

## BGE 22 I 50

Bundesgericht (BGE), 1896-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_22\\_I\\_50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_22_I_50)

FR: ATF 22 I 50

IT: DTF 22 I 50

### Volltext

14. Urteil vom 19. März 1896 in Sachen Baumann gegen Nordostbahn. A. Der Urteilsantrag des Instruktionsrichters gieng dahin: 1. Die schweizerische Nordostbahngesellschaft hat an den Expropriaten zu bezahlen: A. Für 9232,70 m<sup>2</sup> abzutretendes Land, Fr. 184,654 20 Fr. per m<sup>2</sup> 68,667 50 B. Für abzutretende Gebäude 20,237 50 c. Für abzutretende Maschinen v. Für die auf dem Expropriationsobjekte vorhandene Einfriedigung 4,468 E. Für die vorhandenen Geleise F. Als Ersatz für Umzugskosten: a. pro Wagenladung Bretter, à 10,000 Kg. 36 Fr. b. pro Wagenladung Rundholz, à 10,000 Kg. 36 Fr. c. pro Wagenladung Brennholz, à 10,000 Kg. 34 Fr. d. pro Wagenladung Coaks und Kohlen, à 10,000 Kg. 25 Fr. Ersatz für indirekte Nachteile der Expropriation: a, für Mehrarbeit des Prinzipals für Liquidation auf dem alten Platze, Installation auf dem neuen, vermehrte Aufsicht, u. s. w. 2,700 Fr. b. für vermehrtes Personal während des Umzuges 1,500 c. für vermehrte Fuhrleistungen 800 — d. für Verteuerung des Holztransportes per Bahn zum Depot 5,000 e. für Kundenverlust während des Umzuges 2,000 f. für Kundenverlust infolge der Verlegung des Platzes für die Zukunft 6,000 H. Für Behinderung in dem Geschäfte während der Dauer des Expropriationsverfahrens infolge der Beschränkung der Dispositionsbefugnis, abgesehen von den unter 6 berücksichtigten Faktoren „ 2,000 Für Wertverminderung des Materials durch den Umzug: a. bei Brettern und Latten 2—3 % b. bei Brennholz 1—2 % c. bei belgischen Würfel- und Anthrazitkohlen 15 % d. bei Saarflammkohlen, Coaks und Steinkohlenbriquettes 5 % e. bei Braunkohlen und Braunkohlenbriquettes 10 % des Wertes. k. Die Bahngesellschaft hat dem Expropriaten für den Ankaufspreis des neuen Lagerplatzes und die sonstigen Bauauslagen denjenigen Zins vom 1. Mai 1894 bis 1. April 1895 zu ersetzen, den der Expropriat nachweislich hierfür selbst hat auslegen müssen.

2. Die Gesamtsumme ist vom Tage der Räumung des Lagerplatzes zu 5% zu verzinsen und gemäß Art. 43 ff. des Expropriationsgesetzes abzubezahlen. 3. Die Verifikation der Maßangaben bleibt den Parteien vorbehalten. 4. Mit seinen weiter gehenden Forderungen ist der Expropriat abgewiesen. 5. Die 500 Fr. betragenden Instruktionskosten werden der Bahngesellschaft auferlegt. Die Parteikosten sind wettgeschlagen. B. Dieser Antrag wurde von der Nordostbahngesellschaft angenommen. Der Expropriat rief dagegen den Entscheid des Bundesgerichtes an, indem er folgende Anträge stellte: 1. Erhöhung der Entschädigung für das abgetretene Land von 20 Fr. auf 35 Fr. per m<sup>2</sup>. 2. Erhöhung der Entschädigung für Verteuerung des Holztransportes per Bahn zum Depot von 5000 Fr. auf 20,000 Fr. 3. Verpflichtung der N.=O.=B. zur Zinsvergütung vom 1. Mai 1894 bis 1. Oktober 1895 (Datum der Übernahme des alten Lagerplatzes durch die N.=O.=B. und des vollständigen Betriebes auf dem neuen Platze), anstatt bloß bis zum 1. April 1895. Im Anschluß an diese Anträge verlangte Expropriat Ergänzung des Expertengutachtens in folgenden Richtungen: 1. Die Experten seien einzuladen: a. den Wert des Landes in der Zeit der Übernahme desselben durch die N.=O.=B. (1. Oktober 1895) zu ermitteln, eventuell

