

BGE 24 II 1

Bundesgericht (BGE), 1898-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_24_II_1

FR: ATF 24 II 1

IT: DTF 24 II 1

Volltext

1. Urteil vom 31. März 1898 in Sachen Stadlin gegen Nordostbahn, Entgang eines erhofften Gewinns. A. J. M. Stadlin zum Lagerhaus in Zug ist Eigentümer eines Terrainstreifens von 50 Cm. Breite, der sich auf eine bestimmte Strecke südlich der öffentlichen Gasstraße hinzieht und einen größeren Landkomplex des J. C. Fridlin in Zug der ganzen Länge nach von dieser Straße trennt. Die Gasstraße, die in westlicher Richtung von der Baarerstraße abzweigt, ist bis zur Gasfabrik auf Kosten der letzteren erstellt worden. Als es sich im Jahre 1882 um deren Verlängerung handelte, war ursprünglich beabsichtigt, dieselbe über die Marche des Landes des I. C. Fridlin und seiner Nachbarn im Norden, eines Kaspar Stadlin und der Gasanstalt, zu führen in der Weise, daß jeder der Anstößer einen Streifen von 2 ½ Meter von seinem Terrain unentgeltlich abtreten sollte. Fridlin wollte sich hiezu nicht verstehen. Infolge dessen erwarb I. M. Stadlin, der als Miteigentümer der Lagerhausliegenschaft ein Interesse an der Verlängerung der Gasstraße hatte, das ganze für den Straßenbau erforderliche Terrain von der Gasanstalt und von Kaspar Stadlin und trat davon einen Streifen von 5 Meter Breite unentgeltlich an die Gemeinde ab

Längs dem Grundstück des I. C. Fridlin behielt er jedoch den erwähnten Streifen von 50 Cm. Breite für sich zurück, offenbar in der Absicht, dieses Grundstück von der neuen Kommunikation abzuschneiden und den Eigentümer zu zwingen, wenn er einen Ausgang nach der Gasstraße erlangen wollte, sich diesen von ihm, Stadlin, zu erkaufen und ihn auf diese Weise seine Renitenz beim Straßenbau entgelten zu lassen. B. Die Verlegung des Bahnhofes Zug in nördlicher Richtung hatte nun auch die Erstellung einer Zufahrtsstraße von Süden her zur Folge. Diese Straße durchschneidet das Grundstück des I. C. Fridlin und den erwähnten Terrainstreifen des J. M. Stadlin, mündet dann ungefähr rechtwinklig in die Gasstraße ein und setzt sich nordwärts nach dem neuen Bahnhof zu fort. Stadlin erhob von daher an die Nordostbahn folgende Ansprüche: 1. Für das ihm entzogene Terrain, 13 Quadratmeter, 10 Fr. per Quadratmeter: 2. Für Inkonvenienzen und Minderwert 15,000 Fr. In letzterer Beziehung führte er aus: Das Fridlinsche Grundstück stoße auf eine Länge von 180 Meter an sein, des Expropriaten, Terrain; das ergebe 9 Hausplätze mit 20 Meter Straßenfront. Erhalte nun der Hausplatz seinen Ausgang direkt auf die Gasstraße, so komme ihm im Minimum ein Mehrwert von 2000 Fr. zu. Der Gesamtwert würde somit nur für diese Hausplätze, und ohne Berücksichtigung des übrigen Landes 18,000 Fr. betragen. Da aber die Möglichkeit des Ausganges in der südwestlichen Ecke des Grundstückes noch bestehe, so reduziere der Expropriat seine Entschädigungsforderung auf 15,000 Fr. Eventuell erkläre er sich bereit, auf dem Vergleichswege mit 4500 Fr. sich begnügen zu wollen, nach folgender Berechnung: Hätte Fridlin seiner Zeit gleich den übrigen Anstößern die von ihm verlangten Opfer zur Erstellung der Gasstraße und zur Erwerbung seines Ausgangsrechts gebracht, so hätte er auf eine Länge von Meter abzugeben gehabt. Dieses Terrain habe 180 Meter der Expropriat effektiv durch die Entschädigungen, die er für den Streifen auszulegen gehabt habe, bezahlt. Dessen Wert

