläge resultiert ein Quadratmeter-Preis und daraus ein Verkehrswert der zu enteignenden Fläche von CHF 188.60 / m².
32. Gemäss Messurkunde Nr. 355 2022 / 30 und Mutationsplan vom 16. November 2022 des Nachführungsgeometers, Herr Stephan Tschudi beträgt die definitiv enteignete Fläche 393 m². Das Eigentum an dieser Teilfläche der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ wird auf die Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ der A._____ übertragen.
33. Die Enteignerin hat – unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen – zuhanden der Enteigneten für die definitiv enteignete Fläche von 393 m² einen Betrag von total CHF 74'119.80 (393 m² mal CHF 188.60) zu bezahlen.

Flächenzuteilung

34. Die Enteigneten kritisierten die Zuteilung der Fläche im Bereich der Unterführung an die Enteigneten, weil die Enteigneten davon keinen zusätzlichen Nutzen hätten. Demgegenüber wiesen die Enteigneten anlässlich der Augenscheine mehrmals darauf hin, dass die Grünflächen für den Q._____ wichtig seien.
35. Die ESchK ist nicht berechtigt zu beurteilen, ob die mit der Plangenehmigung verfügten Massnahmen verhältnismässig sind. Sie hat bloss die finanziellen Auswirkungen der mit der Plangenehmigung verfügten Massnahmen zu beurteilen, eine allfällige Entschädigung für die Enteignung festzusetzen sowie die Massnahmen zu vollziehen. Waren die Enteigneten mit den in der Plangenehmigung verfügten Massnahmen nicht



einverstanden, hätten sie gegen die Plangenehmigung Beschwerde einreichen können. Dies haben sie jedoch nicht getan. Die Plangenehmigung erwuchs in Rechtskraft.

36. Gemäss Messurkunde Nr. 355 2022 / 30 und Mutationsplan vom 16. November 2022 des Nachführungsgeometers, Herr Stephan Tschudi beträgt die definitiv zugeteilte Fläche 23 m². Das Eigentum an dieser Teilfläche der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ der A._____ wird auf die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ übertragen.
37. Die der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ zugeteilte Landfläche hat denselben Wert, wie die enteignete Fläche, nämlich CHF 188.60 / m².
38. Von der enteigneten Fläche von 393 m² ist demnach hinsichtlich der Entschädigung die zugeteilte Fläche von 23 m² abzuziehen. Die A._____ hat demnach zuhanden der Enteigneten eine Entschädigung von 370 m² mal CHF 188.60, total ausmachend CHF 69'782.00 zu bezahlen.

Minderwert

39. Weil von der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ nur ein Teil (393 m²) enteignet wird, ist zu prüfen, ob dadurch ein Minderwert des verbleibenden Teils der Liegenschaft entsteht (Art. 19 lit. b aEntG).
40. Die Enteigneten machen einen Minderwert geltend. In der Einsprache vom 10. November 2016 bringen B._____ vor, dass durch den Wegfall der ohnehin sehr knappen Grünflächen ein Qualitätsverlust und Wertverlust für die Liegenschaften resultieren würden (Ziff. 8.a). Weiter habe die Enteignung eine Verkleinerung der Kinderspielplätze zur Folge (Ziff. 8.b). Zudem entstehe optisch eine unattraktive Umgebung. Bäume und Wiesen würden gefällt und weggebaggert. Für lange Zeit bestehe nun eine kahlgeschlagene Stein- und Betonwüste. Es werde lange Zeit vergehen, bis der jetzige, nahezu idyllische Zustand wieder erreicht werde, wenn überhaupt. Die Attraktivität werde, insbesondere für die Wohnungen und EF-Häuser auf der Seite der Bahn, um ein Vielfaches tiefer sein als zum Zeitpunkt des Kaufs der Liegenschaft (Ziff. 10). Durch den Doppelspurausbau verliere ihr Eigentum an Wert und an Attraktivität, insbesondere durch die Betonmauer und den Lärm. In der Einsprache vom 29. September 2017 bringen B._____ u.a. vor, dass die Bauteile ihrer Liegenschaft durch den Doppelspurausbau eine zusätzliche statische und dynamische Beanspruchung erfahren würden, welche zu schadhafte Veränderungen an ihrer Liegenschaft führen können (Ziff. 3). Es gäbe dauerhaft weniger Erholungsraum und eine Zunahme der Lärmimmissionen durch den Betrieb der Doppelspur sowie Elektrosmog (Ziff. 4). E._____ bringen in ihrer Einsprache vom 15. November 2016 vor, dass eine Lärmbelastung entstehe und die Aussicht weniger attraktiv werde. Die Sicherheitsrisiken für die Kinder auf den Spielplätzen würden erhöht. Die Parzellen der Einsprechenden und das ganze Quartier würden durch die näher gerückte Bahn an Wert verlieren, was zu entschädigen sei (Ziff. 4). F._____ v.d. G._____ bringt in seiner Einsprache vom 14. November 2016 vor, dass die ohnehin knappen Grünflächen durch das A._____ -Projekt nochmals massiv reduziert würden. Es resultiere daraus ein Qualitätsverlust und Wertverlust für die Liegenschaft. In der Einsprache vom 13. September 2017 führt F._____ v.d. G._____ weiter aus, dass wegen des knappen Umfelds sowie der Bebauungsdichte des Areals mit bereits geringem Abstand zur Bahn eine massive Verschlechterung der Wohnverhältnisse erfolge. Der schmale Grünstreifen zwischen dem Gebäude und den Geleisen werde verringert, die Züge würden näher der Fensterfront entlangfahren. In der Eingabe vom 4. März 2022 an die ESchK macht F._____ v.d. G._____ weiter geltend, dass der einseitige Ausbau der neuen



Gleistrasse auf Seite Q._____ einen Qualitätsverlust und Wertverlust für ihre Liegenschaft ganz allgemein, z.B. die Reduktion des Grünstreifens sowie eine Zunahme der Lärmbelastung verursache. Die Beeinträchtigung des Vorlandes zwischen der Eckwohnung und dem neuen Geleise sei nicht ohne Folgen geblieben. Der ursprüngliche Abstand der Haus-Ecke zur Bahntrasse habe beim Kauf der Liegenschaft 11.25 m, nach der Enteignung nur noch 8.25 m betragen. Das entspreche einer Abnahme von 27 % des Vorlands ihrer Wohnung, welche von drei Seiten auf den Gurten ausgerichtet sei. Wegen des knappen Umfelds sowie der Bebauungsdichte des Areals mit bereits geringem Abstand zur Bahn erfolge dadurch eine massive Verschlechterung der Wohnverhältnisse, der schmale Grünstreifen zwischen dem Gebäude und den Gleisen werde verringert, die Züge würde näher der Fensterfront entlangfahren. Infolge geschmälerter Wohnqualität habe der Mietzins für die Wohnung von CHF 2'850.00 auf CHF 2'700.00 gesenkt werden müssen, was einer Ertragsminderung von 5 % entspreche, was auf 25 Jahre einen Einkommensausfall von CHF 45'000.00 ergäbe. Ebenso würde der Liegenschaftswert eine entsprechende Wertminderung erfahren. Der Kaufpreis habe CHF 880'000.00 betragen, der Minderwert betrage somit CHF 44'000.00. H._____ bringen in ihrer Einsprache vom 14. November 2016 vor, dass durch den Doppelspurausbau ihr Eigentum an Wert und an Attraktivität verliere. Der Wiederverkaufswert werde um ein Vielfaches tiefer sein als zum Zeitpunkt des Kaufs der Liegenschaft (Ziff. 9).