denfenigen von Ende des Jahres 1894; b. festzustellen, ob, wenn die Expropriation gegen Baumann nicht durchgeführt werde, für sein Land die faktische Möglichkeit im Sinne des Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Ver- bindungsgeleise und daher auch das Recht zur Wiederherstellung des Privatgeleisanschlusses existiere, sowie, im Falle der Bejahung dieser Frage, bei der Wertangabe des Landes dasselbe als ein solches mit dem Recht auf Privatverbindungsgeleise zu taxieren; c. bei der Vergleichung des Wertes des Bäumlinschen und Baumann'schen Landes ihrem Gutachten die Tatsache zu Grunde zu legen, daß das Bäumlinsche Land nicht als Bauterrain qua- lifiziert werden könne (wie dies auch in einem bundesgerichtlichen urteilsantrage gesagt sei), während das Baumann'sche Grundstück As Bauterrain geeignet sei, sowie daß der Bäumlinsche Platz Pintenwirtschaften und ein Bordell als Nachbarschaft und keine Privatgeleisemöglichkeit habe; d. ausdrücklich zu sagen, ob sie bei Feststellung der Preis- steigerung des Bauterrains zu beiden Seiten des Bahnhofes eine Reihe näher bezeichneter Kaufgeschäfte als „reale Käufe“ berück- sichtigt haben e. die Frachtbriefe aus den Jahren 1892—1895 und die Tarife der N.=O.=B. und Sihlthalbahn im Bureau des Expro- priaten einzusehen, und so festzustellen, ob die Angaben des Ex- propriaten über die Anzahl der jährlich von ihm bezogenen Wagenladungen Holz und Kohle, circa 400 Waggons, und die Preisdifferenz von 2 Fr. per Waggon zwischen Station Gieß- hübel und Station Zürich richtig seien. 2. Die Experten seien zur Beantwortung folgender Fragen auf Grund dieser Ergänzungen zu veranlassen: a. Ob der Wert des Baumann'schen Bauplatzareals (mit Privatgeleisemöglichkeit) per Januar 1894 auf mehr als 18 Fr. zu beziffern sei, und auf wie viel? sowie ob die Preissteigerung der Bauplätze in dortiger Gegend vom Januar bis September 1894 auf mehr als 10 % des Wertes anzuschlagen sei, und auf wie viel? b. Welches der Wert des Baumann'schen Landes am 1. Okto- ber 1895 und welches der Wert zu Ende 1894 gewesen sei? c. Ob der dem Expropriaten durch Verteuerung des Holz- und Kohlentransportes an den neuen Geschäftsplatz entstehende Schaden nicht auf 800 Fr. jährlich zu taxieren und daher 20,000 Fr. statt 5000 Fr. Entschädigung hiefür zuzusprechen sei, oder wie viel? C. Die Nordostbahngesellschaft erkannte das Begehren des Ex- propriaten auf Zinsvergütung vom 1. Mai 1894 bis 1. Oktober 1895, anstatt bloß bis 1. April 1895 (Disp. 1 k des Urteils- antrages), als begründet an, da die Übernahme der Expropria- tionsobjekte in der Tat erst mit dem 1. Oktober 1895 erfolgt sei. Im übrigen beantragte sie Abweisung der Begehren des Expro- priaten und Zustimmung zum Urteilsantrage. D. In der heutigen Verhandlung hielten beide Parteivertreter

an ihren schriftlich gestellten Anträgen fest. Der Anwalt des Ex- propriaten beantragte, eventuell ohne Aktenvervollständigung im Sinne seiner materiellen Begehren zu entscheiden. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Der Expropriat besaß in Zürich III in der Nähe des Vor- bahnhofes der N.=O.=B. einen großen Lagerplatz mit Gebäulich- keiten, den er für den Betrieb seines Holzhandels benutzte. Dieser Lagerplatz wird von der N.=O.=B. für die Erweiterung des Vor- bahnhofes vollständig expropriert. Im November 1892 fand für diese Erweiterung eine Planaufgabe statt. Das Expropriations- verfahren wurde jedoch erst auf Grund einer zweiten Planaufgabe vom Januar 1894 eingeleitet und durchgeführt. Im April 1894 erklärte die Nordostbahn der Schätzungskommission zu Händen des Expropriaten, daß die Abtretung auf 1. April 1895 verlangt werde, welcher Termin später auf den 1. Oktober 1895 verlegt wurde. Neben der Entschädigung für die abzutretenden Realitäten, wobei Expropriat für das Land 35 Fr. per m<sup>2</sup> forderte, ver- langte derselbe Ersatz für die Nachteile und Auslagen, die ihm aus der notwendig gewordenen Verlegung seines Geschäftes wachsen. Nach den gegenüber dem Urteilsantrag abgegebenen

