

## BGE 21 I 399

Bundesgericht (BGE), 1895-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_21\\_I\\_399](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_21_I_399)

FR: ATF 21 I 399

IT: DTF 21 I 399

### Volltext

55. Urteil vom 14. Juni 1895 in Sachen Schmidlin gegen Centralbahn. A. Der Urteilsantrag der Instruktionskommission geht dahin: 1. Die Schweizerische Centralbahngesellschaft hat an Frau Schmidlin=Tanner die Summe von 10,000 Fr. (zehntausend seit 1. Februar 1894 zu bezah- Frank) samt Zins à 4 ½ len, in der Meinung, daß das Abbruchsmaterial der Anlagen der Expropriatin der letztern verbleibt. Mit ihren weitergehenden An- trägen sind beide Parteien abgewiesen. 2. Die Instruktionskosten mit 100 Fr. werden der Central- bahngesellschaft auferlegt; die außergerichtlichen Kosten sind wett- geschlagen. B. Dieser Urteilsantrag wurde von der Expropriatin zuerst bedingt angenommen; nachdem aber die Bahn dessen Annahme verweigerte, zog auch die Expropriatin ihre Annahmserklärung zurück. C. Bei den heutigen Verhandlungen halten beide Parteien an den in ihren Rekurschriften gestellten Anträgen fest; eventuell beantragt der Vertreter der Expropriatin Bestätigung des Urteils- antrages, der Vertreter der Bahn dagegen Reduktion der Ent- schädigung auf 5000 Fr. mit Zinspflicht seit Oktober 1894.

Die Rekursanträge der Parteien lauteten. a. Diejenigen der Bahn: 1. Es sei auf die Forderung der Frau Schmidlin=Tanner in dem eingeschlagenen Verfahren nicht einzutreten. Eventuell: 2. Es sei ihr Forderungsanspruch abzuweisen. Eventuell: 3. Es seien der Frau Schmidlin=Tanner nur die Kosten der Beseitigung ihrer baulichen Einrichtungen und Anlagen zuzu- sprechen. Eventualissime: 4. Es seien der Frau Schmidlin=Tanner höchstens die Kosten der Versetzung ihrer baulichen Einrichtungen 2c. an einen neu zu bestimmenden Ort zu vergüten. Unter Kostenfolge. b. Die Expropriatin hatte dagegen beantragt: 1. Die Entschädigung für Stall- und Remisengebäude (Ziffer e des Schatzungsbefundes) sei auf 14,000 Fr. anzusetzen. 2. Diejenige für sofortige Aufhebung des Mietvertrages mit Gebrüder Bühler und der Untermietverträge sei auf 15,000 Fr. zu fixieren. 3. Dem Mieter Vonmoos seien 1000 Fr. Entschädigung zu echen. Alles nebst Zins à 4 ½ % von dem 1. Februar 1894 an, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Frau Schmidlin=Tanner hat laut Vertrag vom 30. August 392 zweiundzwanzig Aren der den Gebrüder Bühler gehörenden und nun zur Bahnhofumbaute Luzern zum Teil beanspruchten Parzelle Nr. 47 gemietet. Die Mietsdauer betrug acht Jahre, der jährliche Mietzins 500 Fr. Den gemieteten Bøden ließ sie mit Schutt ausfüllen, ferner eine Zufahrtsstraße, eine Wasserleitung und eine Einhagung erstellen und errichtete dann auf demselben eine Scheune und ein Stallgebäude und Remisen. Die Bewilli- gung dazu erhielt sie vom Stadtrat Luzern gegen die Verpflich- tung, daß die Baubewilligung jederzeit nur als eine gütliche zu betrachten sei und daß die Gesuchstellerin die Baute auf erstes Verlangen des Stadtrates auf eigene Kosten und ohne Entschädi- gung zu beseitigen habe. Als dann die Bahnhofbauten begannen, entzog der Stadtrat Luzern auf Gesuch der Centralbahngesellschaft die erteilte Bewilligung. Frau Schmidlin=Tanner hatte unterdessen das von ihr auf diese Weise umgestaltete Terrain und die darauf errichteten Bauten verschiedenen Personen, worunter dem Adam Vonmoos, weitervermietet. Im ganzen bezog

