Urteilskopf

106 Ib 223

34. Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 14. Mai 1980 i.S. Kanton Zürich gegen Anton Bonomo's Erben Immobilien AG, Anton Bonomo's Erben AG und Eidg. Schätzungskommission, Kreis 10 (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Teilenteignung einer gewerblich genutzten Liegenschaft.

Das Bundesgericht kann auch jene Entschädigungsposten in seine Prüfung miteinbeziehen, die durch im Enteignungsverfahren abgeschlossenen Teilvergleich festgesetzt worden sind (E. 1).

Mietern und Pächtern steht ein Entschädigungsanspruch nur insoweit zu, als durch die Expropriation ihre vertraglichen Rechte verletzt worden sind (Bestätigung der Rechtsprechung; E. 2).

Die Enteignungsentschädigung bemisst sich entweder nach dem Wert, den das enteignete Recht für einen Käufer aufweist, oder nach dem besonderen Interesse des Enteigneten daran, dieses Recht behalten zu können. Die beiden Berechnungsarten dürfen nicht miteinander vermischt werden. Anwendung dieser Grundsätze im konkreten Fall (E. 3).

Regeste (fr):
Expropriation partielle d'un immeuble utilisé à des fins industrielles.

Dans son examen, le Tribunal fédéral peut tenir compte des éléments d'indemnité fixés par transaction partielle au cours de la procédure d'expropriation (consid. 1).

Les locataires et fermiers ne peuvent prétendre recevoir une indemnité que si l'expropriation porte atteinte à leurs droits découlant du contrat de bail (confirmation de la jurisprudence; consid. 2).

L'indemnité d'expropriation se calcule soit d'après la valeur que le droit exproprié représente pour un acheteur, soit d'après l'intérêt spécial de l'exproprié à pouvoir conserver ce droit. Les éléments de ces deux méthodes de calcul ne doivent pas être mélangés. Application de ces principes dans le cas concret (consid. 3).

Regesto (it):
Espropriazione parziale di un immobile utilizzato a fini industriali.

Nel proprio esame, il Tribunale federale può tener conto degli elementi d'indennità fissati mediante una transazione parziale conclusa nel corso della procedura espropriativa (consid. 1).

I conduttori e gli affittuari possono pretendere un'indennità soltanto se l'espropriazione lede i diritti loro spettanti in virtù del contratto di locazione o di affitto (conferma della giurisprudenza; consid. 2).

L'indennità di espropriazione è determinata sia secondo il valore che il diritto espropriato rappresenta per un acquirente, sia secondo l'interesse speciale dell'espropriato a conservare tale diritto. Gli elementi di questi due metodi di calcolo non possono essere combinati. Applicazione di detti principi nella fattispecie concreta (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 224

BGE 106 Ib 223 S. 224

Für den Ausbau der Überlandstrasse in Zürich-Schwamendingen, der Bestandteil des Nationalstrassenprojektes N. 1.1.2 bildet, wurde vom Grundstück Kat. Nr. 4 503 (11 981 m2) und den dazugehörenden Strassen- und Bachanteilen (Parz. Nr. 1 143 und 1 138) eine Fläche von 2 034 m2 definitiv enteignet. Innerhalb der Frist zur Forderungsanmeldung verlangte die Eigentümerin, die Anton Bonomo's Erben Immobilien AG (Enteignete 1), eine Entschädigung von Fr. 450.–/m2 für das abgetretene Land sowie eine Vergütung des Minderwertes des Restgrundstückes und der Inkonvenienzen in Höhe von Fr. 2'256'800.–. Zudem stellte die Baufirma Anton Bonomo's Erben AG (Enteignete 2), die auf dem enteigneten Grundstück einen Werkhof betrieb, eine Entschädigungsforderung im Betrage von Fr. 3'089'000.–, weil sie durch die Teilenteignung zur Verlegung des Werkplatzes nach Dübendorf gezwungen werde. Nach der Einigungsverhandlung fanden zwischen dem Kanton Zürich und den Enteigneten Vergleichsverhandlungen statt, welche zum Abschluss verschiedener Teilvergleiche führten. Die Parteien einigten sich unter anderem darauf, dass der Enteigner für das abgetretene Land Fr. 420.–/m2 (insgesamt Fr. 854'280.–) zu bezahlen und der Enteigneten 2 die Abräum- und Transportkosten nach Aufwand zu entschädigen habe. Diese Kosten beliefen sich schliesslich auf Fr. 336'513.–. Die Eidg. Schätzungskommission, Kreis 10, entschied am 8. Dezember 1975 über die noch strittigen Forderungen und sprach den beiden Enteigneten gemeinsam eine Inkonvenienzentschädigung von insgesamt Fr. 802'500.–, nämlich Fr. 110'000.– für die Abbruchkosten der Enteigneten 1 und Fr. 34'000.– unter dem gleichen Titel für die Enteignete 2, Fr. 38'000.– für wertlos gewordene Anlagen, Fr. 120'000.– für Betriebserschwernisse und Fr. 500'000.– für "Pachtzinsausfall/-differenz" zu. Zu diesem letzten Entschädigungsposten führte die Schätzungskommission aus, dass den Enteigneten infolge der Expropriation ein Schaden durch Pachtzinsausfall einerseits und Pachtzinserhöhung andererseits entstanden sei;