41. Der Enteignete hat nach Art. 19 lit. b aEntG Anspruch auf Vergütung des Betrages, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert. Art. 19 lit. b EntG gilt nicht nur dann, wenn das Restgrundstück klein oder schlecht geformt und nur erschwert zu nutzen ist, sondern auch dann, wenn der dem Eigentümer verbliebene Teil durch die Nachbarschaft des auf der enteigneten Fläche errichteten Werks, namentlich durch Immissionen in seinem Wert gemindert wird. Zu vergüten ist dem Enteigneten nach Art. 22 Abs. 2 aEntG insbesondere auch der bloss faktische Nachteil, der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teil erhalten geblieben wären.
42. Als *erstes* ist anhand der baurechtlichen Grundordnung zu prüfen, ob durch die verminderte Fläche die Bebaubarkeit des Restgrundstücks beeinträchtigt wird und dadurch ein Minderwert entsteht (z.B. tiefere Ausnutzungsziffer oder kleineres Gebäude aufgrund eines reduzierten Grenzabstands). Die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ liegt innerhalb der Überbauungsordnung ZPP 1/1 U._____ vom 6. Juni 2013. In der Überbauungsordnung sind die Baufelder für die Hauptbauten genau ausgewiesen. Zudem ist die Detailerschliessung, der Quartierweg und der öffentliche Fuss- und Veloweg sowie die Grünflächen genau definiert. Dies hat zur Folge, dass nach der Enteignung dasselbe gebaut werden könnte, wie wenn keine Enteignung stattgefunden hätte. Der Verlust der Abtretungsfläche hat weder einen Einfluss auf die Ausnutzung der Liegenschaft noch auf deren Überbaubarkeit. Der Wert des Restgrundstücks vermindert sich somit durch die Teilenteignung nicht zusätzlich. Ein Minderwert entsteht nicht. Es ist deshalb nur der Verkehrswert der enteigneten Fläche zu entschädigen. Eine Minderwertentschädigung rechtfertigt sich im vorliegenden Fall nicht.
43. Als *zweites* ist zu prüfen, ob aufgrund der unbestrittenen zusätzlichen Immissionen (Lärm und Erschütterungen), welche durch den Doppelspurausbau entstehen, ein Minderwert entsteht, welcher zu entschädigen ist. Gemäss Art. 5 aEntG können neben anderen dinglichen Rechten, wie ausdrücklich hervorgehoben wird, auch die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung sein. Darunter sind u.a. die sich aus Art. 684 ZGB ergebenden Ansprüche des Grundeigentümers auf Unterlassung übermässiger Immissionen zu verstehen (vgl. BGE



106 Ib 231, E.3). Der Entschädigungsanspruch der Enteigneten stützt sich, soweit die Nachteile der Lärmeinwirkungen und weiterer positiver Immissionen abgegolten werden sollen, auf Art. 684 ZGB. Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt als Nachbarrecht, das Gegenstand einer Enteignung bilden kann, insbesondere das in Art. 679 und 684 ZGB umschriebene Recht des Grundeigentümers, übermässige von benachbarten Grundstücken ausgehende Immissionen abzuwehren. Gehen diese Einwirkungen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werkeigentümer oder Konzessionär das Enteignungsrecht zusteht, und können die Immissionen nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand vermieden werden, müssen die Abwehransprüche des Grundeigentümers dem vorrangigen öffentlichen Interesse am Unternehmen weichen. Dem Nachbarn verbleibt anstelle der privatrechtlichen Unterlassungsklage einzig die Möglichkeit, für die Unterdrückung seines Abwehrrechts gestützt auf Art. 5 EntG eine Entschädigung zu fordern (vgl. HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, Art. 5 EntG, N 14). In diesem Fall wird die Enteignung der aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte als zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Enteigneten zugunsten des Werkeigentümers verstanden, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung von Immissionen besteht (vgl. BGE 123 II 560 E. 3a mit Hinweisen).

44. Nach der bundesgerichtlichen Praxis gelten die von Strassen-, Schienen- oder Luftverkehr ausgehenden Immissionen als übermässig, wenn sie für den Grundeigentümer nicht vorhersehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und ihm einen schweren Schaden verursachen (vgl. BGE 121 II 317 E. 4d mit Hinweisen, BGE 130 II 394 E.12 HESS/WEIBEL, Art. 5 N 7 Bst. c und N 13 ff.). Nach den dort angestellten Erwägungen, auf die hier generell verwiesen werden kann, steht dem Eigentümer nur dann ein Entschädigungsanspruch für sein Grundstück zu, wenn die drei genannten Bedingungen kumulativ erfüllt sind (vgl. BGE 123 II 481 E. 7a). Dabei bilden die *Unvorhersehbarkeit*, *Spezialität der Immissionen* und *Schwere des Schadens* drei voneinander unabhängige Bedingungen.
45. Bei der Prüfung der *Unvorhersehbarkeit* des Schadens stützt sich der Enteignungsrichter auf die Einschätzung des "neutralen Dritten" oder des Durchschnittsbürgers im ausschlaggebenden Zeitpunkt (z.B. im Zeitpunkt des Erwerbs des fraglichen Grundstücks) und nicht etwa auf die Vorhersagen der Behörden oder Verkehrsexperten oder auf Einschätzungen von Anrainern (vgl. BGE 121 II 317 E. 6a, BGE 130 II 394 E.12.1). Bezüglich der von den Landesflughäfen ausgehenden Lärmimmissionen hat das Bundesgericht die Schwelle für die Vorher- bzw. Unvorhersehbarkeit der Fluglärmimmissionen im Raume der Flughäfen Genf und Zürich auf den 1. Januar 1961 gelegt (vgl. BGE 121 II 317 E. 6; 123 II 481 E. 7b und BGE 130 II 394, E.12.1). Für den Strassen- und Eisenbahnverkehr hat das Bundesgericht bisher keinen exakten Stichtag festgesetzt, äusserte sich aber betreffend den Strassenverkehr dahingehend, dass zumindest seit Anfang des 20. Jahrhunderts Autos auf den Strassen anzutreffen waren und mit entsprechenden Belastungen für die Umwelt zu rechnen war. Die Entwicklung des Eisenbahnverkehrs würde sogar noch weiter in die Vergangenheit zurückreichen (vgl. BGE 121 II 334 E. 6b; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6004/2008 vom 22. April 2009, E. 6). Bei der Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit wird vom Bundesgericht im Wesentlichen auf den Ortsgebrauch abgestellt, wobei es anhand einer objektivierte Interessenabwägung prüft, ob unter den gegebenen Umständen die konkret zur Diskussion stehenden Beeinträchtigungen beim Erwerb der Liegenschaft absehbar waren oder nicht, d.h. ob mit der entsprechenden Wandlung des Ortsgebrauchs gerechnet werden musste. Wenn eine solche Entwicklung für die Anlieger objektiv voraussehbar war, gilt das auch dann, wenn die mit der Intensivierung des Gemeindegebrauchs zunehmenden Immissionen beträchtlich sind (vgl. ROLAND



GFELLER, Immissions- und Überflugsenteignungen am Beispiel des Flughafen Zürich, Zürich 2006, S. 33 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Für die Frage der Unvorhersehbarkeit ist auf den Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes abzustellen. Dabei wird der Erwerb durch Erbgang oder Erbvorbezug nicht als neuer Erwerbstatbestand betrachtet (vgl. BGE 111 Ib 233 E. 2a; 128 II 231 E. 2.3).

46. Die frühere Liegenschaft Köniz Gbbl. X. _____ wurde mit Kaufvertrag vom 16. April 2013 von der Stiftung Q. _____ an S. _____ verkauft. Am 6. Juni 2013 wurde die Überbauungsordnung ZPP 1/1 U. _____ erlassen und am 28. August 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Von der früheren Liegenschaft Köniz Gbbl. X. _____ wurden die Flächen für die Gebäude abparzelliert und die neue Liegenschaft Köniz Gbbl. X. _____ als Umgebungsparzelle gewidmet. Sie wurde in unselbständiges Miteigentum aufgeteilt. Die danach folgenden Käufe des Grundeigentums resp. Stockwerkeigentums im Bereich der Überbauungsordnung beinhalteten jeweils auch der Kauf eines vordefinierten Anteils an der neuen Umgebungsparzelle Köniz Gbbl. X. _____.
47. Das erste Teilstück der Gürbetalbahn zwischen Bern Weissenbühl und Burgistein wurde am 14. August 1901 eröffnet. Der topographische Atlas der Schweiz 1:25'000 (Siegfriedkarte, TA25), Blattnummer 319 aus dem Jahr 1917 zeigt die an die Liegenschaft Köniz Gbbl. X. _____ angrenzende Eisenbahnlinie und dass die besagte Liegenschaft noch nicht überbaut war. Auch in der Überbauungsordnung aus dem Jahr 2013, welche vor dem Kauf der Liegenschaften durch die Enteigneten erlassen wurde, ist die Eisenbahnlinie ersichtlich. In der Überbauungsordnung ist zudem bereits auch der geplante Doppelspurausbau eingezeichnet. Die Enteigneten wussten demnach im Zeitpunkt des Erwerbs, dass direkt neben ihrer Liegenschaft die eingleisige Bahnlinie Bern-Belp-Thun verläuft. Zudem war absehbar, dass aufgrund des Bevölkerungswachstums eingleisige Bahnstrecken ausgebaut werden können. Der Doppelspurausbau war für die Enteigneten nicht nur voraussehbar, vielmehr mussten sie gestützt auf die Überbauungsordnung aus dem Jahr 2013, in welcher der Doppelspurausbau ersichtlich ist, mit dem Ausbau in naher Zukunft rechnen. Notabene spielt es gemäss Bundesgericht für die Voraussehbarkeit keine Rolle, welches Ausmass die Lärmimmissionen erreichen werden und ob diese im Einzelfall hätten vorausgeahnt werden können (vgl. BGE 116 Ib 11 E. 3a). Ausschlaggebend ist allein, dass die Betroffenen ein an einer Hauptverkehrsader liegendes Grundstück erworben und damit die übliche Verkehrsentwicklung und die sich daraus ergebenden Belästigungen als Nachbar in Kauf genommen haben. Vorliegend haben die Enteigneten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bereits aus der Tatsache, dass sie ein Grundstück an einer Bahnlinie kaufen, mit deren Ausbau rechnen müssen. Dass der Ausbau bereits in der UeO festgehalten ist, die notabene lange vor dem Kauf der Liegenschaften durch die Enteigneten in Kraft gesetzt wurde, unterstreicht die Tatsache, dass die Enteigneten mit einem Ausbau haben, rechnen, ja sogar mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem Ausbau haben ausgehen müssen. Eine Minderwertentschädigung wegen Lärm und Erschütterung ist demnach bereits aufgrund der Voraussehbarkeit nicht geschuldet.
48. Das Erfordernis der *Spezialität* ist erfüllt, wenn die Immissionen eine Intensität erreichen, welche die Grenzen des Üblichen und Zumutbaren überschreitet. Nach neuerer Rechtsprechung ist die Übermässigkeit erreicht, wenn die in der eidgenössischen Umweltgesetzgebung, d.h. die in den Anhängen zur Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) festgelegten Immissionsgrenzwerte für die