sie von den vermieteten Objekten (den von ihr selbst benutzten Teil der Scheune nicht inbegriffen) einen Jahreszins von 1750 Fr. Bei der eintretenden Expropriation machte sie nun gegen die Bahngesellschaft einen Forderungsanspruch direkt geltend und verlangte im ganzen 33,913 Fr. 85 Cts.; davon 1828 Fr. 85 Cts. für die Wasserleitung, den Lattenhag, die Auffüllung und die Erstellungskosten der Zufahrtsstraße; 14,000 Fr. für die Scheune; 19,125 Fr. als Ersatz für entgehenden Mietzins; 2960 Fr. für Entschädigungsforderungen der Untermieter Villiger und Vonmoos, wegen vorzeitiger Auflösung des Vertrages und als Ersatz für einen von ersterm erstellten Wagenschuppen; abzüglich 4000 Fr. zu zahlenden Mietzins an die Gebrüder Bühler. Die eidgenössische Schatzungskommission hieß die Forderungen für Wasserleitung, Lattenhag, Auffüllung, Zufahrtsstraße, Wagenschuppen und Scheune, letztere in einem reduzierten Betrag von 8800 Fr., gut, und setzte im fernern eine Entschädigung von 5000 Fr. für Mietzinsverlust und eine solche von 625 Fr., für die Untermieter Villiger und Vonmoos, fest. Die bundesgerichtliche Instruktionskommission erkannte in der Fakt. A ersichtlichen Weise. 2. Der Urteilsantrag der Instruktionskommission ist folgendermaßen begründet: a. Die Bahn erhebe in erster Linie die Einrede, es stehe der Frau Schmidlin-Tanner gegenüber der Unternehmerin ein direkter Anspruch auf Entschädigung nicht zu. Die Ansprüche der Mieter können nur vom Vermieter gegenüber dem Unternehmer vertreten werden, denn Mieter und Pächter hätten kein dingliches Recht im Sinne von Art. 3 des Expropriationsgesetzes. Über ihre Forderung sei daher nicht in einem besondern Verfahren zu entscheiden. Darüber sei zu bemerken: Besitze Frau Schmidlin-Tanner einen selbständigen Anspruch, so könne derselben auch in einem besondern Verfahren behandelt werden. Nun habe

das Bundesgericht in seinem Entscheid in Sachen Bernasconi & Vela gegen Gotthardbahn (Amtliche Sammlung VIII, S. 302) grundsätzlich ausgesprochen, daß nach dem eidgenössischen Expropriationsgesetz Pächtern und Mietern, auch wenn sie bloß persönlich Berechtigte seien, ein direkter Ersatzanspruch gegenüber dem Exproprianten für denjenigen Schaden zustehe, welcher ihnen in Folge der durch die Enteignung der Pacht- oder Mietsache herbeigeführten vorzeitigen Auflösung des Pacht- oder Mietvertrages erwachse. Daran sei festzuhalten. Die Frage sei allerdings nicht unzweifelhaft. Namentlich könne hiegegen eingewendet werden, Pächter oder Mieter hätten kein Recht an der Sache, sondern nur ein persönliches Recht gegenüber dem Eigentümer derselben; er sei daher nicht Expropriat, sondern sein Recht richte sich ausschließlich gegen den Verpächter. Allein die Auflösung des Pacht- oder Mietvertrages sei eine Folge der Enteignung; die Enteignung vernichte gleichzeitig mit dem Eigentum an der Sache auch das Recht des Pächters oder Mieters auf den vertraglichen Gebrauch derselben. Mit Bezug auf den Eigentümer qualifiziere sich nun die Enteignung, welche ihm die fortdauernde Erfüllung Vertrages unmöglich mache, als Zufall oder höhere Gewalt. werde daher dem Pächter und dem Mieter gegenüber (Art. 145 O.=R.) für die vorzeitige Aufhebung des Vertrages nicht ersatzpflichtig. Durch die Enteignung werde also in Tat und Wahrheit ein Privatrecht des Pächters oder Mieters vernichtet, ohne daß diesem deshalb ein Schadenersatzanspruch gegenüber seinem Verpächter oder Vermieter zustände. Der Expropriat habe daher für den Schaden aufzukommen. Dem Mieter oder Pächter müsse aber auch zustehen, den Ersatz des Schadens direkt vom Unternehmer zu verlangen. Wenn die Centralbahngesellschaft sich hiegegen auf Art. 281 Abs. 3 und 314 Abs. 3 O.=R. berufe, so sei dies unrichtig. Art. 281 und 314 statuieren nicht, wie die Centralbahn zu glauben scheine, daß Pächter und Mieter in Ermangelung einer ausdrücklichen gegenteiligen Bestimmung des Expropriationsgesetzes sich bei Enteignung der Liegenschaft lediglich an den Eigentümer zu halten haben, sondern

