

C. EXPROPRIATIONSRECHT

EXPROPRIATION

60. Auszug aus dem Urteil vom 14. Januar 1919

i. S. Schweizerische Bundesbahnen gegen Schwyzer-Stoll.

Art. 1, 3, 45 ExprG. Entschädigungsforderung des Inhabers einer Grunddienstbarkeit wegen Untergangs derselben durch die Enteignung des dienenden Grundstückes. Voraussetzungen. Schadensfaktoren.

A. — Die Expropriatin Frau Schwyzer-Stoll ist Eigentümerin der Grundstücke Kataster Nr. 341, 342 und 2379 im sogenannten Villenquartier Enge an der oberen Parkringstrasse in Zürich. Auf Parzelle 341 und 2379 steht je ein Einfamilienhaus (Parkringstrasse 51 und 49) : Parzelle 342 liegt hinter 341 und bildet Garten und Umschwungland zu dieser. Allen drei Parzellen steht gegen eine Anzahl benachbarter Grundstücke, insbesondere die den Erben Bodmer im «Freudenberg» gehörende Parzelle Kat. 1181 an der Ringgerstrasse das als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragene Recht zu, dass darin «kein lärmendes (bei Kat. 1181 auch nur «mit Geräusch verbundenes») und kein die Luft verunreinigendes Gewerbe betrieben» werden darf. Nach dem im März 1914 aufgelegten Plane für die Verlegung der linksufrigen Zürichseebahn im Gebiete der Stadt Zürich expropriieren die Bundesbahnen das Grundstück Kat. 1181 der Erben Bodmer zum grössten Teile (1730 m² mit Gebäuden), um darauf das Endstück des neuen Tunnels dieser Linie und einen Teil der Zufahrtsgeleise zu dem auf südlich anschliessendes anderes Terrain zu stehen kommenden neuen Bahnhof Enge zu erstellen. Von den Parzellen 341, 342 und 2379 selbst ist

nichts abzutreten. Dagegen wird der Tunnel die Parkringstrasse unmittelbar vor denselben in einer Tiefe von 3,4 bis 14,5 m Scheiteloberkant unter der Fahrbahn durchziehen, um dann nach Durchschneidung einiger weiterer Grundstücke auf Kat. 1181 auszumünden. Die Entfernung des Tunnelportals auf Kat. 1181 von den Liegenschaften Schwyzer-Stoll beträgt ungefähr 120 m.

B. — Durch Entscheid vom 4. Mai u. 30. Juni 1917 hat die eidgenössische Schätzungskommission des Kreises 2 (Zürich-Süd), von der Annahme ausgehend, dass der Expropriatin durch die Expropriation der Kat. Nr. 1181 und die Art der künftigen Verwendung derselben die oben erwähnten Servitutsrechte verloren gehen und die Bahn daher für den aus diesem Rechtsentzug und dem Unternehmen, für das er erfolge, dem Grundeigentum der Expropriatin erwachsenden Schaden kraft Expropriationsrechts aufzukommen habe, erkannt :

» I. Die Schweizerischen Bundesbahnen haben an Frau Anna Schwyzer-Stoll in Zürich für Minderwert der Liegenschaften Kat. Nr. 341 und 2379 infolge Bau und Betriebes der linksufrigen Zürichseebahn im Sinne der Erwägungen eine einmalige Entschädigung von zusammen 10,000 Fr. zu bezahlen.

» II. Dieser Betrag ist zu 5% vom Tage des Beginnes der Bahnarbeiten bei der Liegenschaft der Expropriatin zu verzinsen.

» III. Die Bundesbahnen werden bei folgenden Erklärungen behaftet :

a — — — — —
 b — — — — —
 c — — — — —

» IV. Die weitergehenden Begehren der Expropriatin sind abgewiesen.»

Die Entschädigung von 10,000 Fr. stellt die Entwertung dar, welche nach Ansicht der Schätzungskommission die Liegenschaften Kat. 341 und 2379 durch die vom Betriebe der Bahnanlagen ausgehenden Lärm- und Erschüt-

terungseinwirkungen erleiden werden. Die Annahme einer weiteren Schädigung durch Verunmöglichung oder Erschwerung der künftigen Errichtung von Bauten auf dem Terrain ist mit der Begründung abgelehnt worden, dass die in die Influenz- (Lockerungs-) Zone des Tunnels fallende Fläche zwischen den bestehenden Häusern und der Strasse ohnehin, weil vor der Baulinie liegend, nach kantonalem Baugesetz nicht hätte überbaut werden können.