betreffende Lärmart, überschritten werden (vgl. BGE 130 II 394, E.12.2, BGE 134 II 164 E. 7; 119 Ia 348 E. 5b).

49. Gemäss Art. 8 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften ist – mit Ausnahme des Erdgeschosses im Baufeld A, in dem die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gilt – der gesamte Wirkungsbereich der ES II zugewiesen (Art. 43 Abs. 2 LSV).
50. Gemäss Anhang 4 LSV liegen die Immissionsgrenzwerte für Eisenbahnlärm in der ES III bei 65 dB(A) bei Tag und 55 dB(A) bei Nacht und in der ES II bei 60 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht. Die Alarmwerte liegen bei 70 dB(A) bei Tag und 65 dB(A) bei Nacht.
51. Die Enteigneten führten aus, dass es im Vergleich zu früher eine Lärmzunahme gegeben habe. Die A._____ bestätigte, dass durch den Ausbau der Geleise, welche ab der Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Y._____ näher an der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ liegen als das alte Gleis sowie aufgrund der Geschwindigkeitserhöhung der Züge der Lärm wohl zugenommen habe. Demgegenüber nahm der Lärm auf Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. 10528 ab, weil die Strecke in diesem Bereich begradigt und die Geleise dadurch eine grössere Distanz zur enteigneten Liegenschaft aufweisen als vor dem Ausbau. Es gibt jedoch keine Hinweise darauf, dass der Lärm stark zugenommen hätte. Nicht einmal die Enteigneten behaupteten, dass der Lärm stark erhöht sei und die Immissionsgrenzwerte überschritten würden.
52. Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens wurde der Doppelspurausbau in der Beurteilung des BAFU vom 15. Mai 2017 lärmrechtlich als wesentliche Änderung einer Anlage qualifiziert, weil es aufgrund der Verkehrszunahme, der Geschwindigkeitserhöhung und der Oberbauveränderung projektbedingt zu einer wahrnehmbaren Zunahme der Emissionen komme und die baulichen Eingriffe bedeutend seien. Für den Zustand im Jahr 2030 würden gegenüber dem E-PLAN 2015 erhöhte Emissionen prognostiziert. Die Berechnungen mit dem Programm SEMIBEL im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ergab, dass der Beurteilungs-Emissionspegel $L_{r,e}$ sowohl tagsüber als auch nachts über den Immissionsgrenzwerten und auch über den Werten des Emissionsplans 2015 zu liegen kommt. Es wurden deshalb weitergehende Abklärungen durchgeführt, welche ergaben, dass aufgrund der Abstandsdämpfung die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe II in einem Abstand von 7 m und diejenigen für die ES III in 3 m Abstand eingehalten sind. Gemäss Beurteilungsplan, in welchem die neuen Gleisachsen, die Empfindlichkeitsstufen der angrenzenden Bauzonen und der «Lärmpuffer» abgebildet sind, zeigt, dass sämtliche Liegenschaften ausserhalb des Lärmpuffers liegen und demnach bei keiner Liegenschaft ein Lärmkonflikt besteht (vgl. Ziff. 4.10.3 des Umweltverträglichkeitsberichts vom 7. Dezember 2017). Weil demnach die gemäss LSV massgebenden Immissionsgrenzwerte überall eingehalten sind, entspricht das Projekt den bundesrechtlichen Bestimmungen für den Betriebslärm, so dass das BAV keinen Anlass sah, Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes, wie bspw. der Einbau von Schallschutzfenstern anzuordnen (vgl. Ziff. 3.9, 5.2.4 und 5.3.2.2 der Plangenehmigung vom 5. September 2018). Weil die zu erwartenden Lärmimmissionen bereits im Plangenehmigungsverfahren detailliert geprüft wurden und eine Entschädigung ohnehin mangels Unvorhersehbarkeit ausgeschlossen ist, besteht kein Anlass, weitere lärmrechtliche Berechnungen oder Messungen durchzuführen. Die Immissionen erreichen demnach nicht eine Intensität, welche die Grenzen des Üblichen und Zumutbaren überschreitet. Die Spezialität ist daher nicht gegeben
53. Die Voraussetzung der *Schwere des Schadens* bezieht sich auf den durch die Immissionen erzeugten Schaden. Eine Entschädigung soll nicht für jeden beliebigen



staatlichen Eingriff und damit auch nicht für jede beliebige Beeinträchtigung, insbesondere durch den öffentlichen Verkehr geschuldet sein. Es braucht mit anderen Worten, eine erhebliche Wertverminderung oder eine wesentliche Verschlechterung der Wohnbedingungen. Der Schaden muss somit eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen (vgl. BGE 130 II 394 E.12.3). Solange der Schaden nur gering ist, kann die Einwirkung nicht übermässig sein (vgl. GFELLER, a.a.O., S. 34 f. mit Hinweisen). Eine feste, allgemein gültige Grenzziehung ist in der Praxis zwar ausgeschlossen worden. In einzelnen Bundesgerichtsurteilen (vgl. BGE 101 Ib 405 und BGE 102 Ib 271) wurde aber immerhin anerkannt, dass auch eine Entwertung von 10 % einer Liegenschaft bereits einen schweren Schaden im enteignungsrechtlichen Sinn darstellen kann (vgl. BGE 138 II 77).

54. Die Enteigneten machen allesamt eine Werteinbusse ihrer Liegenschaften geltend. Bereits vor dem Doppelspurausbau der A._____ befand sich direkt vor den Liegenschaften eine einspurige Strecke, welche von der A._____ häufig befahren wurde. Aufgrund dessen ist zu bezweifeln, dass die Liegenschaft durch ein zusätzliches Gleis eine derart hohe Werteinbusse erlitt. Hinzu kommt, dass die A._____ gemäss Plangenehmigung und Umweltverträglichkeitsbericht zu keinen Lärmschutzmassnahmen verpflichtet wurde. Die Enteigneten reichten denn auch keine Lärmmessungen ein, welche zeigen würden, dass die Grenzwerte gemäss LSV überschritten wären. Die Schwere des Schadens ist somit nicht gegeben.
55. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von den drei kumulativen Voraussetzungen keine erfüllt ist. Die Lärmimmissionen gelten deshalb bei keinem der Enteigneten als übermässig. Sie sind damit auch nicht entschädigungspflichtig.
56. Hinsichtlich der *Erschütterungsimmissionen* gelten die gleichen Grundsätze wie bei den Lärmimmissionen. Eine übermässige, entschädigungswürdige Immission liegt dann vor, wenn sie für die Grundeigentümerschaft nicht vorhersehbar war, sie in spezieller Weise trifft und ihr einen schweren Schaden verursacht.
57. Wie bei den Lärmimmissionen war der Ausbau der Bahnlinie im Zeitpunkt des Erwerbs der teilenteigneten Liegenschaft auch hinsichtlich der Erschütterungen *vorhersehbar*. Für eine Entschädigung mangelt es somit bereits an der Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit.
58. Das Erfordernis der *Spezialität* ist erfüllt, wenn die Immissionen eine Intensität erreichen, welche die Grenzen des Üblichen und Zumutbaren überschreitet. Die Übermässigkeit ist erreicht, wenn die in der eidgenössischen Umweltgesetzgebung festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Art. 15 und 18 USG geben den Rahmen vor. Der Bundesrat hat jedoch bis heute keine Immissionsgrenzwerte für die Beurteilung von Erschütterungs- und Körperschallimmissionen festgelegt. Um eine Beurteilung zu ermöglichen, erliess das BAFU die Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen, auf welche sich die Erschütterungs- und Körperschallprognose (VIBRA-2) mit Messung der Gartenmann Engineering AG vom 13. Juli 2016 (Anhang F des Umweltverträglichkeitsberichts vom 7. Dezember 2017) stützt. Gemäss Ziff. 4.11 des Umweltverträglichkeitsberichts vom 7. Dezember 2017 mit Verweis auf die Erschütterungs- und Körperschallprognose (VIBRA-2) mit Messung der Gartenmann Engineering AG vom 13. Juli 2016 (Anhang F des Umweltverträglichkeitsberichts vom 7. Dezember 2017) werden die Richtwerte für die Erschütterungen und Körperschall bloss bei konservativer Betrachtung des ausserplanmässigen Güterverkehrs in der Nacht an einzelnen Liegenschaften überschritten. Ohne Berücksichtigung des seltenen Güterzugverkehrs sind die Richtwerte an allen Wohnliegenschaften eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass



