

BGE 26 II 1

Bundesgericht (BGE), 1900-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_26_II_1

FR: ATF 26 II 1

IT: DTF 26 II 1

Volltext

1. Urteil vom 25. Januar 1900 in Sachen Boßhart gegen Nordostbahngesellschaft. Klage auf Entschädigung nach Art. 23 Expr.-Ges. (wegen Einschränkung des freien Verfügungsrechtes). Kompetenz des Bundesgerichtes, Art. 23 Abs. 3 l. c., Art. 50 Ziff. 9 Org.-Ges. — Zeitpunkt der Wertung. A. Im zürcherischen Amtsblatt vom 1. November 1895 brachte der Gemeinderat von Oerlikon zu allgemeiner Kenntnis, daß die Direktion der schweizerischen Nordostbahngesellschaft einen neuen Situationsplan nebst Längenprofil und ein Verzeichniß der dadurch benötigten Grunderwerbungen für Erweiterung der Station Oerlikon mit Überführung der Affolternstraße und Unterführung der Schaffhauserstraße eingereicht habe, und daß der Plan gemäß den Vorschriften des eidg.

Expropriationsgesetzes während 30 Tagen zu Jedermanns Einsicht auf der Gemeinderatskanzlei aufliege. Hieran anschließend wurden die üblichen Aufforderungen zur Erhebung von Einsprachen und Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen erlassen und weiterhin bemerkt, daß vom Tage der Bekanntmachung an, Notfälle vorbehalten, ohne Einwilligung der Nordostbahngesellschaft an der äußern Beschaffenheit des Abtretungsgegenstandes keine wesentlichen und mit Beziehung auf die

rechtlichen Verhältnisse desselben gar keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Nach dem aufgelegten Plane wird von dem dem K. Emil Boßhardt in Herisau gehörenden Grundstück, Kat. Nr. 1608, das auf der einen Seite an die bestehende Schaffhauserstraße anstößt, zum Zwecke der mit der Unterführung der letztern verbundenen Verlegung derselben, ein Streifen in Anspruch genommen, durch den das übrige Grundstück in zwei Teile zerschnitten wird. Das Projekt der Nordostbahn ist laut Zuschrift des schweiz. Eisenbahndepartementes an die Direktion der Nordostbahn vom 17. August 1896 vom Bundesrate genehmigt worden, immerhin unter verschiedenen Vorbehalten, darunter einem solchen des Inhalts, daß die Unterführung der Schaffhauserstraße im allgemeinen unter östlicher Verlegung derselben zu geschehen habe; „über die genaue Lage dieser Unterführung „und die Richtung der Zufahrten zu derselben, die Weite der „Unterführung, 2c.“ wurde beigefügt, „haben noch Verhandlungen „zwischen der Bahnverwaltung und der Regierung, bezw. den „Gemeinden, stattzufinden, zu welchem Zwecke der Regierung die „neuen bezüglichen Studien und Berechnungen der Bahn über „mittelt werden.“ Die Durchführung der Expropriation zögerte sich hinaus, wie es scheint hauptsächlich wegen jenes Vorbehaltes. Boßhart wandte sich im Jahre 1898 zwei Male an das schweiz. Eisenbahndepartement bezw. den Bundesrat mit dem Gesuche, es möchte die Nordostbahn verhalten werden, unverzüglich das Expropriationsverfahren einzuleiten, wurde aber beide Male abgewiesen, weil die definitive Genehmigung des Projekts wegen der mit der Verschiebung der Unterführung der Schaffhauser Straße verbundenen Änderungen noch nicht habe erfolgen können. Im Jahre 1897 hatte Boßhart um die Bewilligung zur Erstellung mehrerer Häuser auf seinem Grundstück nachgesucht, war aber von der zuständigen Behörde, wesentlich wegen des von der Nordostbahn auf das

