

C. EXPROPRIATIONSRECHT

EXPROPRIATION

33. Urteil vom 12. Mai 1916

i. S. Schweizerische Bundesbahnen gegen Meyer.

Expropr.-Ges. Art. 3. Enteignung einer städtischen Liegenschaft (Wohn- und Geschäftshaus). Grundsätze für die Ermittlung der Entschädigung. Massgebend ist in der Regel der Ertragswert. Berücksichtigung subjektiver Momente?

A. — Die Schweizer Bundesbahnen bedürfen zur Verlegung der linksufrigen Zürichseebahn u. a. des ganzen Hauses der Witwe Meyer-Regli an der Ecke Seestrasse-Spitzgasse in Zürich-Enge und verlangen dessen Abtretung. Es handelt sich um ein altes, aber gut erhaltenes Haus, das etwas in die Strasse vorspringt, sodass es für den von der Stadt her Kommenden von weitem sichtbar ist. Die Liegenschaft misst 221,5 m²; überbaut sind aber nur zirka 100 m²; der Rest bildet ein hübsches, gut unterhaltenes Gärtlein und Höflein. Das Erdgeschoss enthält ein grosses, helles, aber ziemlich niedriges Ladenlokal, das an den Konsumverein sehr günstig, zu 1900 Fr. per Jahr, vermietet ist. Die beiden Wohnungen im ersten und im zweiten Stock werden von der Eigentümerin selbst bewohnt; die Räume sind klein, unmodern, aber traulich.

B. — Die eidg. Schätzungskommission des II. Kreises hat durch Entscheid vom 13. November 1914 der Expropriatin den Ertragswert der Liegenschaft mit 53,000 Fr., und 350 Fr. Umzugskosten zugesprochen, nebst je 5% Zins vom Tag der Inanspruchnahme der Liegenschaft an,

indem sie den Ertrag des Ladens auf 1900 Fr. und denjenigen der Wohnungen auf 1300 Fr. ansetzte, und die Summe von 3200 Fr. zu 6% kapitalisierte. Ferner behaftete sie die Bahn bei ihren Erklärungen, die Liegenschaft nicht vor 1. April 1916 in Besitz zu nehmen und der Expropriatin den Antritt jeweilen 6 Monate vor 1. April oder 1. Oktober anzuzeigen. Die weitergehenden Begehren der Expropriatin wurden abgewiesen.

C. — Gegen diesen Entscheid haben beide Parteien rechtzeitig die Beschwerde an das Bundesgericht ergriffen, mit den Anträgen:

a) die Expropriatin:

Erhöhung der Entschädigung für die Hauptliegenschaft, ohne die 59 m² im Jahre 1896 hinzugekauftes Gartenland, auf 69,000 Fr. entsprechend einer Rendite von 3450 Fr. (1900 Fr. + 1550 Fr.) zu 5% kapitalisiert;

Zusprechung einer Entschädigung von 5900 Fr. für die 59 m² hinzugekauftes Land, sowie von 15,000 Fr. für indirekte Nachteile;

b) die Expropriantin:

Herabsetzung der Entschädigung auf 50,000 Fr., dies namentlich mit Rücksicht darauf, dass der jetzige Ladenmietzins von 1900 Fr. von der Schätzungskommission zu Unrecht als dauernder Ertrag angenommen worden sei, denn er sei nur infolge der Konkurrenz durch den Lebensmittelverein entstanden und angesichts der vielen Neubauten in der Gegend nicht aufrecht zu halten. Entweder müsse daher die Dauerrendite herabgesetzt oder aber berücksichtigt werden, dass der Anlagewert viel kleiner sei als der Ertragswert.

D. — Die von der Instruktionskommission des Bundesgerichts bestellten Experten haben die ganze Liegenschaft nach ihrem Ertragswert auf 58,100 Fr. geschätzt; eine getrennte Entschädigung für die 59 m² Hof und Garten lehnen sie ab, weil die ganze Parzelle als Einheit aufzufassen sei. Der Ertragswert übersteige den Anlagewert,