das Einhalten der Anhaltswerte gemäss DIN 4150, Teil 2 und der Richtwerte für Körperschall gemäss BEKS nicht bedeute, dass die Immissionen aller Züge unterhalb der menschlichen Föhlschwelle lägen und somit nicht wahrnehmbar seien. Die Immissionen würden jedoch von normalempfindlichen Menschen nicht als störend empfunden. Das BAV kam mit Hinweis auf die Beurteilung des BAFU zum Schluss, dass das Projekt den bundesrechtlichen Bestimmungen entspreche (vgl. Ziff. 5.2.4 der Plangenehmigungsverfügung vom 5. September 2018). Um beurteilen zu können, ob vorliegend das Erfordernis der Spezialität erfüllt ist, müssten nach Ansicht der ESchK nähere Abklärungen vorgenommen werden, ob die Richtwerte im Bereich der Liegenschaften der Enteigneten überschritten werden. Weil jedoch eine Entschädigung bereits aufgrund der mangelnden Unvorhersehbarkeit und Schwere ausgeschlossen ist, kann auf nähere Abklärungen verzichtet werden.

59. Wie hievor ausgeführt, bezieht sich die Voraussetzung der *Schwere des Schadens* auf den durch die Immissionen erzeugten Schaden. Eine Entschädigung soll nicht für jeden beliebigen staatlichen Eingriff und damit auch nicht für jede beliebige Beeinträchtigung, insbesondere durch den öffentlichen Verkehr geschuldet sein. Es braucht mit anderen Worten, eine erhebliche Wertverminderung oder eine wesentliche Verschlechterung der Wohnbedingungen. Der Schaden muss somit eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwertes einer Liegenschaft erreichen. Im vorliegenden Fall werden gemäss Erschütterungs- und Körperschallprognose (VIBRA-2) mit Messung der Gartenmann Engineering AG vom 13. Juli 2016 (Anhang F des Umweltverträglichkeitsberichts vom 7. Dezember 2017) die Richtwerte bloss bei einzelnen Wohnliegenschaften beim Einsatz eines Güterzuges in der Nacht überschritten, was jedoch nur selten vorkommt. Gemäss Ausführungen der Enteigneten anlässlich des Augenscheins vom 30. Juni 2022 wurde je ein Güterzug am Morgen und am Abend festgestellt. Eine erhebliche Wertverminderung oder eine wesentliche Verschlechterung der Wohnbedingungen aufgrund bloss eines ausserplanmässigen Güterzuges in der Nacht, was selten vorkommt, ist deshalb auszuschliessen. Es mangelt somit auch an dem Erfordernis der Schwere für die Ausrichtung einer Entschädigung.
60. Im Ergebnis zeigt sich, dass von den drei kumulativen Voraussetzungen keine erfüllt ist. Die Lärm- und Erschütterungsmissionen gelten deshalb bei keinem der Enteigneten als übermässig. Sie sind damit auch nicht entschädigungspflichtig.
61. Weil die Mietzinsreduktion von F._____ v.d. G._____ in direktem Zusammenhang mit den geltend gemachten Immissionen stehen, für welche die Voraussetzungen für eine Minderwertentschädigung nicht erfüllt sind, liegt im enteignungsrechtlichen Sinn auch kein Minderwert aufgrund der Mietzinsreduktion vor. Der Doppelspurausbau und damit eine damit verbundene mögliche Mietzinsreduktion war im Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung *voraussehbar*. Die *Spezialität* ist hinsichtlich der Lärmimmissionen *nicht gegeben*. Zudem wurde der Mietzins für die Wohnung gemäss altem und neuem Mietvertrag bloss um CHF 50.00 von CHF 2'350.00 auf CHF 2'300.00 reduziert, was nicht einmal der Reduktion des in den Mietverträgen erwähnten Referenzzinssatzes von 1.75 % auf 1.5 % entspricht. Die Mietzinsreduktion ist dementsprechend nicht eine tatsächliche Reduktion, sondern teilweise als Anpassung an den Referenzzinssatz zu verstehen. Abgesehen davon gilt eine Mietzinsreduktion von 2.1 % noch nicht als schwerer Schaden im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Aus den E-Mails des neuen Mieters geht darüber hinaus nicht hervor, dass dieser aufgrund des Doppelspurausbaus resp. allfälligen damit verbundenen Immissionen weniger Miete hätte bezahlen wollen. Er hielt bloss allgemein fest, dass er sich einen Mietzins von CHF 2'350.00 plus CHF 350.00 Nebenkosten inkl. Einstellhallenplatz vorstelle. Die Mietzinsanpassung der Wohnung hatte demnach keinen Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau der A._____. Der Mietzins des Einstellhallenplatzes wurde dann



von CHF 150.00 auf CHF 50.00 reduziert. Die Mietzinsreduktion hinsichtlich des Einstellhallenplatzes hat offensichtlich nichts mit dem Doppelspurausbau zu tun, beeinträchtigen die Immissionen doch das Abstellen von Fahrzeugen in keiner Weise. Es mangelt somit nicht nur am Erfordernis der Schwere für die Ausrichtung einer Entschädigung, sondern bereits an der Kausalität zwischen dem angeblichen Minderwert für die Wohnung und den Einstellhallenplatz und dem Doppelspurausbau.

Vorübergehende Beanspruchung

62. Die vorübergehende Beanspruchung geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Es handelt sich um einen Landstreifen von ca. 930 m² in etwa auf dem bestehenden öffentlichen Fuss- und Veloweg. Der Landstreifen zieht sich von der Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Y._____ bis zur südöstlichen Grenze der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____.
63. Die vorübergehend beanspruchte Fläche wurde von der A._____ wiederhergestellt. Gemäss Ausführungen von O._____ anlässlich des Augenscheins und der Einigungsverhandlung vom 13. Juni 2019 sei mit den Bauarbeiten im März 2019 begonnen worden. In der danach zugestellten E-Mail der A._____ vom 5. Juli 2019 wurde diese Aussage korrigiert und erklärt, dass die Bauarbeiten am 18. Februar 2019 mit dem Aufstellen eines Doppellattenzauns begonnen hätten. Die Hauptarbeiten seien gemäss E-Mail von R._____ an die A._____ vom 4. Februar 2022 im Februar 2020 beendet worden. Danach seien im August 2020 der Zaun und im November 2020 die Rinne und der Belag des Fuss- und Veloweges erstellt worden. Ende März 2021 sei der definitive Deckbelag mit Bauende am 1. April 2021 erstellt worden. Nach Aufforderung der ESchK anlässlich der Schätzungsverhandlung vom 30. Juni 2022 reichte die A._____ genauere Angaben ein. Gemäss der von der A._____ mit E-Mail vom 8. Juli 2022 eingereichten E-Mail von S._____ der Bächtold & Moor AG vom 6. Juli 2022 wurden die Hauptarbeiten mit Rückbau des Schutzzauns am 28. Februar 2022 abgeschlossen. Die danach erfolgten Zaunarbeit beim Sickerbecken im August 2020 von zwei Tagen hatten keinen Einfluss auf die Benutzbarkeit der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____. Die diesbezüglichen Arbeiten gelten demnach nicht als vorübergehende Beanspruchung und sind deshalb auch nicht zu entschädigen. Gemäss E-Mail von S._____ fanden dann vom 18. bis 27. November 2020 an 8 Arbeitstagen das Versetzen der Rinne, sowie der Ausbau des Belags entlang der Stützmauer mit einer Tragschicht statt. Die eingereichten Fotos belegen dies. Am 29. März 2021 wurde der entsprechende Belag gefräst und am 30. März 2021 der Deckbelag eingebaut. Auch hier liegen Fotos vor. Sowohl im November 2020 wie auch im März 2021 war der Durchgang für den Fuss- und Fahrradverkehr gewährleistet. Die Fotos wie auch der Augenschein zeigen, dass der neue Belag nur entlang der Mauer neu gemacht wurde und somit nicht die ganze Breite des Fuss- und Veloweges betroffen war. Aufgrund der kurzen Zeit und des Umstands, dass nicht der ganze Weg von den Nacharbeiten betroffen war, rechtfertigt sich für die Nacharbeiten keine zusätzliche Entschädigung.
64. Der Baubeginn vom 18. Februar 2019 ist unbestritten. Das Bauende erfolgte am 28. Februar 2020. Der Argumentation der Enteigneten, dass erst mit dem Deckbelag Ende März 2021 die Bauarbeiten beendet wurden, kann nicht gefolgt werden. Der Fuss- und Veloweg war ab dem 28. Februar 2020 wieder nutzbar. Zudem waren die Arbeiten für den neuen Belag entlang der Mauer nur sehr kurz und örtlich auf den Rand des Weges beschränkt (vgl. Fotos vom Augenschein vom 13. Juni 2019 und Fotos zur E-Mail der Enteignerin vom 8. Juli 2022 sowie Fotos zum Augenschein vom 30. Juni 2022).