Grundstück gelegten Expropriationsbannes, ab- schlägig beschieden worden. B. Mit Klage vom 26. September 1898 stellte Boßhart, gestützt auf Art 23 des eidg. Expropriationsgesetzes, beim Bundes- gericht das Begehren, die schweiz. Nordostbahngesellschaft sei schul- dig, dem Kläger vom 1. Mai 1896 an bis zur Aufhebung der auf das Grundstück des Klägers in Oerlikon gelegten Bau- beschränkung jährlich je auf den 1. Mai 4800 Fr. zu bezahlen. Der Kläger behauptet, er hätte das Grundstück überbauen oder verkaufen können, sei aber hieran von der Nordostbahn rechtlich und thatsächlich gehindert. Der Wert des Grundstückes betrage 33 Fr. per Quadratmeter oder rund 120,000 Fr. Im Sommer 1897 seien ihm 28 Fr. per Quadratmeter, im Juli 1896 25 Fr. 50 Cts. per Quadratmeter geboten worden, unter der Bedingung, daß das Grundstück überbaut werden könne. Der Schaden belaufe sich auf den Ausfall an Zinsen auf dem Erlös, d. h. auf 4800 Fr. jährlich. Noch höher gelange man unter der Annahme, daß Kläger selbst das Grundstück überbaut und die Häuser verkauft oder vermietet hätte. C. Die Beklagte beantragte in der Antwort Abweisung der Klage. Es wird zunächst geltend gemacht, die Schadenersatzforde- rung sei im Expropriationsprozesse geltend zu machen, die Klage sei daher zur Zeit und angebrachtermaßen abzuweisen. Ferner mangle der Nordostbahn die Passivlegitimation. Sie sei an der Verzögerung der Expropriation nicht schuld. Der Expropriations- plan von 1895 sei unter Vorbehalt des Details der Straßen- unterführung genehmigt worden. Von diesem Vorbehalt werde das Grundstück des Klägers nicht betroffen. Es stehe seitens der Nordostbahn nichts entgegen, daß der Kläger auf dem von der Expropriation nicht ergriffenen Teil desselben baue. Auch bilde die Expropriation kein Hindernis für den Verkauf des ganzen Grundstückes. Die Schadensaufstellung des Klägers wird bestritten und eingewendet, daß gegen einen allfälligen Schaden der Vorteil aufzurechnen sei, den die Aufschiebung der Liquidation zur Folge gehabt habe. D.... E. Über die Fragen, ob infolge des Projekts der Nordostbahn dem Kläger die Überbauung seines Grundstückes und dessen Ver- äußerung zu Bauzwecken verunmöglicht worden und welcher Schaden ihm daraus entstanden sei, wurde ein Beweis durch Urkunden, Zeugen, Augenschein und Expertise aufgenommen. Mit Rücksicht auf das Resultat der Expertise reduziert der Anwalt des Klägers im heutigen Vorstande das Klagsbegehren

auf 4000 Fr. per annum; er behält dem Kläger weitere Scha- densersatzansprüche für die inzwischen eingetretene Wertverminde- rung des Grundstückes vor. Der Vertreter der Beklagten hält an dem Abweisungsschluß und an allen zu seiner Begründung vorgebrachten Einwendungen fest. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Der Entschädigungsanspruch, den der Kläger an die Beklagte erhebt, stützt sich in rechtlicher Beziehung auf Art. 23 des eidg. Expropriationsgesetzes, vom 1. Mai 1850, wonach der Expro- priat vom Tage der öffentlichen Bekanntmachung an, Notfälle vorbehalten, ohne Einwilligung des Bauunternehmers an der äußern Beschaffenheit des Abtretungsgegenstandes keine wesentliche und mit Beziehung auf die rechtlichen Verhältnisse desselben gar keine Veränderungen vornehmen darf, wogegen der Unternehmer für den aus dieser Einschränkung des freien Verfügungsrechtes erweislich hervorgegangenen Schaden Ersatz zu leisten hat. Nach Abs. 3 des genannten Artikels und Art. 50 Ziff. 9 des Bundes- gesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, vom 22. März 1893, ist eine solche Klage beim Bundesgericht als einziger Instanz anzubringen. Die Beklagte wendet ein, daß das Bundesgericht direkt nur angerufen werden könne, wenn die Ex- propriation fallen gelassen worden sei, daß dagegen in den Fällen, in denen die Durchführung der Expropriation in Aussicht stehe, über einen Entschädigungsanspruch aus Art. 23 des Expropria- tionsgesetzes im gleichen Verfahren zu entscheiden sei, wie über die aus der