und es sei nur auf ihn abzustellen, denn das Haus sei zwar alt, aber noch nicht zum Abbruche reif. Für den Dauerertrag sei der jetzige Mietwert zu Grunde zu legen; eine Erhöhung sei nicht zu erwarten, wie auch sichere Anhaltspunkte dafür fehlten, dass der allerdings hohe Ladenzins sinken werde, da auch andere Lebensmittelhändler wegen der ausgezeichneten Lage und der dem Lokal erworbenen Kundschaft einen gleich hohen Zins anlegen könnten. Den Wohnungswert bemessen die Experten, indem sie beide Wohnungen als Ganzes betrachten, auf 1550 Fr. (statt 1300 Fr., wie die Schätzungskommission); dabei geben sie die Auslage für eine ungefähr gleich grosse Wohnung in gleicher Lage auf 1800 Fr. an. Endlich wird Abweisung der Entschädigungsforderung von 15,000 Fr. für indirekte Nachteile beantragt.

E. — Die Instruktionskommission hat sich den Anträgen der Experten in allen Teilen angeschlossen und demgemäss unterm 29. Februar 1916 folgenden motivierten Urteilsantrag erlassen:

» 1. Der Rekurs der Expropriantin wird abgewiesen.
 » Derjenige der Expropriatin wird in dem Sinne teilweise begründet erklärt, dass die von der Expropriantin für die Abtretung der Liegenschaft Planparzelle 112 mit Haus zu bezahlende Entschädigung von 53,000 Fr. auf 58,100 Fr. erhöht wird.

» Im übrigen wird der Rekurs der Expropriatin abgewiesen und der Entscheid der Schätzungskommission bestätigt.

» 2. Die Instruktionskosten im Betrage von 250 Fr. werden der Expropriantin auferlegt.

» 3. Diese hat ferner der Expropriatin einen Beitrag von 50 Fr. an deren ausserrechtliche Kosten im Rekursverfahren zu leisten.

» 4. (Mitteilungsverfügung.) »

F. — Die Expropriatin nahm diesen Urteilsantrag an, mit dem Vorbehalt, bei Nichtannahme durch die Bahn ihre Begehren zu erneuern.

Die Bahn dagegen lehnte mit Eingabe vom 16. März 1916 die Annahme des Urteilsantrages ab und verlangte Beurteilung der Sache durch das Bundesgericht. Sie anerkennt, dass über den objektiven Grundstückswert hinaus ein der Expropriatin allfällig weiter entstehender Schaden entschädigt werden müsse; auch erklärt sie, mit der im Urteilsantrag vertretenen Auffassung einig zu gehen, dass das subjektive Interesse nach den ökonomischen Wertfaktoren zu bemessen sei, die nur in der Person der Expropriatin sich verwirklicht haben. Dagegen ficht sie die Anwendung dieses Grundsatzes auf den vorliegenden Fall an; insbesondere verlangt sie, dass der objektive Verkehrswert und die subjektiven Zuschläge auseinander gehalten werden.

G. — An der heutigen Verhandlung hat der Vertreter der Bahn den Beschwerdeantrag auf Herabsetzung der Entschädigung von 53,000 Fr. auf 50,000 Fr. erneuert; eventuell, d. h. für den Fall als ein subjektiver Zuschlag zum objektiven Verkehrswert gemacht werden sollte, hat er Festsetzung dieses Zuschlages auf 3000 Fr. beantragt; ganz eventuell, es seien die bundesgerichtlichen Experten zur Erstattung eines Ergänzungsgutachtens anzuhalten.

Die Expropriatin hat durch ihren Vertreter beantragen lassen, es seien alle Anträge der Expropriantin abzuweisen und es sei der Urteilsantrag der Instruktionskommission zum Urteil zu erheben.

Das Bundesgericht zieht

in Erwägung:

1. — Da die Expropriatin ihre Beschwerdebegehren heute nicht wieder aufgenommen, sondern auf Bestätigung des Urteilsantrages der Instruktionskommission angetragen hat, ist nur zu untersuchen, ob die von der Schätzungskommission auf 53,000 Fr. festgesetzte Entschädigung gemäss dem Urteilsantrag auf 58,100 Fr. zu erhöhen oder entsprechend dem Antrag der Bundesbahnen auf 50,000 Fr. herabzusetzen, eventuell zu bestätigen sei,

und ob zu diesem Zwecke die Experten zur Erstattung eines Ergänzungsgutachtens anzuhalten seien.