Erklärungen der Parteien sind heute noch streitig der Einheitspreis für den abzutretenden Grund und Boden, und die Entschädigungsforderung für die Mehrkosten des Holztransportes zu dem neuen Lagerplatz des Expropriaten im Gießhübel (Zürich II). 2. Für die Schätzung des Landpreises haben die bundesgerichtlichen Experten gemäß der ihnen erteilten Instruktion einmal den Zeitpunkt der definitiven Planaufgabe (2. Januar 1894) und sodann denjenigen der Schätzung durch die Schätzungskommission (September 1894) als Basis genommen, und gefunden, daß dem Baumann'schen Terrain auf den erstern Zeitpunkt ein Wert von 18 Fr. per m<sup>2</sup>, auf den zweiten aber ein solcher von 20 Fr. per geht auf Gutheißung dieses m<sup>2</sup> beizumessen sei. Der Urteilsantrag letztern Ansatzes, von der Anschauung ausgehend, daß der Zeitpunkt, in welchem die Schätzung durch die Schätzungskommission vorgenommen wird, für die Bestimmung des zu vergütenden Landpreises maßgebend sein müsse. 3. Expropriat wendet sich nun gegen diese Schätzung aus zwei Gründen. Er behauptet, daß als Basis für die Schätzung unrichtiger Zeitpunkt angenommen worden sei, indem nicht wohl der Zeitpunkt der Schätzung durch die Schätzungskommission, als vielmehr einzig derjenige der Übernahme durch die Bahn, also in casu der 1. Oktober 1895, auf welchen Tag die Übernahme vereinbart wurde, maßgebend sein könne, und sodann bemängelt er die Schätzung, weil die Experten bei derselben überhaupt die Preisverhältnisse in diesem Quartier nicht genügend gewürdigt hätten. Was nun zunächst den letztern Punkt betrifft, so muß es von vornherein als verfehlt bezeichnet werden, wenn Expropriat einerseits die Entschädigung für seinen Platz nach denjenigen Preisen bestimmt wissen will, die in der Nachbarschaft für Bauplätze sollen gegolten haben, und andererseits vollen Ersatz für die Auslagen und die geschäftliche Einbuße infolge der notwendig gewordenen Verlegung seines Holzhandels, den er auf diesem Platze betrieb, fordert. Denn es ist klar, daß sein Grundstück nur nach der einen oder der andern, nicht aber nach beiden Richtungen hin zugleich nutzbar gemacht werden kann. Soll für die Schätzung desselben seine Eigenschaft als Bauterrain maßgebend sein, so darf für die Verlegung des Geschäftes keine besondere Entschädigung mehr zuerkannt werden, indem die Verwendung zu Bauten die Räumung des Platzes ohnehin zur Folge haben würde; wird aber umgekehrt der Expropriat für die Nachteile aus der Verlegung des Geschäftes entschädigt, so setzt das voraus, daß er den Platz auch fürderhin nicht überbaut, sondern als Lagerplatz benutzt haben würde, weshalb in diesem Falle für die Wertung des Grundstückes lediglich diese Benutzungsart und nicht zugleich seine Verwendbarkeit als Bauplatz bestimmend sein kann. Daß aber das Grundstück des Expropriaten als Lagerplatz nicht so hoch gewertet werden kann, wie wenn es als Bauterrain zu behandeln wäre, liegt auf der Hand, und Expropriat hat denn auch seine Forderung von 35 Fr. per m<sup>2</sup> ausdrücklich mit dem Hinweis auf dessen Bauplatzqualität begründet. Indem nun die Experten dem Grundstück des Expropriaten einerseits einen Wert von 18 Fr. bzw. 20 Fr. beimessen, wobei, wie die Begründung des Gutachtens zeigt, nicht bloß die Benutzung als Lagerplatz, sondern auch die Möglichkeit einer baulichen Verwertung mitberücksichtigt worden ist, und andererseits die Nachteile und Auslagen infolge der Geschäftsverlegung in den im Urteilsantrage gutgeheißenen Beträgen ebenfalls in Anschlag bringen, ist den Interessen des Expropriaten allseitig in weitgehendem Maße Rechnung getragen und zwar auch dann, wenn nicht bloß die Landpreisverhältnisse im Januar, bzw. im September 1894, sondern auch diejenigen zur Zeit der Übernahme ins Auge gefaßt werden. 4. Die Frage, auf welchen Zeitpunkt die Wertung des Abtretungsobjektes zu beziehen sei, ist hienach in concreto ohne praktische Tragweite. Immerhin mag bemerkt werden, daß die Ausstellungen des Expropriaten auch in diesem Punkte nicht als stichhaltig erscheinen. Das Bundesgesetz