BGE 106 Ib 223 S. 225

die entsprechenden Ersatzforderungen der beiden Enteigneten seien angesichts der wirtschaftlichen Einheit, die diese bildeten, gemeinsam zu behandeln und die Entschädigung gesamthaft festzusetzen. Dass für das Grundstück an der Überlandstrasse während einer Übergangszeit ein gewisser Zinsausfall zu erwarten sei, werde vom Enteigner nicht in Abrede gestellt, doch sei auch nicht ausgeschlossen, dass für den neuen Werkhof in Dübendorf Mehrzinse aufgewendet werden müssten. In den Werkhof Dübendorf seien insgesamt (Landerwerb eingeschlossen) rund Fr. 3'940'000.– investiert worden. Für diese Anlagekosten sei bei einer Verzinsung von 7% ein Jahreszins von Fr. 268'800.– aufzubringen. Demgegenüber habe für den Werkhof an der Überlandstrasse ein erheblich niedrigerer Pachtzins entrichtet werden müssen, wobei allerdings mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Bindungen der Enteigneten nicht auf den tatsächlich bezahlten Zins von jährlich ca. Fr. 30'000.– abgestellt werden könne, sondern objektiverweise, im Hinblick auf die günstige Lage des Grundstückes, von einem Zins von Fr. 90'000.– auszugehen sei, so dass sich schliesslich eine "Pachtzinsdifferenz" von Fr. 178'000.– ergebe. Nun müsse allerdings berücksichtigt werden, dass das teilweise enteignete Grundstück zweifellos in kurzer Zeit wieder verwendet d.h. teilweise oder ganz veräussert oder wieder verpachtet werden könne. Die Liegenschaft werde mit Sicherheit einen Ertrag abwerfen, der ein Mehrfaches des bisherigen Pachtzinses ausmache. Unter Berücksichtigung aller Umstände rechtfertige es sich daher, den Enteigneten unter dem Titel Pachtzinsausfall und Pachtzinsdifferenz eine Entschädigung von Fr. 500'000.– zuzusprechen. Beide Parteien haben den Entscheid der Schätzungskommission beim Bundesgericht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten. Der Kanton Zürich verlangt, dass die Entschädigung für die "Pachtzinsdifferenz" gestrichen werde. Die Enteigneten stellen den Antrag, dass dieser Entschädigungsposten im Hinblick auf die Investitionskosten für den neuen Werkhof auf Fr. 1'677'742.– erhöht werde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Bundesgericht ist in bundesrechtlichen Enteignungsverfahren an die Anträge der Parteien gebunden, wenn