Abtretung selbst dem Expropriaten erwachsenen Ansprüche, daß somit in diesen Fällen das Bundesgericht erst zuständig sei, wenn das besondere zur Bestimmung der Expropriationsentschädigung vorgesehene Verfahren vor der Schatzungskommission stattgefunden habe. Allein das Gesetz kennt eine derartige Unterscheidung nicht; und es ist dieselbe auch in der Natur der Sache nicht begründet. Danach darf der Expropriat mit seinen Ansprüchen aus Art. 23 des Gesetzes jedenfalls dann nicht in das Verfahren zur Bestimmung der Entschädigung für die Abtretung verwiesen werden, wenn dieses Verfahren, wie es vorliegend zutrifft, aus irgend einem Grunde noch gar nicht eingeleitet werden kann. 2. Die Nordostbahn ist auch die richtige Beklagte. Sie hat den Plan aufgelegt, nach dem ein Streifen des klägerischen Grundstückes in Abtretung fällt, und an ihr war es, für ungezügelmäßige Durchführung des Verfahrens zu sorgen. Sie hat deshalb auch für den Schaden einzustehen, der den betroffenen Eigentümern daraus erwächst, daß sie in der Zwischenzeit bis zur Durchführung der Expropriation bzw. bis zum Fallenlassen des Projektes in der Verfügung über ihr Eigentum beschränkt sind. Sie könnte sich nur durch den Nachweis befreien, daß der Expropriat durch andere, nicht von ihr zu vertretende Umstände, auch ohne die Planaufgabe, in gleicher Weise in der freien Verfügung über sein Eigentum beschränkt gewesen wäre. Ein solcher Nachweis ist vorliegend nicht versucht, geschweige denn erbracht worden. 3. Der Kläger macht geltend, sein Grundstück sei Baugrund, und infolge des Interdikts der Beklagten sei er in die Unmöglichkeit versetzt, dasselbe zu Bauzwecken zu veräußern oder selbst zu überbauen. Expertise und Augenschein haben diese Behauptungen bestätigt; auch ist durch Zeugen erwiesen, daß in den Jahren 1896 und 1897 das Grundstück zu 1 Fr. 80 Cts. oder 2 Fr., bzw. zu 2 Fr. 80 Cts. per Quadratfuß zum Überbauen hätte veräußert werden können, wenn nicht der Expropriationsbann darauf gelegen wäre. Und zwar betrifft die Beschränkung das ganze Grundstück, nicht nur den nach dem Plane der Zwangsenteignung anheimfallenden Streifen. Erstlich ist nicht sicher, ob die Expropriation durchgeführt werde, da die Nordostbahn stets noch davon zurücktreten kann, und zweitens ist das Projekt, speziell mit Bezug auf die Unterführung der Schaffhauserstraße und die Richtung der Zufahrtsstraßen, noch gar nicht definitiv genehmigt, so daß nicht feststeht, wo die neue Straße das Grundstück des Klägers schneiden wird. Diese doppelte Unsicherheit hat zur Folge, daß tatsächlich das ganze Grundstück zu baulichen Zwecken nicht verwendet werden kann. 4. Den Schaden, der dem Kläger aus der Baubeschränkung erwachsen ist, suchen die Experten in ihrem Befund auf zwei Arten zu bestimmen: Einmal gehen sie von dem Wert des Terrains als Baugrund aus und bezeichnen als Schaden den Zins davon, unter Abzug des tatsächlichen Ertrages des Grundstückes. Den Wert des Terrains schlagen sie auf 27 Fr. 50 Cts. an,

indem sie das Mittel ziehen zwischen dem Wert auf den Zeitpunkt der Planaufgabe, der auf 25 Fr. festzusetzen sei, und dem Wert, den das Land zur Zeit der Einreichung des Bauprojektes des Klägers gehabt habe, und den sie auf 30 Fr. schätzen. Davon berechnen sie den Zins zu 4 % und bringen für landwirtschaftlichen Ertrag in Abzug 100 Fr., womit sie auf einen jährlichen Nettoverlust von 3900 Fr. gelangen. In zweiter Linie sagen die Experten, dem Kläger erwachse im Falle, daß das an der Schaffhauserstraße liegende Vorderland hätte überbaut werden können, ein Schaden aus dem Verlust des Zinses des allfällig durch Überbauung erwachsenden Gewinnes; das Hinterland falle dabei nicht in Betracht, da dasselbe infolge des Quartierplanverfahrens doch nicht sofort hätte überbaut werden können. Bei der Annahme, daß das Vorderland mit sechs Häusern hätte überbaut werden können, stelle sich die Berechnung des Verlustes folgendermaßen: Verkauf von 6