aus den in diesen Gesetzesartikeln ausgesprochenen Vorbehalten der Expropriationsgesetze dürfe nichts anderes gefolgert werden, als daß die vorangehenden Bestimmungen dieser Artikel auf die Expropriation sich überhaupt nicht beziehen. b. Die Bahn wende im fernern ein, allfälliger Schaden, den die Expropriatin erleide, sei nach Art. 3 des Expropriationsgesetzes nicht zu vergüten, weil er als ein von der Expropriatin selbstverschuldeter sich darstelle; denn zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages vom 30. August 1892 haben die Kontrahenten gewußt und wissen müssen, daß das auf acht Jahr vermietete Grundstück in kürzester Frist für den Bahnhofumbau werde beansprucht werden. Allein diese Einwendung sei un begründet. Möge es sich nach dem System des eidgenössischen Expropriationsgesetzes mit der Einrede der Spekulation verhalten wie es wolle, so habe jedenfalls die Bahn die tatsächliche Grundlage derselben zu beweisen; sie habe zu beweisen, daß bei Abschluß des Mietvertrages und Ausführung der Bauten und Arbeiten der Frau Schmidlin=Tanner eine Spekulation auf Gewinn aus der Abtretung beabsichtigt war. Dieser Beweis sei nun nicht erbracht. Vielmehr scheine aus den Zeugenaussagen des Bau direktors Stirnemann und der Gebrüder Bühler hervorzugehen, daß zur Zeit des Vertragsabschlusses noch nicht bekannt war, daß die vermietete Parzelle für den Bahnhofumbau werde in Anspruch genommen werden. Wenn die Expropriatin des weitern einwende, die von Frau Schmidlin=Tanner ausgeführte Baute sei nur gegen Revers errichtet und gestützt auf diese Verpflichtung sei nun die Beseitigung derselben mit Beschluß des Stadtrates Luzern vom 25. Januar 1894 verfügt worden, so sei allerdings davon auszugehen, daß der Stadtrat berechtigt gewesen sei, die Beseitigung der Baute zu verlangen und daß im Enteignungsverfahren Entschädigung nur für Eingriffe in bestehende Privatrechte, nicht aber für Beseitigung bloß prekärer, auf keinem Rechte beruhender Besitzstände zu gewähren sei. Allein dieser Tatbestand liege in casu nicht vor. Frau Schmidlin=Tanner habe gegenüber ihrem Vermieter ein festes Privatrecht auf vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache während der ganzen Mietzeit gehabt. Dieses Recht habe durch eine baupolizeiliche Verfügung des Stadtrates nicht aufgehoben werden können und sei auch nicht durch diese sondern durch die Enteignung aufgehoben worden. Prinzipiell liege also ein Eingriff in ein bestehendes Privatrecht zu Folge der