BGE 106 Ib 223 S. 226

auch das Enteignungsgesetz in der heutigen Fassung (nach der Revision vom 18. März 1971) die reformatio in peius sive in melius nicht mehr ausdrücklich ausschliesst (vgl. BGE 102 Ib 89). Es kann daher dem Enteigneten nicht mehr zusprechen, als er verlangt, und die Enteignungsentschädigung nicht niedriger ansetzen, als dies der Enteigner beantragt. Allerdings braucht sich das Gericht nicht an die Beschwerdebegründung zu halten; es wendet das Recht von Amtes wegen an und überprüft den angefochtenen Entscheid frei. Da die Enteignungsentschädigung eine Einheit bildet, auch wenn sie aus verschiedenen Bestandteilen besteht (vgl. Art. 19 EntG), darf sich die Prüfung auch auf Entschädigungsposten beziehen, die an sich von den Parteien nicht bestritten sind (BGE 105 Ib 328 ff. und dort zitierte Entscheide; BGE 29 II 219 f.). Dies gilt ebenfalls, wenn die Gesamtentschädigung, wie hier, nur teilweise durch Entscheid und im übrigen durch - nach der Planauflage abgeschlossene und daher öffentlichrechtliche (BGE 101 Ib E. 6a) - Vergleiche zwischen den Parteien festgelegt worden ist.

2. Die Schätzungskommission ist davon ausgegangen, dass die beiden beschwerdeführenden Firmen, die von den selben Aktionären mit gleichen Aktienanteilen getragen werden, wirtschaftlich eng miteinander verbunden und daher, jedenfalls im Zusammenhang mit der Ausrichtung einer Inkonvenienzentschädigung, als eine einzige Person zu behandeln seien. Diese Auffassung ist verständlich, doch ist fraglich, ob hier über die Tatsache, dass gewollt zwei verschiedene Rechtssubjekte gebildet wurden, hinweggesehen werden dürfe, über eine Tatsache, auf die übrigens die Enteignete 2 selbst mit Nachdruck hingewiesen hat. Wird ausschliesslich auf die rechtlichen Verhältnisse abgestellt und die Enteignete 2 als Mieterin (nicht Pächterin: vgl. BGE 93 II 456 mit Hinweisen, BGE 97 II 61 E. 1) der Liegenschaft der Enteigneten 1 betrachtet, so steht ihr ein Entschädigungsanspruch nur insoweit zu, als durch die Enteignung in die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte eingegriffen worden ist (Art. 5 und Art. 23 Abs. 2 EntG). Wie das Bundesgericht bereits in BGE 95 I 309 f. entschieden hat, ist der obligatorisch Berechtigte nur für die vorzeitige Auflösung des bestehenden Vertrages zu entschädigen, nicht dagegen für die Nachteile, die ihm aus der Kündigung auf einen vertraglich vorgesehenen

BGE 106 Ib 223 S. 227

Termin erwachsen. Der Mieter oder Pächter, welchem der Enteigner vertragsgemäss kündigt, kann deshalb keine Vergütung dafür verlangen, dass er das Geschäftsinventar nicht vollständig amortisieren kann oder dass er nicht sofort ein neues Tätigkeitsfeld findet, noch hat er - wie im (nicht veröffentlichten) Entscheid Azienda elettrica ticinese c. Bontà vom 8. Juli 1970 bestätigt worden ist - einen Anspruch auf Ersatz der Kosten einer Betriebsverlegung und der Wiedererrichtung von Anlagen an einem andern Ort. Der Enteigner hat für rein tatsächliche Nachteile gegenüber Mietern und Pächtern grundsätzlich nicht einzustehen und braucht sich daher