betrage heute mindestens 10 Fr. per Quadratmeter, woraus sich eine Forderung von 4500 Fr. ergebe. C. Die eidgenössische Schätzungskommission hat dem Expropriaten für die 13 Quadratmeter abzutretenden Landes 6 Fr. per Quadratmeter oder 78 Fr. zugesprochen, nebst Zins zu 4% seit dem Tage der Inangriffnahme. Dieser Ansatz entspreche, wurde bemerkt, den für Terrain in der gleichen Lage bezahlten Preisen. Die Forderung für Inkonvenienzen und Minderwert hat sie gänzlich abgewiesen, weil es sich dabei nicht um ein wirkliches Vermögenobjekt, sondern um eine Spekulation gehandelt habe, deren Gelingen von vielen Zufälligkeiten abgehängt habe und die sich nun in Folge der Ausübung eines gesetzlichen Rechts der Nordostbahn nach den Befürchtungen des Expropriaten zu zerschlagen scheine, die aber gewiß auch noch in anderer Weise hätte durchkreuzt werden können. D. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission hat I. M. Stadlin den Rekurs an das Bundesgericht ergriffen. Er stellt die Begehren, es sei die Landentschädigung auf 10 Fr. per Quadratmeter zu erhöhen und es sei ihm überdies für Inkonvenienzen eine Entschädigung von 15,000 Fr. zuzusprechen, unter Kostenfolge. Er macht bezüglich des Landpreises geltend: Es sei unrichtig, daß in der Gegend, in der das exproprierte Land liege, bis jetzt 6 Fr. per Quadratmeter bezahlt worden seien. Dieser Preis sei an einen einzigen Erpropriaten, Baumeister Landis, bezahlt worden. Dies beruhe aber auf einem gütlichen Abkommen, welches dadurch beeinflußt worden sei, daß die Nordostbahn dem Baumeister Landis Bauarbeiten im Betrage von 300,000 Fr. übertragen habe, worauf dieser auf seiner ursprünglichen Entschädigungsforderung für das ihm entzogene Land, 15 Fr. per Quadratmeter, nicht beharrt habe. Einen richtigern Anhaltspunkt bildeten die von der Nordostbahn mit den Erben Benz und mit der Gasanstalt abgeschlossenen Käufe, in denen ein Preis von 10 Fr. per Quadratmeter bezahlt worden sei. Zum Beweis wurde auf die Akten in einem andern Expropriationsstreit zwischen den nämlichen Parteien verwiesen, und speziell das Zeugnis des Baumeisters Landis und des Gasdirektors Uttinger angerufen. Zur Begründung der Forderung für Inkonvenienzen wurde im wesentlichen wiederholt, was schon vor der Schätzungskommission angebracht worden war. Die bundesgerichtliche Instruktionskommission hat in ihrer Beweisführung vom 18. Juni 1897 die Beweisanbringen des Expropriaten, abgesehen von Augenschein und Expertise, abgewiesen und sodann in der Hauptsache, in Anlehnung an das Befinden der gerichtlich ernannten Sachverständigen, Nationalrat Gisi in Solothurn, Nationalrat Moser in Andelfingen und Direktor Moos in Sursee, den Entscheid der Schätzungskommission bestätigt, dem Expropriaten die 20 Fr. betragenden Instruktionskosten auferlegt und ihn zu einer Parteientschädigung von 20 Fr. verurteilt. Dieser Antrag ist vom Expropriaten nicht angenommen worden. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Um darzuthun, daß der Wert des abzutretenden Terrains von der Schätzungskommission zu niedrig bemessen worden sei, beruft sich der Expropriat in der Rekurschrift namentlich darauf, daß die Nordostbahn für zwei Grundstücke in ähnlicher Lage selbst einen höhern Preis, nämlich 10 Fr. per Quadratmeter, bezahlt habe und daß sich Baumeister Landis für die Abtretung eines in der Nähe gelegenen Abschnittes nur aus besondern Rücksichten gegenüber der Expropriantin mit dem Preis von 6 Fr. per Quadratmeter begnügt habe. Diese einzelnen Momente haben gegenüber der Schätzung der Sachverständigen, bei der alle den Landwert beeinflussenden Verhältnisse berücksichtigt werden, nur eine geringe Bedeutung, und mit Recht ist von der Instruktionskommission ein weiteres Beweisverfahren darüber abgelehnt worden. 2. Was die Forderung für Inkonvenienzen und Minderwert betrifft, so ist zunächst festzustellen, daß der Wert und die Verwertbarkeit der übrig bleibenden Teile des fraglichen Terrainstreifens an sich durch