C. — Auf die von beiden Parteien beim Bundesgericht eingereichten Rekurse hat die Instruktionskommission nach Einholung einer Expertise am 31. Oktober 1918 folgenden Urteilsantrag erlassen:

» 1. Dispositiv II des Schätzungsentscheides wird in dem Sinne berichtigt, dass die Minderwertsentschädigung vom Tage des Beginns der Bauarbeiten auf der Strecke Kat. 341-1181 zu verzinsen ist, und Dispositiv III dahin ergänzt, dass die Bahn ausser bei den dort in Litt. a bis c erwähnten Zusicherungen auch bei der weiteren behaftet wird.... Im übrigen werden die Rekurse beider Parteien abgewiesen und der Entscheid der Schätzungskommission bestätigt.

» 2. Die Instruktionskosten im Betrage von 312 Fr. werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt, die ausserrechtlichen Kosten sind wettgeschlagen.»

D. — Beide Parteien haben diesen Urteilsantrag nicht angenommen und die Beurteilung der Sache durch das Gericht verlangt.

In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter der Exproprianten an dem Begehren um gänzliche Abweisung des durch Dispositiv I und II des Schätzungsentscheides gutgeheissenen Entschädigungsanspruchs festgehalten. Die Höhe der Entschädigung wird eventuell für den Fall, dass das Gericht mit der Instruktionskommission annehmen sollte, es liege ein Fall «echter» Expropriation durch Entzug der den Grundstücken der Expropriatin gegen Kat. 1181 zustehenden Servitutsrechte und nicht bloss ein Eingriff in nachbarrechtliche Befugnisse der Expropria-

tin in Gestalt übermässiger und nach Art. 684 ZGB nicht statthafter Immissionen vor, nicht beanstandet.

Der Vertreter der Expropriatin hat beantragt, den Urteilsantrag dahin abzuändern, dass

1. die durch Dispositiv I des Schätzungsentscheides zugewilligte einmalige Entschädigung, nötigenfalls nach vorhergehender Ergänzung des Expertengutachtens über eine Anzahl näher bezeichneter Punkte, auf 20,000 Fr. für Parzelle 341 und 342 und 12,500 Fr. für Parzelle 2379, zusammen also auf 32,500 Fr. erhöht werde;

2. — — — — —

3. alle rechtlichen und ausserrechtlichen Kosten des Instruktionsverfahrens den Exproprianten auferlegt werden.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Streitig ist nach den heutigen Anträgen der Parteien nur noch, ob überhaupt ein Expropriationsfall vorliege und wie hoch die dafür der Expropriatin gebührende Entschädigung anzusetzen sei. Die weiteren in der Rekurschrift der Expropriatin enthaltenen Begehren sind heute nicht mehr aufrechtgehalten worden und daher als im Sinne der Ausführungen des Instruktionsantrages erledigt zu betrachten.

2. — Als Expropriation erscheint nach Art. 1 ExprG jeder durch Erstellung, Unterhalt und Betrieb eines unter dieses Gesetz fallenden öffentlichen Unternehmens herbeigeführte Verlust von Grundeigentum oder anderen auf unbewegliche Sachen bezüglichen dinglichen Privat-rechten, also auch der Verlust von Dienstbarkeiten, die an einem für die Zwecke des öffentlichen Unternehmens beanspruchten Grundstücke zu Gunsten einer dritten Person oder eines anderen Grundstückes bestehen. Dass dabei nicht ein eigentlicher Rechtserwerb von Seite des Unternehmers, sondern lediglich die Beseitigung einer Beschränkung in Frage kommt, welche sich der Ausübung in einem ihm schon zustehenden Rechte, dem

Eigentum am dienenden Grundstücke, an sich bereits eingeschlossener Befugnisse entgegenstellt, ist unerheblich. Bei jeder Expropriation handelt es sich im Grunde nicht sowohl um eine Abtretung im wirklichen Sinne, d. h. eine Rechtsnachfolge des Exproprianten in ein bestehendes Recht, als um den zwangsweisen Untergang des letzteren infolge öffentlichrechtlichen Aktes und die Begründung neuer originärer Rechte in der Person des Exproprianten. Der zwangsweise Verlust einer Dienstbarkeit unterscheidet sich demnach grundsätzlich in nichts von dem zwangsweisen Verluste des Eigentumsrechts, dergewöhnlich den Gegenstand des Expropriationsverfahrens bildet. Eine solche Entziehung von Dienstbarkeitsrechten liegt aber entgegen der Bestreitung der Bundesbahnen hier vor.