Schlussendlich konnte der Weg nach den Arbeiten am 27. November 2020 ohne Probleme benutzt werden, auch wenn nur die Tragschicht vorhanden war und der Deckbelag noch nicht erstellt worden war. Es ist durchaus üblich, dass Wege oder Strassen vorerst ohne den Deckbelag benutzt werden, bis dieser dann – aus Qualitätsgründen etwas später – eingebaut wird. Einschränkungen in der Benutzung ergeben sich dadurch nicht. Die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung ist demnach vom 18. Februar 2019 bis 28. Februar 2020, somit für 12.5 Monate geschuldet.

65. Die ESchK erachtet für die vorübergehende Beanspruchung eine Entschädigung von 4 % des Verkehrswertes pro Jahr als angemessen. Die A._____ hat den Enteigneten somit einen Betrag von CHF 7'308.25 für die 12.5 Monate zu bezahlen ($930 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 188.60$ geteilt durch 100 multipliziert mal 4 geteilt durch 12 multipliziert mal 12.5).

Einräumung der Dienstbarkeiten

66. Die A._____ verlangt im Gesuch gestützt auf den Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) die Einräumung einer Dienstbarkeit für eine Werkleitung auf einer Fläche von ca. 35 m^2 , die Einräumung einer Dienstbarkeit für Stützmauer-Fundamente auf einer Fläche von ca. 146 m^2 , die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein Zugangsrecht auf einer Fläche von ca. 815 m^2 sowie die Einräumung einer Dienstbarkeit für ein Versickerungsbecken auf einer Fläche von ca. 35 m^2 .
67. D._____ machen in ihrer Einsprache vom 8. Oktober 2017 und in ihrer Eingabe vom 3. Juni 2019 an die ESchK eine Entschädigung der Grundeigentümer von CHF 11'800.00 für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung einer Sickermulde, einer Entwässerungsleitung und eines Schachts auf der Parzelle Köniz Grundstück X._____ sowie eine einmalige Entschädigung der Grundeigentümer von CHF 9'000.00 für die Einräumung des Rechts an die A._____, die betroffenen Teilflächen der Parzelle Köniz Grundstück X._____ jederzeit zur Kontrolle, Unterhalt und Erneuerung der Mauer, Böschung und der weiteren Anlagen zu betreten, geltend.
68. Dienstbarkeiten sind keine Marktgüter oder Handelsware und weisen daher keinen Verkehrswert im Sinne von Art. 19 lit. a aEntG auf. Werden Dienstbarkeiten auf dem Enteignungsweg errichtet, so gelangen für die Bemessung der Entschädigung die Regeln über die Teilenteignung nach Art. 19 lit. b aEntG zur Anwendung. Dabei wird die Differenzmethode angewendet: Demnach hat der Enteignete Anspruch auf den Ersatz der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten und jenem des servitutsbelasteten Grundstücks ergibt (Urteil des BGer 1E.3/X, E.3.3 mit Verweis auf BGE 122 II 246, E.4).
69. Die *Dienstbarkeit für eine Werkleitung* geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Die Werkleitung erstreckt sich vom südöstlichen Ende der Versickerungsmulde vor der Unterführung bis zur südöstlichen Grenze der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____. Die Werkleitung führt einerseits unter dem bestehenden und in der Überbauungsordnung festgelegten Fuss- und Veloweg durch (Bereich Unterführung sowie am südöstlichen Ende der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____), andererseits liegt sie unter dem begrünten Landstreifen entlang der Mauer zwischen der Unterführung und der südöstlichen Grenze der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____. Diese Bereiche können gemäss Überbauungsordnung anderweitig nicht genutzt werden. Die Werkleitung ist zudem weder zu sehen, noch beeinträchtigt sie die Liegenschaft. Nach Beurteilung der Fachrichter ändert sich deshalb am Verkehrswert der Liegenschaft Köniz



Gbbl. X._____ mit der Einräumung der Dienstbarkeit nichts. Dieser ist für das unbelastete und das servitutsbelastete Grundstücks gleich.

70. Die *Dienstbarkeit für Stützmauer-Fundamente* geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Die Stützmauer-Fundamente (L-Fundamente) beginnen auf Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Y._____ und reichen bis auf die Höhe der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. Z._____. Die Stützmauer-Fundamente (L-Fundamente) befinden sich unter dem in der Überbauungsordnung festgelegten öffentlichen Fuss- und Veloweg. Die Stützmauer-Fundamente stören die Bebaubarkeit der Liegenschaft nicht und haben demnach keine negativen Auswirkungen. Nach Beurteilung der Fachrichter ändert sich am Verkehrswert der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ mit der Einräumung der Dienstbarkeit nichts. Dieser ist für das unbelastete und das servitutsbelastete Grundstücks gleich.
71. Die *Dienstbarkeit für ein Zugangsrecht* geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Das Zugangsrecht soll im Bereich des bestehenden und in der Überbauungsordnung festgelegten Fuss- und Veloweges zu liegen kommen. Die A._____ hätte somit ohnehin die Möglichkeit ihr Grundstück über den öffentlichen Fuss- und Veloweg zu erreichen. Eine andere Nutzung als Weg ist gemäss Überbauungsordnung nicht möglich. Nach Beurteilung der Fachrichter ändert sich am Verkehrswert der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ mit der Einräumung des Zugangsrechts nichts. Dieser ist für das unbelastete und das servitutsbelastete Grundstücks gleich.
72. Die *Dienstbarkeit für das Versickerungsbecken* geht aus dem Sockelmauer Q._____ Landerwerbsplan km 7.420 – km 7.555 vom 7. Juli 2017 (1:200, Plan Nr. 4.045.33 – 581) hervor. Ein Teil des Bereichs, in welchem das Versickerungsbecken gebaut wurde, liegt heute noch im Eigentum der A._____ und soll gestützt auf den Landerwerbsplan der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ zugeteilt werden, obwohl darauf das Versickerungsbecken gebaut wurde und dieses aufgrund der Sicherheit eingezäunt ist. Mit Einräumung der Dienstbarkeit für das Versickerungsbecken werden die Enteigneten die entsprechende Fläche nie nützen können. Die Eigentumseinschränkung durch die Dienstbarkeit hat dieselbe Wirkung, wie wenn die Fläche enteignet würde. Wie hievor dargelegt, hat die zugeteilte unbelastete Fläche einen Wert von CHF 188.60 / m². Der Verkehrswert der servitutsbelasteten Fläche beträgt aufgrund der enteignenden Wirkung der Dienstbarkeit für das Versickerungsbecken CHF 0.00 / m². Die A._____ hat demnach den Enteigneten für die Einräumung der Dienstbarkeit für das Versickerungsbecken eine Entschädigung in der Höhe der Wertdifferenz, welche sich zwischen dem Verkehrswert der unbelasteten (CHF 188.60 / m²) und jenem des servitutsbelasteten Grundstücks (CHF 0.00 / m²), demnach CHF 188.60 / m² zu bezahlen, was CHF 6'601.00 für die 35 m² entspricht.
73. Das Grundbuchamt wird entsprechend angewiesen, die obgenannten Dienstbarkeiten als Recht auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ und als Last auf der Liegenschaft Köniz-Gbbl. X._____ einzutragen.