die Durchschneidung nicht vermindert werden. Der Expropriat verlangt denn auch nur dafür Ersatz, daß ihm die Möglichkeit eines Verkaufes an den Nachbarn Fridlin entzogen und auf diese Weise ein bestimmter Gewinn entgangen sei. In der That ist die Kombination des Stadlin durch die Expropriation durchkreuzt worden, da Fridlin den Ausgang auf die Gasstraße, der ihm vorher durch den Streifen Terrain des Expropriaten verlegt war, erhält, ohne sich deshalb an letztern wenden zu müssen. War aber auch für den Expropriaten die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, irgend einmal aus dem Streifen einen Gewinn in der gedachten Weise zu ziehen, so stellt sich diese Möglichkeit doch nicht als ein präsen- ter Vermögenswert dar; und es wird durch diesen Entzug dem Expropriaten nicht ein Nachteil zugefügt, für den die Expropriantin nach Art. 3 des eidgenössischen Expropriationsgesetzes aufzukommen hätte. Es war völlig ungewiß, ob je I. C. Fridlin oder seine Rechtsnachfolger mit dem Eigentümer des Streifens in Unterhandlungen treten würden, um ihrem Grundstück einen Ausgang nach der Gasstraße zu verschaffen, wie denn auch nicht geltend gemacht wurde, daß sich Fridlin seit 1882 jemals in diesem Sinne an den Expropriaten gewendet oder sonst den Wunsch nach einer Veränderung des bestehenden Zustandes kundgegeben hätte. Überhaupt hängt es einzig vom Belieben des Eigentümers des Fridlinschen Grundstückes ab, wie er dieses benutzen, ob er es weiterhin bloß zu Kulturzwecken verwenden oder ob er darauf Bauten erstellen, und wie er dieselben anlegen und mit den bestehenden Kommunikationen in Verbindung bringen wolle. Gerade die Verlegung des Terrainstreifens gegen die Gasstraße mußte denselben veranlassen, sofer er dies überhaupt für nötig erachtete, einen Ausgang nach einer andern Seite hin zu suchen, was zweifellos möglich war, und es ist nicht wahrscheinlich, daß sich Fridlin oder seine Rechtsnachfolger je entschlossen hätten, sich nach der Gasstraße hin einen Ausgang und so dem Expropriaten den Gewinn zu verschaffen, den er erhoffte. Andere Eventualitäten hätten übrigens die Möglichkeit des Gewinnes ebenfalls vereiteln können. Die Gasstraße konnte eingehen oder verlegt werden; andere Straßenzüge konnten erstellt werden, die dem Fridlinschen Grundstücke die nämlichen Vorteile gewährten, wie die Gasstraße u. s. w. Alles dies zeigt, daß ein gegenwärtiger Schaden dem Expropriaten in dieser Richtung nicht erwachsen ist, daß es sich vielmehr um bloße Hoffnungen handelt, deren Erfüllung vollständig von dem Belieben eines Dritten abhieng, und daß deshalb eine Entschädigung von daher dem Expropriaten nicht zugebilligt werden kann (vergl. den Entscheid des deutschen Reichsgerichtes vom 30. März 1887, in Egers Eisenbahnrechtlichen Entscheidungen, Bd. VI, S. 34 f.). Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Der Antrag der Instruktionskommission wird zum Urteil erhoben.

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