Gemäss Art. 45 ExprG erlöschen mit der Expropriation des Eigentums an einem Grundstück bzw. deren Vollziehung durch Bezahlung der Entschädigung « auch alle dinglichen Rechte, welche Dritten an demselben zustehen, wie Pfandrechte, Grundzinsforderungen usw. » Der Unternehmer erwirbt also das Grundstück frei von privatrechtlichen Lasten, insbesondere von den bisher darauf haftenden Dienstbarkeiten. Und zwar trifft diese Folge, wie das Bundesgericht schon entschieden hat (AS 31 II S. 10 ff.), alle, Dienstbarkeiten schlechthin, nicht nur diejenigen, welche dem Zwecke des Unternehmens hinderlich sind. Es werden demnach auch hier infolge der Enteignung des Grundstückes Kat. 1181 der Erben Bodmer die darauf ruhenden Servituten zu Gunsten der Grundstücke Kat. 341, 342 und 2379 der Rekurrentin Frau Schwyzer-Stoll ohne weiteres, von Rechtswegen untergehen. Damit ist aber die Eigenschaft der Genannten als Expropriatin gegeben, gleichgiltig, ob die Bundesbahnen durch das, was sie auf dem Grundstück 1181 vorzunehmen gedenken, den fraglichen Servituten zuwiderhandeln, m.a.W. ob das durch letztere ausbedungene Verbot des Betriebes mit Geräusch verbundener oder die Luft ver-

unreinigender Gewerbe sich auch gegen die Verwendung des Grundstücks zu Bahnzwecken richte oder nicht. Entscheidend ist, dass auf alle Fälle wegen der Inanspruchnahme der belasteten Liegenschaft für die Zwecke des Unternehmens, also durch dieses das Servitutsrecht als solches untergeht und damit der Rekurrentin der Verzicht auf dasselbe, also eine Abtretung von Rechten nach Art. 1 ExprG zugemutet wird. Da eine solche grundsätzlich nur gegen volle Entschädigung verlangt werden kann, ist die Bahn gehalten, die Expropriatin dafür nach den allgemeinen Regeln abzufinden, und könnte die Entschädigungspflicht höchstens dann ablehnen, wenn sie nachzuweisen vermöchte, dass ungeachtet des formellen Verlustes des Rechtes die Sachlage für die Expropriatin in Zukunft die nämliche bleiben werde, wie wenn dasselbe noch fortbestünde, d. h. dass die auf dem dienenden Grundstück künftig herrschenden Zustände keinerlei Verschlechterung gegenüber denjenigen bedeuten werden, auf die die Expropriatin ohne das Hinzutreten des mit Expropriationsrecht ausgerüsteten Bahnunternehmens nach dem Servitutsinhalt Anspruch gehabt hätte (wie das z. B. bei der Beanspruchung eines mit dem Verbot des Betriebes einer Wirtschaft belasteten Grundstückes für die Erstellung von Geleiseanlagen zutreffen würde). Unter solchen Umständen müsste es sich fragen, ob nicht dem Expropriaten der Anspruch auf Entschädigung trotz des an sich vorliegenden Eingriffes in ein ihm zustehendes dingliches Recht mangels Interesses an dessen Fortbestehen zu versagen wäre. Im vorliegenden Falle, wo die Servitut den Berechtigten vor jeder mit Lärm oder Verunreinigung der Luft verbundenen Benützung des belasteten Grundstücks zu gewerblichen Zwecken schützte, während die von den Exproprianten beabsichtigte Benützung gerade solchen Lärm in erheblichem Masse mit sich bringen wird, kann indessen von einem derartigen Ausnahmetatbestande nicht die Rede sein. Im übrigen würde man hier, wie die