Inkonvenienzen

74. Gemäss Art. 19 aEntG sind bei der Festsetzung der Entschädigung alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind auch alle weiteren dem Enteigneten verursachten



Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen, zu vergüten (Art. 19 lit. c aEntG).

75. B._____ macht in seiner E-Mail vom 26. Juni 2022 sowie in seinen Ausführungen anlässlich der Schätzungsverhandlung eine Entschädigung von mindestens CHF 5'000.00 für die angeblich durch die Bautätigkeiten verursachten Risse in seinem Gebäude (Köniz GbbI. Nr. 10542) geltend.
76. Die ESchK kann von Amtes wegen alle zur Feststellung der Tatsachen und der Höhe der Entschädigung erforderlichen Erhebungen machen und zu diesem Zwecke den Parteien Beweise auferlegen, Sachverständige beiziehen, in die öffentlichen Bücher Einsicht nehmen und Zeugen abhören (Art. 72 Abs. 1 aEntG). Es gilt die sogenannte Untersuchungsmaxime (vgl. HESS/WEIBEL, N 3 zu Art. 72). Von der Untersuchungsmaxime ist ebenso das Beweisverfahren erfasst, wobei die Beweisführungslast grundsätzlich der ESchK zufällt. Allerdings wird diese Last erheblich durch die Mitwirkungspflichten der Parteien relativiert (vgl. Art. 13 VwVG). Die Schätzungskommission ist an die von den Parteien angebotenen Beweismittel nicht gebunden. Sie hat nur jene Beweise zu erheben, welche für die Feststellung des Sachverhalts als tauglich erachtet werden (Art. 33 Abs 1 VwVG, vgl. AUER in AUER/MÜLLER/SCHINDLER (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG), Zürich/St. Gallen 2008, N 15 zu Art. 12, nachfolgend: AUER, Komm. VwVG).
77. Die Untersuchungsmaxime hat keinen Einfluss auf die Verteilung der Beweislast. Diese besagt, wer die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstandes zu tragen hat. Diesbezüglich gilt in Anlehnung an Art. 8 ZGB auch im Verwaltungsprozess der Grundsatz, dass diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat, deren Standpunkt unbewiesen bleibt und die aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten will (vgl. BGer 8C.602/2015 vom 12. Januar 2016, E.4.2). Bei der Würdigung der Beweise ist die ESchK keinen Regeln unterworfen. Es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, d.h. sie entscheidet nach ihrer freien Überzeugung darüber, ob ein Beweis erbracht wurde oder nicht (vgl. Art. 19 VwVG i.V.m. Art. 40 des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess, BZP; SR 273; vgl. zum Ganzen: AUER, Komm. VwVG, N 16 f. zu Art. 12).
78. Die Folgen bzw. das Risiko der Beweislosigkeit liegt demnach bei den Enteigneten.
79. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zusammenhang mit einer im Rahmen eines Enteignungsschätzungsverfahrens geltend gemachten, auf Gebäudeschäden infolge von Bauarbeiten basierenden Entschädigungsforderung, kann von einem Laien hinsichtlich des Kausalzusammenhangs nicht verlangt werden, den – schwierigen – Beweis dafür zu erbringen, dass die Rissbildungen an einem Gebäude auf die Bauarbeiten oder den Werkverkehr der Enteignerin zurückzuführen seien. Kann der Kausalzusammenhang zwischen den Bauarbeiten und den Gebäudeschäden weder nachgewiesen noch völlig ausgeschlossen werden, ist gemäss Bundesgericht auch die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, der Enteigneten einen nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzenden Beitrag zur Schadensbehebung zuzusprechen (vgl. BGE 131 II 65, E.3).
80. Vorliegend gehen die Darstellungen des Sachverhalts der Parteien auseinander, weshalb die ESchK den rechtserheblichen Sachverhalt anhand einer Beweiswürdigung zu ermitteln hat: *"Ein Beweis gilt als erbracht, wenn die Behörde nach objektiven*



Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer behaupteten oder angenommenen Tatsache überzeugt ist (strikt oder voller Beweis). Absolute Gewissheit kann dabei nicht verlangt werden. Es genügt, wenn am Vorliegen der Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr bestehen oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen (sog. Regelbeweismass). Eine blosser Möglichkeit reicht aber nicht aus. Die Überzeugung der Behörde muss auf konkreten Gründen, der allgemeinen Lebenserfahrung und der praktischen Vernunft beruhen". (DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, VRPG, Bern 2020, Art. 19 N 19 m.H. auf Rechtsprechung, nachfolgend: DAUM, Komm. VRPG). Liegen keine direkten Beweise vor, ist auch ein indirekter Beweis zulässig. Beim Indizienbeweis wird aus bestimmten Tatsachen, die nicht unmittelbar rechtserheblich, aber bewiesen sind, auf die zu beweisende, unmittelbar rechtserhebliche Tatsache geschlossen (vgl. DAUM, Komm. VRPG, Art. 19, N 14 m.H. auf BGE 118 II 365; BGer vom 5. Juni 1996, in: Pra 85/1996 Nr. 239, E. 2b/bb; BVR 2012, S. 58 E. 4.1). Bei der Ermittlung des Sachverhalts und der Würdigung der Beweise ist zu berücksichtigen, dass die ESchK selbst über das nötige Fachwissen – u.a. hinsichtlich der Beurteilung von Rissen – verfügt und es deshalb nicht erforderlich ist, ein allfälliges Gutachten einzuholen.

81. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten wurden am 30. November 2018 bei B._____ im Sinne einer vorsorglichen Beweiserhebung ein Rissprotokoll und eine Fotodokumentation durch das Atelier G+S erstellt. Diese zeigten bereits diverse Risse, welche vor dem Bau entstanden sind. Am 11. Februar 2021 fand die Nachaufnahme statt. Diese ergab, dass im Entrée im UG ein neuer Riss im Verputz vorhanden ist, welcher die Form einer Treppe hat. Das Atelier G+S konnte nicht beurteilen, ob der Riss aufgrund der Bautätigkeit entstanden ist. Weiter wurden im Abstellraum im UG Risse festgestellt. Das Atelier G+S kam zum Schluss, dass diese nicht der Bautätigkeit der A._____, sondern der unterschiedlichen Oberflächenbeschaffenheiten von geklebter Abdichtung und Farbe zuzuschreiben sind. Weiter wurde im Zimmer 02 im 1. OG ein neuer Vertikalriss im Verputz und im Zimmer 03 im 2. OG eine Vergrösserung des vorhandenen Eckrisses festgestellt. Das Atelier G+S äusserte sich zur Ursache der Risse nicht.
82. Die ESchK besichtigte die Risse anlässlich des Augenscheins vom 30. Juni 2022. Auffallend war, dass B._____ – bis auf den Treppenriss im UG – viele der Risse suchen musste, bis er diese fand und dass im ganzen Gebäude viele Risse sichtbar waren, die unbestrittenerweise bereits vor der Bautätigkeit entstanden waren. Nach Beurteilung der Fachrichter kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass die Risse durch die Bautätigkeiten der A._____ oder durch die Nutzung der Doppelspur entstanden sind. Gemäss Ausführungen von T._____ anlässlich der Schätzungsverhandlung vom 30. Juni 2022 wurden weder Pfähle noch Spundwände in der näheren Umgebung eingeschlagen. Es wurden bloss Baustellenfahrzeuge und Bagger für die Aufschüttung resp. Verbreiterung des Trassees eingesetzt. Weiter zeigen die Erschütterungsmessungen am P-Weg _____ keine länger anhaltenden Erschütterungen, welche über dem Richtwert liegen würden. Es wurden bloss einzelne kurze Einwirkungen über dem Richtwert festgestellt, bei welchen es sich aber um Einzelschläge oder kurze Vibrationen handelte. Gewisse Ausschläge entstanden sogar durch direkte Fremdeinwirkung auf das Messgerät (vgl. Kurzbericht des Geotechnischen Instituts vom 23. September 2020). Damit Risse entstehen können, müssten aber länger anhaltende Erschütterungen vorliegen, was jedoch eben gerade nicht festgestellt werden konnte (vgl. Kurzbericht des Geotechnischen Instituts vom 23. September 2020). Dass bereits vor dem Bau Risse entstanden und während des Baus weitere Risse dazukamen, zeigt, dass die Risse einerseits aufgrund der Bausubstanz und andererseits durch normale Erschütterungen entstehen und auch künftig entstehen werden. Zwar



kann das Betreiben der Bahn einen Einfluss auf die Entstehung von Rissen haben, dies ist aber nicht eine Folge der vorliegenden Enteignung resp. der mit der Enteignung verbundenen Bautätigkeiten, sondern die Folge des Betriebs der Eisenbahn, welche bereits vor dem Doppelspurausbau auftrat. Die neu entstanden Risse wären demnach auch ohne Ausbau des Trassees und der damit verbundenen Bautätigkeiten entstanden. Hinzu kommt, dass es nichts Unübliches ist, dass es insbesondere im Bereich von eingebauten Treppenelementen und bei der Nutzung verschiedener Materialien zur Entstehung von Rissen kommt. Weil die festgestellten Risse nicht auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind, mangelt es an der Kausalität zwischen den Bautätigkeiten und den Rissen. Aus diesem Grund ist für die neu entstandenen Risse keine Inkonvenienzentschädigung geschuldet.