Enteignung und nicht nur die Aufhebung eines Prekariums vor. Dagegen sei der Umstand, daß die Baute der Mieterin nur gegen Reserve, auf Zusehen hin, vom Stadtrate bewilligt worden sei, allerdings bei Feststellung des Wertes des aufgehobenen Mietrechtes bzw. des Quantitativs der für dasselbe zu gewährenden Entschädigung in Betracht zu ziehen. Denn die volle Gewißheit der Ausnutzung des Mietobjektes während der ganzen Mietsdauer werde dadurch in Frage gestellt und sei daher bei Festsetzung des Quantitativs der Entschädigung die größere oder geringere Wahrscheinlichkeit, welche dafür vorlag, daß der Stadtrat, auch ohne die Enteignung, die Baubewilligung zurückziehen werde, in Berücksichtigung zu ziehen. Völlig schließe aber die getroffene stadträtliche Verfügung die Ersatzpflicht der Expropriatin nicht aus, auch schon aus dem Grunde, weil jene Verfügung durch das Gesuch der Expropriatin verursacht worden sei. c. Frage es sich nun, nach welchen Grundsätzen der Schaden zu bemessen sei, so gehe es allerdings nicht an, so zu verfahren, wie die Schatzungskommission dies getan habe, nämlich der Expropriatin einerseits den baulichen Wert ihrer Anlagen zu ersetzen, gleich wie wenn sie Eigentümerin des Grund und Bodens wäre und ihr daneben noch für vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages Entschädigung zu gewähren. Denn es dürfe nicht außer Acht gelassen werden, daß die Expropriatin ihre Anlagen und Bauten nicht als Eigentümerin des Grund und Bodens dauernd besessen habe, sondern nur berechtigt gewesen sei, dieselben während

der Vertragsdauer zu benutzen, nach Ablauf dieser letztern aber nur das Recht der Wegnahme des Abbruchmaterials ihr zugestanden wäre. Der Expropriatin sei daher nur der Vermögensnachteil zu ersetzen, welcher ihr daraus entstanden sei, daß sie ihre Mietsache früher habe verlassen müssen, als dies ohne die Enteignung der Fall gewesen wäre. Bei Festsetzung dieses Vermögensnachtheiles sei davon auszugehen, daß die Expropriatin aus der Mietsache eine Jahres-einnahme bei fortdauerndem Mietvertrag von circa 2500 Fr. zu erzielen in der Lage gewesen sei. Für eine achtjährige Mietzeit ergebe dies eine Gesamteinnahme von circa 16,000 Fr., wozu noch der Wert des Abbruchmaterials, welchen die Experten auf 3000 Fr. taxieren, hinzuzurechnen sei. Diesem Vermögensvorteil, welchen die ungestörte Vollendung des Mietvertrages für die Expropriatin mit sich gebracht haben würde, stehen dann aber die Aufwendungen gegenüber, welche sie während der Vertragszeit für Verzinsung und Amortisation ihres Anlagekapitals zu machen gehabt hätte. Dieselben belaufen sich nach den bundesgerichtlichen Experten auf 14,870 Fr. Nach ungestörter Vollendung des Vertrages wäre also der Expropriatin ein Vermögenswert von 16,000 Fr. + 3000 Fr. — 14,870 Fr. — 4130 Fr. (3000 Fr. als Wert des Abbruchmaterials und 1130 Fr. als Gewinn) geblieben. Zufolge der vorzeitigen Aufhebung des Vertrages entgehe nun der Expropriatin dieser Gewinn und zudem werde es ihr verunmöglicht, aus den Mietverträgen das Anlagekapital (nach der Schätzung der bundesgerichtlichen Experten) mit 11,788 Fr. zu amortisieren. Der Schaden wäre nach dieser Berechnung auf 12,818 Fr. zu veranschlagen. Allein auf diesen Betrag könne die Entschädigung doch nicht festgesetzt werden. Denn in der Berechnung der Experten sei die Entschädigung für den Schuppen des Untermieters Villiger einbezogen worden. Dieser könne aber nicht in Betracht kommen. Sodann sei zu berücksichtigen, daß der Mietvertrag vom 15. September 1893; jedenfalls bis anfangs Februar 1894, also ungefähr 1 ¼ Jahre tatsächlich gedauert habe, so daß nicht die ganze achtjährige Vertragsdauer bei Berechnung der Entschädigung in Betracht falle. Ferner sei die Entschädigung für Aufhebung der Mietsache sofort zu entrichten, während bei ungestörter Fortdauer des Vertrages die Expropriatin erst allmählig, im Laufe der Jahre, auf ihre Kosten gekommen wäre und Gewinn gemacht hätte. Dagegen sei allerdings nicht erwiesen und könne nach der Natur des vorliegenden Verhältnisses nicht ohne weiteres angenommen werden, daß die Expropriatin in der Lage sei, einen gleich günstigen Platz unter gleich günstigen Bestimmungen anderswo zu mieten und dorthin ihre Anlagen zu versetzen. Allein so viel sei doch sicher, daß sie während der noch bleibenden Vertragszeit ihr Kapital und ihre Arbeitskraft anderweitig nutzbringend, wenn auch vielleicht nicht in ganz gleicher Weise, verwenden könne. Werden alle diese Momente ex æquo et bono gewürdigt, so erscheine es richtig, die Entschädigung auf 10,000 Fr. festzusetzen.