Instruktionskommission zutreffend ausgeführt hat, auch dann zu keinem anderen Ergebnis kommen, wenn man annähme, dass der in Art. 45 ExprG ausgesprochene Grundsatz des Erlöschens auf einem enteigneten Grundstück haftender beschränkter dinglicher Rechte sich nicht auf alle Dienstbarkeiten, sondern nur auf diejenigen beziehe, deren Ausübung dem Zwecke des Unternehmens entgegensteht, oder wenn die Bahn das Grundstück Kat. 1181 freihändig erworben hätte, sodass es für den Untergang der Lasten einer selbständigen Expropriation bedürfte, zu der sie nur gezwungen werden könnte, falls sie durch die Art der von ihr beabsichtigten Benützung den Servituten zuwiderhandeln würde. Auch dann könnte kein entscheidendes Gewicht darauf gelegt werden, ob die Parteien des Servitutsvertrages bei dessen Abschluss an den Fall der Errichtung einer Bahn auf dem belasteten Areal « gedacht haben », m. a. W., ob sie durch die Servitut sich speziell auch dagegen haben schützen wollen. Da die Servitut sich nach ihrer Fassung nicht nur gegen bestimmte, einzeln aufgezählte Betriebe, sondern gegen jedes mit Lärm verbundene oder die Luft verunreinigende « Gewerbe » richtet, muss darin auch der Bahnbetrieb d. h. das von der Bahn ausgeübte Transportgeschäft ohne weiteres als eingeschlossen gelten, sobald es unter die « Gewerbe » im Sinne der diesem Begriffe nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch zukommenden Bedeutung fällt. Dass dem so ist, kann aber kaum einem ernstlichen Zweifel unterliegen und wird denn auch von den Exproprianten im Grunde heute nicht mehr bestritten. Es kann deshalb dafür statt weiterer Ausführungen auf die Erwägungen des Instruktionsantrages verwiesen werden. Dass hier die Bahn nicht von einer auf Gewinn ausgehenden Privatgesellschaft, sondern vom Staate als Unternehmen des öffentlichen Wohles betrieben wird, ist unerheblich. Zweck der Parteien bei der Errichtung der Servitut war es augenscheinlich, Immissionen von Lärm und Dünsten, wie sie mit der über die gewöhnliche Be-

werbung zu Wohn- oder Kulturzwecken hinausgehenden Ausnützung eines Grundstückes leicht verbunden sein können, auszuschliessen. Diese Belästigung, die zu verhindern die Servitut bezweckt, bleibt sich aber die gleiche, ob jene andere Ausnützung in der Absicht der Gewinnerzielung oder ohne solche erfolgt. Es genügt deshalb für die Annahme einer Verletzung der Servitut, dass die Tätigkeit, welche auf dem Grundstück ausgeübt werden soll an sich, nach ihrer Art als eine gewerbliche erscheint und die durch jene untersagten Wirkungen mit sich bringt.

3. — Liegt demnach ein Fall des Art. 1 ExprG, d. h. ein Entzug dinglicher Rechte vor, so haben aber die Exproprianten der Expropriatin nicht nur den Wert des entzogenen Rechts, d. h. denjenigen Betrag zu ersetzen, den ein privater, nicht das Expropriationsrecht geniessender Dritter als Entschädigung entrichten müsste, wenn er auf dem belasteten Grundstücke das nämliche vornehmen würde, was die Bundesbahnen beabsichtigen, sondern darüber hinaus auch für allen weiteren Schaden aufzukommen, welchen die Expropriatin im Zusammenhang mit dem Rechtsentzug erleidet, wobei nach ständiger Rechtsprechung nicht nur die von den Anlagen auf dem enteigneten Grundstücke selbst, sondern die vom Werke als Ganzem in einer gewissen räumlichen Erstreckung ausgehenden Einwirkungen zu berücksichtigen sind. Es hat mithin die Expropriatin, wie übrigens heute nicht mehr bestritten ist, auch Anspruch auf Abfindung für die Nachteile, welche die ausserhalb Kat. 1181 unter der Parkringstrasse liegenden Teile der Tunnelanlage und die Bahnhofanlage südlich Kat. 1181 für ihre Grundstücke mit sich bringen werden..... (Bemessung der Höhe des Schadens auf dieser Grundlage).

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Der Urteilsantrag der Instruktionskommission vom 31. Oktober 1918 wird zum Urteil erhoben.