83. Weil der Kausalzusammenhang zwischen den Bauarbeiten und den Rissen nicht nachgewiesen ist und ein solcher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, sind auch die Voraussetzungen für das Zusprechen eines nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzenden Beitrags zur Schadensbehebung nicht erfüllt.
84. Wie der Augenschein vom 13. Juni 2019 zeigte, gingen die Fussgänger aufgrund der vorübergehenden Beanspruchung des Fuss- und Veloweges (vollständige Sperrung für die Öffentlichkeit) zwischen dem erstellten Doppellattenzaun und den Gebäuden durch die Pflanzen, so dass ein äusserst gut sichtbarer Trampelpfad entstand. Dies hatte zur Folge, dass die Anwohner vermehrt gestört wurden. Eine von der A._____ versprochene Alternativroute wurde nicht erstellt. B._____ forderte anlässlich des Augenscheins vom 13. Juni 2019 eine Entschädigung und die Wiederherstellung des Trampelpfades. Die A._____ sicherte anlässlich des besagten Augenscheins die Wiederherstellung zu. Die A._____ stellte den Trampelpfad jedoch nicht wieder her. Wie der Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte, übernahm die Natur diese Aufgabe. Der frühere Trampelpfad hat sich von selbst renaturiert. Einzig im Bereich des Spielplatzes sind noch Spuren zwischen den Pflanzen ersichtlich. Für diese sind jedoch nicht die Fussgänger verantwortlich, sondern offensichtlich die spielenden Kinder, welche durch die Gräser gehen. Aufgrund der erfolgten natürlichen Renaturierung erübrigt es sich, die A._____ zur Wiederherstellung zu verpflichten oder den Enteigneten eine Entschädigung für die Schadensbehebung zuzusprechen. Jedoch drängt sich eine Entschädigung für die Alternativroute in Form der Nutzung der Gartenfläche während der Sperrung des öffentlichen Fuss- und Veloweges (18. Februar 2019 bis Februar 2020) auf. Dies insbesondere, weil die A._____ eine alternative Verbindung und die Wiederherstellung in Aussicht gestellt hatte, dies aber nicht umsetzte und die mit der Sperrung des Fuss- und Veloweges erzwungene Ersatzroute eine Einschränkung des Eigentums der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ und damit einen Nachteil i.S.v. Art. 19 lit. c aEntG darstellt. Weil dieser Nachteil wertmässig nicht berechnet werden kann, ist den Enteigneten ein nach Billigkeitsüberlegungen festzusetzender Betrag zuzusprechen (vgl. BGE 131 II 65, E.3). Die ESchK erachtet eine Entschädigung von CHF 1'000.00 als angemessen.

Verzinsung und Zahlung

85. Nach Art. 76 Abs. 5 aEntG ist die Entschädigung vom Tage der Besitzergreifung an zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen. Mit Entscheid vom 3. Juli 2019 wurde der A._____ die vorzeitige Besitzeinweisung genehmigt. Die A._____ ergriff jedoch bereits am 18. Februar 2019 mit dem Bau des Doppellattenzauns Besitz an der Liegenschaft der Enteigneten. Deshalb ist die Entschädigung für die definitiv und die vorübergehend



beanspruchten Flächen sowie für die Einräumung der Dienstbarkeit bereits ab dem 18. Februar 2019 zu verzinsen. Der Zinsfuss beträgt vom 18. Februar 2019 bis 2. März 2020 1.5 % und ab dem 3. März 2020 1.25% (vgl. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz.html>, zuletzt abgerufen am 29.09.2022).

86. Die Entschädigung für die Inkonvenienzen ist innert 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Feststellung zu entrichten und nach Ablauf dieser Frist zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen (Art. 88 Abs. 1 aEntG).
87. Die Entschädigungen für die definitive Enteignung der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ sowie für die Einräumung der Dienstbarkeiten sind zuhanden der Berechtigten beim Grundbuchamt zu bezahlen, in dessen Kreis das Grundstück liegt (Art. 89 Abs. 1 aEntG), vorliegend dem Grundbuchamt Bern-Mittelland. Der Ersatz für die weiteren den Enteigneten verursachten Nachteile ist unmittelbar an die Berechtigte zu leisten (Art. 89 Abs. 2 aEntG).
88. Aus den Schlussbemerkungen der A._____ ist ersichtlich, dass diese gemäss Ziff. 9.3. der mit einem Teil der Miteigentümer abgeschlossenen Vereinbarung bereits eine Entschädigung an den "Erneuerungsfonds Siedlung" des Q._____s leistete. Gemäss den vorliegenden Akten bezahlte die A._____ $\frac{3}{4}$ des Kaufpreises für die Landabtretung ($\frac{3}{4}$ von CHF 200.00 pro m²) sowie die Entschädigung der vorübergehenden Nutzung für 9 Monate aus. In dieser Hinsicht reichte die A._____ eine Rechnung vom 11. September 2020 zu den Akten, wonach sie einen Betrag von CHF 55'050.00 für den definitiven Landerwerb und einen Betrag von CHF 7'000.00 für den vorübergehenden Landerwerb, total ausmachend CHF 62'050.00 an die Miteigentümergeinschaft Q._____, 3084 Wabern, überwies. Zudem reichte die Enteignerin eine Belastungsanzeige vom 22. Oktober 2020 für den an die Enteigneten geleisteten Betrag von CHF 62'050.00 ins Recht. Die A._____ fordert, dass die von ihr bereits geleistete Zahlung mit der von der ESchK festgesetzten Entschädigung verrechnet wird.
89. Gemäss Art. 89 Abs. 1 aEntG sind die Entschädigungen für die Enteignung eines Grundstücks, eines beschränkten dinglichen Rechts sowie für den Minderwert des verbleibenden Teils des Grundstücks zuhanden des Berechtigten bei dem Grundbuchamt zu bezahlen, in dessen Kreis das Grundstück liegt. Das EntG schreibt dem Grundbuchamt eine detaillierte Vorgehensweise sowie Bestimmungen zur Verteilung der Entschädigung vor (vgl. Art. 90 ff. aEntG). Eine Ausnahme von diesen Vorschriften sieht das EntG nicht vor. Die ESchK kann deshalb weder anordnen, dass die Entschädigung für die enteignete Fläche oder die Dienstbarkeit direkt an die Enteigneten auszubezahlen sei, noch dass eine allfällig zuvor direkt den Enteigneten ausbezahlte Entschädigung mit der dem Grundbuchamt zu zahlenden Entschädigung verrechnet wird. Es steht der A._____ frei, die bereits geleistete Zahlung (unter Berücksichtigung der Ziffer 90 hienach) von den Enteigneten zurückzufordern.
90. Anders sieht es hinsichtlich der Entschädigungen für die vorübergehende Beanspruchung und für die Inkonvenienzen aus. Diese Entschädigungen wären direkt an die Enteigneten zu bezahlen (vgl. Art. 89 Abs. 2 aEntG und Entscheid Nr. 10/2-1 der ESchK Kreis 6 vom 20.10.2014 Rz. 18, bestätigt durch Urteil des BVerwG A-6731/2014 vom 09.01.2017 sowie durch Urteil des BGer 1C_90/2017 und 1C/91/2017 vom 07.07.2017) und können somit mit bereits an die Enteigneten geleisteten Zahlungen verrechnet werden. Die am 22. Oktober 2020 geleistete Zahlung der Enteignerin an die Enteigneten in der Höhe von CHF 62'050.00 ist an die Entschädigungen für die



vorübergehende Beanspruchung (CHF 7'308.25) und für die Inkonvenienzen (CHF 1'000.00) anzurechnen.