Häusern zu 60,000 Fr. mit einem Gewinn per Haus von 5000 Fr. Fr. 30,000 Erlös aus dem Vorderlande circa 1800 Quadratmeter à 38 Fr. per Quadratmeter „ 68,400 zusammen Fr. 98,400 zu 4% = circa 4000 Fr. Zinsverlust, wobei bemerkt wird, daß der Wert des Hinterlandes bei dieser Berechnungsweise auf 17 Fr. 50 Cts. per Quadratmeter anzusetzen sei. Was nun aber zunächst diese letztere Berechnungsart betrifft, so ist dieselbe zu sehr auf bloße Möglichkeiten aufgebaut, als daß darauf abgestellt werden könnte; es müßten doch positive Anhaltspunkte dafür in den Akten liegen oder von den Experten angeführt werden, daß wirklich die Aussicht bestanden hätte, in jener Lage sechs Wohnhäuser mit Gewinn abzusetzen; auch ist nicht ersichtlich, ob und wie die Experten dem Umstand Rechnung getragen haben, daß die Erstellung dieser sechs Häuser eine gewisse Zeit in Anspruch genommen hätte. Dagegen ist grundsätzlich, unter dem später zu erwähnenden Vorbehalt, die erste Berechnungsart der Experten zu acceptieren. In der That kann zutreffender Weise gesagt werden, die Schädigung, soweit sie zur Zeit überhaupt bestimmt werden kann, bestehe darin, daß das in dem Grundstück steckende Kapital, das nach den Zeugnisaussagen ohne das Interdikt zweifellos hätte flüssig gemacht werden können, und das auch flüssig geworden wäre, wenn die Beklagte die Expropriation ungesäumt durchgeführt hätte, seit der Planaufgabe brach gelegen sei, bezw. nur einen minimalen Ertrag abgeworfen habe. Von diesem Gesichtspunkte aus handelt es sich einfach darum, den Wert zu bestimmen, den das Grundstück als Baugrund re-präsentierte, der aber wegen der Baubeschränkung der Nordostbahn nicht realisiert wurde. Als Zeitpunkt der Wertung kann jedoch und dies haben die Experten übersehen - nur der Zeitpunkt der Planaufgabe in Betracht fallen, da diese Art der Schadensliquidierung auf der Annahme beruht, daß damals das Terrain in zintragendes Kapital hätte umgewandelt werden können. Dieser Wert betrug nach den Experten 25 Fr. per Quadratmeter oder für das ganze Grundstück rund 90,000 Fr. Zu dem bis in die letzte Zeit üblichen, auch vom Kläger angenommenen Zinsfuß von 4 % berechnet, beläuft sich der Zinsausfall, den der Kläger jährlich erlitten hat, auf 3600 Fr., wovon der von den Experten auf 100 Fr. geschätzte landwirtschaftliche Ertrag des Grundstücks in Abzug kommt. 5. Die Beklagte verlangt, daß bei der Festsetzung des Schadens die Vorteile, die dem Kläger aus der Verfügungsbeschränkung erwachsen seien, berücksichtigt und von den Nachteilen in Abzug gebracht werden. Sie hat dabei die Wertsteigerung im Auge, die das Grundstück des Klägers in der Zwischenzeit erfahren habe und die ihm wegen des Interdikts bei der spätern Expropriation oder freiwilligen Veräußerung zu gute kommen werde. Erstlich aber ist nach den Experten eine solche Wertsteigerung gar nicht eingetreten. Und sodann erscheint es prinzipiell richtiger, daß die Vor- und Nachteile, die sich daraus ergeben, daß der Wert des mit dem Expropriationsbanne belegten Grundstücks in der Zwischenzeit gestiegen oder gefallen ist, erst dann liquidiert werden, wenn die Beschränkung dahinfällt, sei es durch die Anhandnahme der Expropriation, oder durch den Verzicht auf dieselbe. In dieser Richtung sollen also nicht nur dem Kläger, sondern auch der Beklagten ihre Rechte gewahrt bleiben. Dieser Vorbehalt rechtfertigt sich um so mehr, als der Zinsausfall, der dem Klä-

ger nach dem vorliegenden Entscheide zu ersetzen ist, nach dem Wert des Grundstückes zur Zeit der Planaufgabe berechnet wird. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Klage wird insofern gutgeheißen, als die Beklagte verurteilt wird, dem Kläger vom 1. Mai 1896 an bis zur Anhandnahme der Expropriation, bezw. bis zum Fallenlassen des Projektes jährlich die Summe von 3500 Fr. zu bezahlen.

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