betreffend die Verbindlichkeit zur Abtretung von Privatrechten gibt hierauf keine bestimmte Antwort; ebenso besteht ein allgemein anerkannter Grundsatz des Expropriationsrechtes, auf den hier in Ermangelung ausdrücklicher Gesetzesvorschrift abgestellt werden könnte, nicht. Die Frage hängt wesentlich von der konkreten Gestaltung des Expropriationsverfahrens ab, und diese ist bekanntlich in den bestehenden Expropriationsgesetzen eine verschiedene, so daß sich eine zutreffende Lösung nur aus der Interpretation der konkreten Gesetzgebung ergibt. Die Frage ist daher aus dem Zusammenhang der Vorschriften des eidgenössischen Expropriationsgesetzes, aus der Art, wie der Expropriationsprozeß in demselben organisiert ist, zu beantworten. Überwiegende Gründe führen hienach dazu, den Zeitpunkt der Planaufgabe, bzw. das Ende der in Art. 12 des Expropriationsgesetzes vorgeschriebenen Anmeldefrist, für die Regel wenigstens, als maßgebend zu erklären. Kein Raum ist, nach dem Zuschnitt dieses Gesetzes, für die, allerdings der Billigkeit am meisten entsprechende Auffassung, daß derjenige Zeitpunkt maßgebend sein sollte, zu welchem nicht nur feststeht, daß die Enteignung verlangt, sondern auch wirklich durchgeführt wird. Der Zeitpunkt, wo auch der Expropriant an die Vornahme der Enteignung gebunden ist, tritt, wie das Bundesgericht in dem Urteile in Sachen Göbel gegen N.=O.=B. ausgesprochen hat, erst mit dem bundesgerichtlichen Urteile ein; nun ist aber klar, daß die Schätzung diesem Moment notwendig vorausgehen muß, und daß allfällige Preisschwankungen zwischen der Schätzung und dem Urteile nicht mehr berücksichtigt werden können, wenn das Verfahren nicht endlosen Ergänzungen und Berichtigungen ausgesetzt sein soll. Ebenso ist klar, daß die Schätzung auf einen zukünftigen, zumal nicht bestimmten Zeitpunkt, ein Ding der Unmöglichkeit ist. Der Zeitpunkt, in welchem die Pflicht zur Abtretung, bzw. Abnahme beidseitig feststeht, kann daher nach dem gegenwärtigen Gesetz nicht maßgebend sein; aus den gleichen Gründen natürlich auch der vom heutigen Expropriaten bezeichnete Zeitpunkt der Übernahme und Bezahlung nicht, indem auch dieser Zeitpunkt regelmäßig nach der rechtskräftigen Festsetzung der Entschädigung eintritt, und nur ausnahmsweise, wenn die Parteien es vereinbaren, oder im Falle des Art. 46 Expr.=Ges., ein früherer Antritt stattfindet. Auch gieng es offenbar nicht an, wenigstens in diesen Ausnahmefällen, wo die Schätzung nach dem Wert zur Zeit der Übernahme möglich ist, auf diesen Zeitpunkt abzustellen, da das Verfahren ein gleichmäßiges sein muß, und nicht aus Zufälligkeiten eine Abweichung von der grundsätzlichen Regulierung eintreten darf. Ist es aber ausgeschlossen, daß die Abschätzung sich auf einen spätern Zeitpunkt als denjenigen, zu welchem der Entscheid über die Entschädigung gefällt wird, beziehe, so kann nach der Organisation des eidgenössischen Expropriationsprozesses (s. Art. 26, 35 u. 37 des Expr.=Ges.) auf keinen spätern Zeitpunkt, als denjenigen, zu welchem die Schätzung durch die Schätzungskommission stattfindet, abgestellt werden. Allein auch gegen die Annahme dieses Zeitpunktes erheben sich gewichtige Bedenken. Derselbe ist ein rein zufälliger; er hängt davon ab, wann die Schätzungskommission zusammentritt und kann dadurch, daß der Expropriant mit der Einberufung der Schätzungskommission zögert, nach dessen Willkür hinausgeschoben werden; nun geht es aber offenbar nicht an, als Basis für die Wertung einen so unbestimmten, von Zufälligkeiten und sogar von der Parteiwillkür abhängigen Zeitpunkt anzunehmen. Die gleichen Bedenken erheben sich gegen die Annahme des Zeitpunktes, in welchem die Abtretungspflicht feststeht; auch dieser Zeitpunkt ist von der Parteiwillkür abhängig, indem der Expropriant es hier in der Hand hat, denselben durch Bestreitung der Abtretungspflicht auf ungewisse Zeit hinauszuschieben. Daß dieser Zeitpunkt nicht der maßgebende sein kann, ergibt sich