Kosten

91. Am 1. Januar 2021 trat das revidierte Enteignungsgesetz in Kraft. Gemäss Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 19. Juni 2020 werden Enteignungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 19. Juni 2020 eingeleitet worden sind, nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Gebührenregelung für den Zeitraum ab Inkrafttreten dieser Änderung. Art. 4 der Verordnung über die Gebühren im Enteignungsverfahren hält fest, dass in Verfahren, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängig sind und in den ersten sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung erstinstanzlich entschieden werden, für die Erhebung der Gebühren das bisherige Recht gilt. In Verfahren, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängig sind und nicht in den ersten sechs Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung erstinstanzlich entschieden werden, werden für den Aufwand, der bis zum 31. Dezember 2020 angefallen ist, Gebühren nach bisherigem Recht erhoben.
92. Zwar war das vorliegende Verfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens des rev. EntG sowie der Verordnung über die Gebühren im Enteignungsverfahren hängig, es wurde aber nicht innert sechs Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung entschieden. Für die Erhebung der Gebühren ab dem 1. Januar 2021 kommt deshalb das neue Recht zur Anwendung.
93. Gemäss Art. 114 Abs. 1 EntG trägt die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten. Nur bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder offensichtlich übersetzten Forderungen können die Kosten ganz oder teilweise den Enteigneten auferlegt werden. Dazu besteht vorliegend kein Anlass. Die Enteignerin hat deshalb die gesamten Verfahrenskosten zu übernehmen. Die Abrechnung erfolgt mit separater Verfügung, nachdem dieser Entscheid publiziert und die Sache beim Grundbuchamt angemeldet wurde.
94. Weil keine der Enteigneten anwaltlich vertreten war und kein Begehren für eine Parteikostenersatz gestellt wurde, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 115 Abs. 1 aEntG).

C. Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Das Eigentum an der Teilfläche der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ wird gemäss Messurkunde Nr. 355 2022 / 30 und dem Mutationsplan vom 16. November 2022 des Nachführungsgeometers, Herr Stephan Tschudi auf die Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ der A._____ übertragen.
2. Das Eigentum an der Teilfläche der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ wird gemäss Messurkunde Nr. 355 2022 / 30 und dem Mutationsplan vom 16. November



2022 des Nachführungsgeometers, Herr Stephan Tschudi auf die Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ übertragen.

3. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angewiesen, die Mutationen gemäss Ziff. 1 und 2 dieses Entscheids im Grundbuch vorzunehmen.
4. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angewiesen, eine Dienstbarkeit auf Erstellen, Unterhalten und Erneuern einer Werkleitung gemäss diesem Entscheid angehängten Dienstbarkeitsplan (Farbe: Rosarot) als Recht auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ und als Last auf der Liegenschaft Köniz-Gbbl. X._____ einzutragen. Vorschlag des Eintrages: Leitungsrecht.
5. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angewiesen, eine Dienstbarkeit auf Erstellen, Unterhalten und Erneuern von Sockelmauer-Fundamenten gemäss diesem Entscheid angehängten Dienstbarkeitsplan (Farbe: Grün) als Recht auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ und als Last auf der Liegenschaft Köniz-Gbbl. X._____ einzutragen. Vorschlag des Eintrages: Recht auf Sockelmauer-Fundamente.
6. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angewiesen, eine Dienstbarkeit auf Zugang für den Unterhalt der Gleisanlagen gemäss diesem Entscheid angehängten Dienstbarkeitsplan (Farbe: Gelb) als Recht auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ und als Last auf der Liegenschaft Köniz-Gbbl. X._____ einzutragen. Vorschlag des Eintrages: Zugangsrecht.
7. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angewiesen, eine Dienstbarkeit auf Erstellen, Unterhalten und Erneuern eines Versickerungsbeckens gemäss diesem Entscheid angehängten Dienstbarkeitsplan (Farbe: Blau) als Recht auf der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____ und als Last auf der Liegenschaft Köniz-Gbbl. X._____ einzutragen. Vorschlag des Eintrages: Recht auf ein Versickerungsbecken.
8. Die Enteignerin wird verurteilt, den Enteigneten für die Enteignung eines Anteils von 393 m² der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____, abzüglich 23 m² (Landzuteilung von der Liegenschaft Köniz Gbbl. Nr. XY._____), total ausmachend 370 m² innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids eine Entschädigung in der Höhe von total CHF 69'782.00 zzgl. Zins von 1.5 % vom 18. Februar 2019 bis 2. März 2020 und von 1.25 % ab dem 3. März 2020 zuhanden der Enteigneten an das Grundbuchamt Bern-Mittelland zu bezahlen.
9. Die Enteignerin wird verurteilt, für die vom 18. Februar 2019 bis November 2021 vorübergehende Beanspruchung einer Fläche von 930 m² der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils eine Entschädigung in der Höhe von total CHF 7'308.25 direkt an die Enteigneten zu bezahlen.
10. Die Enteignerin wird verurteilt, für die Einräumung der Dienstbarkeit für das Versickerungsbecken auf der Fläche von 35 m² der Liegenschaft Köniz Gbbl. X._____ innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils eine Entschädigung von CHF 6'601.00 zzgl. Zins von 1.5 % vom 18. Februar 2019 bis 2. März 2020 und von 1.25 % ab dem 3.



März 2020 zuhanden der Enteigneten an das Grundbuchamt Bern-Mittelland zu bezahlen.

11. Die Entschädigungsforderungen der Enteigneten für einen Minderwert infolge der Immissionen werden abgewiesen.
12. Die Entschädigungsforderung der Enteigneten für Inkonvenienzen im Zusammenhang mit dem Trampelpfad wird teilweise gutgeheissen. Die Enteignerin wird verpflichtet, den Enteigneten innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils eine Entschädigung für Inkonvenienzen in der Höhe von total CHF 1'000.00 direkt zu bezahlen. Darüber hinaus werden die Entschädigungsforderungen der Enteigneten für Inkonvenienzen abgewiesen.
13. Die am 22. Oktober 2020 von der Enteignerin an die Enteigneten geleistete Zahlung in der Höhe von CHF 62'050.00 ist an die Beträge in Ziff. 9 und 12 hievor anzurechnen.
14. Die Einräumung der Dienstbarkeiten für die Werkleitung, die Sockelmauerfundamente sowie das Zugangsrecht ist nicht zu entschädigen.
15. Die Kosten des Verfahrens vor der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 6 werden der Enteignerin auferlegt. Die Abrechnung erfolgt mit separater Verfügung.
16. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
17. Dieser Entscheid wird der A._____ und den Enteigneten 1 bis 12 per Einschreiben inkl. Kopien der Messurkunde und des Mutationsplans vom 16. November 2022 sowie des Dienstbarkeitsplanes eröffnet sowie im Bundesblatt und im Anzeiger Region Bern publiziert. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Entscheid dem Grundbuchamt Bern-Mittelland inkl. Originale der Messurkunde und des Mutationsplans vom 16. November 2022 sowie des Dienstbarkeitsplans per Einschreiben eröffnet.

Namens der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 6

Der Vizepräsident

Der Aktuar

Mathias L. Zürcher

Joanis Halter

Kopie (nach Rechtskraft) an BAV

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innerhalb von 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden (Art. 77 Abs. 1 und 2



Enteignungsgesetz [EntG; SR 711], Art. 37 Verwaltungsgerichtsgesetz [VGG; SR 173.32] in Verbindung mit Art. 50 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VwVG; SR 172.021]).

Die Beschwerdefrist steht in Verfahren, die nicht die aufschiebende Wirkung und andere vorsorgliche Massnahmen betreffen, still:

- vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern;
- vom 15. Juli bis und mit dem 15. August;
- vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 22a Abs. 1 und 2 VwVG).

Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder dessen Vertreter zu enthalten; die Ausfertigung der angefochtenen Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit der Beschwerdeführer sie in Händen hat (Art. 58 Abs. 1 VwVG). Im Verfahren vor Bundesverwaltungsgericht gegen Entscheide über die Festsetzung der Entschädigung sind neue Begehren zulässig, soweit sie nachweisbar nicht schon vor der Schätzungskommission gestellt werden konnten (Art. 77 Abs. 3 EntG).

Zur Beschwerdeführung sind neben den Hauptparteien auch die Grundpfandgläubiger, die Grundlastberechtigten und Nutzniesser berechtigt, soweit sie infolge des Entscheides der Schätzungskommission zu Verlust gekommen sind (Art. 78 Abs. 1 EntG).

Die Gegenpartei kann innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen (Art. 78 Abs. 2 EntG).