Selbstverständlich

verbleibe dabei das Abbruchmaterial der Expropriatin. d. Die Entschädigungsforderungen, welche die Expropriatin für ihre Untermieter Villiger und Vonmoos geltend gemacht habe, seien nicht gutzuheißen. Zunächst sei nämlich zweifelhaft, ob überhaupt die Expropriatin bevollmächtigt sei, Entschädigungsansprüche der Untermieter geltend zu machen. Sodann aber falle in Betracht, daß die beiden Untermieter in ihren Untermietverträgen vertraglich anerkannt haben, daß sie, wenn der Stadtrat von Luzern von seiner Befugnis zur Rücknahme der Baubewilligung Gebrauch machen sollte, die Mietsache ohne weiters, ohne Entschädigungsanspruch zu räumen hätten. Nachdem nun die Centralbahn durch die Expropriation an Stelle der Expropriatin getreten sei, könne sie sich den Untermietern gegenüber ebenfalls auf diese Vertragsbestimmung berufen. 3. An diesen Ausführungen im Urteilsantrag ist in ihrem ganzen Umfange festzuhalten. Gegenüber den heutigen

Ausführungen der Parteien mag nur bemerkt werden, daß es unrichtig ist, wenn der Vertreter der Expropriatin den Entscheid in Sachen Bernasconi & Vela gegen die Gotthardbahn als einen vereinzelt Fall hinstellen will, dem keine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Das in diesem Entscheid aufgestellte Prinzip wurde vielmehr seit 1882 auch von den schweizerischen Bahnen überall als maßgebend betrachtet und von den bundesgerichtlichen Instruktionskommissionen noch in vielen andern Fällen angewendet. Andererseits stellt auch die Expropriatin mit Unrecht darauf ab, daß sie durch die Abtretung auch in ihren Eigentumsrechten verletzt worden sei, indem ein Teil der von ihr errichteten Anlagen gar nicht als Mobilien, sondern als Immobilien zu betrachten seien. Letzteres mag freilich, sofern es die mit dem Terrain festverbundenen Anlagen betrifft, richtig sein, allein ein Eigentumsrecht steht ihr nichtsdestoweniger an diesen Immobilien nicht zu. Denn das luzernische Recht kennt kein von Grund und Boden getrenntes Eigentumsrecht an Immobilien. Das Eigentum an Grund und Boden steht aber den Gebrüdern Bühler, nicht der Pächterin zu. Ebenso wenig kann die Bahn dafür verantwortlich gemacht werden, daß während der Bauzeit das Abbruchmaterial von Dritten gestohlen worden sein soll. Die Expropriatin hätte für Wegnahme resp. für Sicherstellung des in ihr Eigentum zurückfallenden Abbruchmaterials sorgen sollen. Hat sie dies unterlassen, so fallen die Folgen des Diebstahls ihr allein zu Lasten. Was die Bemessung der Entschädigung anbelangt, wird einfach auf die Ausführungen im Urteilsantrag verwiesen. Nur in Bezug auf die Zinspflicht ist eine Abweichung vom Urteilsantrag insofern zu statuieren, als die Bahn erst von der Zeit der wirklichen Inanspruchnahme des Abtretungsobjektes den Zins à 4½ % zu bezahlen hat, indem die Expropriatin sich früher geweigert hat, der Bahngesellschaft das Mietobjekt zum Beginn des Baues zu überlassen. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Der Urteilsantrag der Instruktionskommission wird zum Urteil erhoben mit der Abänderung, daß die Zinspflicht der Bahn erst vom Tage der Überlassung des Expropriationsobjektes laufen soll.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.