2. — Der Streit dreht sich um die Berechnung des Wertes der Liegenschaft. Es ist unbestritten, dass es sich um eine städtische Liegenschaft handelt, die in der Hauptsache als Wohn- und Geschäftshaus, durch Vermietung des Ladenlokals und Bewohnung der übrigen Räume durch die Eigentümerin, ausgebeutet wird. Bei solchen Objekten ist die Entschädigung in der Regel nach dem Ertragswerte, der Ertragsfähigkeit, zu bemessen, wenn das Gebäude nicht etwa so alt und baufällig ist, dass sein Abbruch bevorsteht, was hier nicht zutrifft.

Hiebei ist natürlich der momentane Ertrag nur der wichtigste Anhaltspunkt für den allein massgebenden Dauerertrag, welcher letzterer je nach den Verhältnissen grösser oder kleiner als der momentane Ertrag sein kann. Der richtige, volle Ertragswert wird bei solchen Objekten in der Regel auch dem richtig verstandenen Verkehrswert gleichkommen jedenfalls dann, wenn man — wie zutreffend EGER, Preuss. Enteignungsgesetz, 3. Aufl. S. 160 — darauf abstellt, was der Expropriat auslegen müsste, um ein anderes Objekt zu kaufen, das ihm den gleichen Ertrag abwirft. Wenn daher die bundesgerichtlichen Experten einen Ertragswert von 58,100 Fr. auf Grund des Dauerertrages berechnet haben, so sollte dieser Wert auch dem richtig berechneten Verkehrswert entsprechen. Nun haben allerdings die Experten in ihrer Antwort auf die Bemängelung des Gutachtens durch die Expropriatin den neu angegebenen Wert von 50,000 Fr. als den « wirklichen Verkehrswert » bezeichnet und darauf hingewiesen, dass der für die Expropriatin massgebende subjektive Wert grösser sei als der Wert, den die Liegenschaft im allgemeinen Verkehr habe. Auf diese nachträgliche Äusserung der Experten beruft sich denn auch die Expropriatin, um die ganze Grundlage der Wertung, nämlich diejenige der Ertragsfähigkeit der Liegenschaft, anzufechten. Doch legt sie dieser beiläufigen und ohne

irgendwelche Substantiierung gemachten Angabe einen Sinn bei, der ihr augenscheinlich nicht zukommt. Wie die Instruktionskommission in der Begründung ihres Urteilsantrages zutreffend ausführt, verstehen die Experten hier unter « Verkehrswert » offenbar den objektiven Wert der Liegenschaft im allgemeinen Verkehr und gehen von der Annahme aus, dass der objektive Verkehrswert gleich dem Mindestpreise sei, den jeder Käufer unter allen Umständen für das Objekt auslegen würde. Dieser Wert ist aber für die Entschädigung nicht massgebend. Bei der Bestimmung der richtigen Entschädigung für die Enteignung solcher Renditeliegenschaften ist, wie bereits ausgeführt, auf die Ertragsfähigkeit abzustellen: der Enteigner hat nicht nur denjenigen Betrag zu ersetzen, den ein beliebiger Käufer, auch der nach Herabdrücken der Preise trachtende Spekulant, für das exproprierte Objekt höchstens bezahlen würde, sondern vielmehr das, was der Enteignete unter günstigsten Verkaufsverhältnissen daraus erlösen könnte, sofern man überhaupt auf den Verkaufswert abstellen will. So wird denn auch in der Praxis und der Literatur der Ertragswert vielfach in Gegensatz gesetzt zum Verkaufswert und daher, wo nach dem Ermessen Sachverständiger die Berechnung auf Grund des Ertragswertes vorzunehmen ist, von der Ermittlung des Verkaufswertes ganz abgesehen (vergl. SEYDEL, Enteignungsgesetz 4. Auflage S. 51 f.). Auch die Befürchtung der Expropriatin, dass die auf Grund der Ertragsfähigkeit ermittelten Preise in anderen Fällen gegen sie ausgebeutet werden könnten, ist unbegründet; denn der Ertragswert hat stets nur individuelle Bedeutung, wie denn auch die Experten ausdrücklich betonen, dass hier eigenartige Verhältnisse vorliegen.