übrigens aus Art. 34 des Expr.=Ges., wonach die Schätzungs-kommission auch in Beziehung auf diejenigen Rechte die Schätzung vorzunehmen hat, in Betreff welcher die Abtretungspflicht bestritten ist. Müßte auf den Zeitpunkt, wo die Abtretungspflicht feststeht, geschätzt werden, so hätte somit nach Art. 34 cit. die Schätzungskommission in die Zukunft zu schätzen, was unmöglich die Meinung des Gesetzes sein kann. Alle diese Schwierigkeiten und Widersprüche verschwinden, wenn als der maßgebende Zeitpunkt derjenige der Planaufgabe, beziehungsweise des Ablaufes der sich daran anschließenden dreißigtägigen Frist zur Anmeldung der Ansprachen, angenommen wird, wobei allerdings festzuhalten ist, daß nach der Intention des Gesetzes die Einleitung des Schätzungsverfahrens nach Ablauf dieser Frist ohne Verzug stattzufinden hat. Auch beruht Art. 17 des Reglementes für die Schätzungskommissionen, worin bestimmt wird, daß sich die Untersuchung der durchschnittlichen Güterpreise in der betreffenden Gegend auf die letzten 5—10 Jahre auszudehnen hat, offenbar auf der Anschauung, daß für die Wertung der Abtretungsobjekte nicht ein späterer Zeitpunkt als derjenige der Planaufgabe, bezw. des Eingabetermins maßgebend sein solle. In diesem Sinne hat sich denn auch das Bundesgericht bereits in seiner Entscheidung in Sachen Franceschetti c. Sihlthalbahn vom 2. Dezember 1892 ausgesprochen. Diese Annahme hat aber, wie bereits bemerkt, zur Voraussetzung, daß die Bahngesellschaft, wenn einmal die Pläne aufgelegt sind und die Eingabefrist abgelaufen ist, das Expropriationsverfahren sofort einleite und für dessen ununterbrochene Durchführung besorgt sei. Ist sie dagegen hierin säumig und tritt in der Zwischenzeit eine Preiserhöhung ein, so muß sie es sich allerdings gefallen lassen, wenn die Differenz zwischen dem Zeitpunkt der Planaufgabe und dem durch ihre Schuld hinausgeschobenen Zeitpunkt der Schätzung zu ihren Ungunsten bei der Schätzung berücksichtigt wird. 5. Was endlich die Forderung für Mehrfrachten anbetrifft hat Expropriat nicht darzutun vermocht, daß die Schätzung bundesgerichtlichen Experten auf unrichtigen tatsächlichen Annahmen beruhe, und es ist in diesem Punkt um so weniger Anlaß vorhanden, von ihrem Ansatz abzugehen, als, wie bereits oben erörtert worden ist, die im Urteilsantrage gutgeheißene Entschädigung für Nachteile aus der Verlegung des Geschäftes ohne hin als eine reichliche erscheint, nachdem für die Entschädigung des abtretenden Landes ein Grundpreis angenommen worden ist, der nicht allein nach der Verwertbarkeit desselben für das Holzgeschäft des Expropriaten berechnet ist. 6. Auf die Anbringen des Expropriaten betreffend den Geleiseanschluß sind die Experten von ihrem Standpunkt aus mit Recht nicht eingetreten. Abgesehen davon, daß der Anschluß bereits vor Jahren gekündigt worden ist, und nach den gegenwärtigen Verhältnissen beim Bahnhof Zürich offenbar kaum wahrscheinlich ist daß derselbe in absehbarer Zeit wieder gestattet werden könnte, so kann dieser, doch nur gewerblichen Zwecken dienende Vorteil eines Geleiseanschlusses selbstverständlich dann nicht mehr Berücksichtigung finden, wenn das Grundstück nicht als bloßer Geschäftsplatz, sondern als für die Errichtung von Wohngebäuden geeignetes Terrain taxiert wird, wie dies seitens der Experten, wenigstens teilweise, geschehen ist. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Der Urteilsantrag des Instruktionsrichters wird zum Urteil erhoben, mit der einzigen Abänderung, daß die Verpflichtung der N.=O.=B. zur Zinsvergütung (Disp. 1 k des Urteilsantrages) für die Zeit vom 1. Mai 1894 bis 1. Oktober 1895 ausgesprochen wird.

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