3. — Geht man aber allein von der Wertung nach der Ertragsfähigkeit aus, so ergibt sich, wenn man das Expertengutachten richtig würdigt, dass in Wirklichkeit hier ein Zuschlag für subjektive Schadensmomente über den objektiven Ertragswert hinaus gar nicht gemacht worden

ist. Das trifft zweifellos zu für den Hauptfaktor, die Ertragsfähigkeit des Ladenlokales, da die Experten feststellen, dass auch andere Mieter mit gleichen Geschäftsbetrieben wie der Konsumverein den Mietzins von 1900 Franken anzulegen im Falle wären; dieser Zins wird daher für jeden Eigentümer, ohne Rücksicht auf die subjektiven Qualitäten der heutigen Expropriatin, dauernd zu beziehen sein.

Etwas zweifelhafter ist die Sache hinsichtlich der von der Expropriatin selbst benutzten Wohnung, weil die Experten hier nicht angeben, welchen Massstab sie für die Wertung von 1550 Fr. anlegen; sie führen nur aus, dass die Expropriatin für einen gleich grossen Wohnraum in gleicher Lage (aber nicht notwendig im Quartier « Enge ») noch mehr, 1800 Fr., auslegen müsste. Es besteht also kein sicherer Anhaltspunkt dafür, dass die Experten mit ihrem Ansatz von 1550 Fr. besondere subjektive Zuschläge gemacht haben, und wie grosse. Aber auch wenn sie darauf Rücksicht genommen haben sollten, dass eine so unmoderne, aber bestunterhaltene Wohnung nicht gerade für jeden dritten Mieter gleich grossen Wert hätte, wie für eine ältere Frau, und deshalb einen etwas höheren Betrag als denjenigen, den jeder andere Mieter dafür zahlen würde, angenommen hätten, so würden dadurch keine Rechtsgrundsätze verletzt. Einmal gibt es erfahrungsgemäss noch andere Liebhaber für derartige Wohnräume und wenn man bei Bestimmung der Expropriationsentschädigung richtigerweise immer auf die günstigste Verwertungsart abstellt, so darf auch hier die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass nicht nur gerade zu Lebzeiten der Frau Meyer ein Bewohner gefunden wird, dem diese Wohnung ebenso viel Wert bietet.

Abgesehen davon dürfen aber auch rein subjektive, in den besonderen Verhältnissen des Enteigneten begründete Wertfaktoren, wie Doktrin und Praxis stets angenommen haben, mitberücksichtigt werden, wenn sie nicht einen blossen Affektionswert, sondern einen eigentlichen

Vermögenswert darstellen (vergl. BURCKHARDT in Z. f. schw. R. 1913 S. 150 ff., JAEGER, Erläuternder Bericht zum Entwurf eines Zwangsenteignungsgesetzes S. 26, BGE 21 N° 137 E. 4, 32 II N° 74 E. 1). Und zwar trifft dieser Satz auch für solche subjektive Wertfaktoren zu, die allein mit der Liegenschaft, und nicht z. B. mit einem darin betriebenen Gewerbe zusammenhängen (vergl. die angeführten Entscheide des Bundesgerichts, sowie die bei EGER, a. a. O. S. 200 ff. und SEYDEL, a. a. O. S. 51 zitierten Entscheide des Reichsgerichts).

5. — Nach alledem ist der Rekurs der Bahn abzuweisen und der Urteilsantrag der Instruktionskommission ohne weitere Beweismassnahmen zum Urteil zu erheben.

Demnach hat das Bundesgericht
e r k a n n t :

Der Urteilsantrag der Instruktionskommission vom 29. Februar 1916 wird zum Urteil des Bundesgerichts erhoben.

**34. Auszug aus dem Urteil vom 12. Juli 1916
i. S. Schweizerische Bundesbahnen gegen Häfner.**

Schadenersatz wegen Kundenverlustes bei der Expropriation einer Liegenschaft, auf der ein Gewerbe betrieben wird. Keine Entschädigung wegen Wegzuges von Kunden infolge gleichzeitiger Expropriation i h r e r Liegenschaften.

(Dem Expropriaten wird die ganze Liegenschaft, worin er eine Metzgerei betrieben hat, enteignet.)

Was den Schadenersatz für Geschäftsstörung und Kundenverlust betrifft, so ist auf die zutreffenden Ausführungen in den beiden Urteilsanträgen zu verweisen. Für den aus der Verlegung des Geschäftes notwendig entstehenden Kundenverlust ist der Expropriat mit dem von den Gerichtsexperten angesetzten Betrag eines Jahresgewinnes von 13,000 Fr. jedenfalls hinreichend entschädigt.