nicht entgegenhalten zu lassen, dass der Vertrag, hätte die Enteignung nicht stattgefunden, möglicherweise erneuert worden wäre. Eine Entschädigung für tatsächliche Nachteile, die den Gegenwert der rein vertraglichen Rechte überstieg, hat das Bundesgericht lediglich in zwei Sonderfällen zugesprochen (BGE 51 I 359 ff., BGE 92 I 437 f.) und es im zitierten Entscheid Bontà ausdrücklich abgelehnt, diese Rechtsprechung zu erweitern. Im vorliegenden Fall ist das Mietverhältnis auf einen im Gesetz vorgesehenen Termin unter Einhaltung der vorgeschriebenen Kündigungsfrist aufgelöst worden (vgl. Art. 259 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 267 Abs. 2 Ziff. 1 OR). Da die vertraglichen Rechte der Enteigneten 2 als Mieterin somit nicht verletzt worden sind, steht ihr nach der angeführten Rechtsprechung grundsätzlich keine Entschädigung zu, und zwar weder für den Abbruch und Transport ihrer Anlagen noch für die wertlos gewordenen Bauten und Einrichtungen oder für die Betriebserschwernisse am neuen Ort. Es kann sich einzig fragen, ob ihr unter den vorliegenden Umständen nicht ein Ersatzanspruch über den Mietvertrag hinaus zuerkannt werden könnte, der seinen Grund darin fände, dass Mieterin und Vermieterin den selben Aktionären mit gleicher Aktienverteilung gehören, ihre Interessen in bezug auf die Nutzung der enteigneten Liegenschaft sich daher decken und eine Auflösung des Mietverhältnisses nicht erfolgt wäre, solange dies nicht im gemeinsamen Interesse der beiden Firmen gelegen hätte. Die Frage kann jedoch im Hinblick auf die gestellten Parteibegehren offen gelassen werden: Selbst wenn es sich nämlich rechtfertigen würde, Eigentümerin und Mieterin ihrer identischen Interessen am enteigneten Grundstück wegen als einzige Person zu behandeln,



könnte ihnen - wie im folgenden zu zeigen sein wird - keine höhere Entschädigung zugesprochen werden, als sie der Enteigner anerkannt hat.

3. a) Die Enteignungsentschädigung für ein Grundstück bestimmt sich entweder nach dem Wert, den es auf Grund der bisherigen, vollen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist (Verkehrswert); oder es ist darauf abzustellen, welches spezielle Interesse der Eigentümer daran hat, das Grundstück zu behalten, und welcher Schaden ihm entsteht, wenn der gegenwärtige oder von ihm in Aussicht genommene Gebrauch des Bodens verunmöglicht oder eingeschränkt wird (subjektiver Schaden). Zu ersetzen ist nur der Verkehrswert oder der subjektive Schaden, wobei dem Enteigneten grundsätzlich der höhere Betrag zusteht (BGE 95 I 456 E. 2, nicht publ. Entscheid vom 24. März 1976 i.S. Bärfuss, nicht publ. Entscheid vom 21. Januar 1976 i.S. Clerc, IMBODEN/RHINOW, Schweiz. Verwaltungsrechtsprechung, Bd. II, Nr. 128 III S. 927 ff., DUBACH, Die Berücksichtigung besserer Verwendungsmöglichkeit und der werkbedingten Vor- und Nachteile, ZBl 79/ 1978, S. 3 ff.). Bestandteile des objektiven Wertes und Elemente des subjektiven Schadens dürfen daher bei der Schadensberechnung nicht vermischt und dieser keine Annahmen zugrunde gelegt werden, die sich gegenseitig ausschliessen (vgl. BGE 22 S. 54 ff. E. 3; DUBACH, a.a.O., S. 2). b) Die Parteien haben die Entschädigung für die enteignete Fläche von rund 2 000 m2, die vollständig in der Bauzone D lag, auf Fr. 420.–/m2 festgesetzt. Mit diesem Preis ist, wie folgende Überlegung zeigt, offensichtlich nicht der bisherigen Nutzung des Terrains als Werkhof, sondern dem Wert Rechnung getragen worden, den das abgetretene Land bei besserer Verwendung im Rahmen der geltenden Zonenordnung für einen beliebigen Käufer oder für den bauwilligen Eigentümer selbst aufgewiesen hätte: Wird das Restgrundstück, das durch die Enteignung nicht entwertet worden ist, nach den gleichen Massstäben eingestuft, wie sie die Parteien angewendet haben, so ergibt sich nach den unbestritten gebliebenen Schätzungen der bundesgerichtlichen Experten - "Freihaltezone" mitberücksichtigt - ein Wert von rund 2,8 Millionen Franken. Der Gesamtwert der Parzelle belief sich demnach vor der Enteignung auf ca. 3,65 Millionen Franken (rund Fr. 850'000.– für den enteigneten und rund

Fr. 2'800'000.– für den restlichen Teil). Es ist klar, dass dieser Betrag den Wert der Parzelle als Baugrundstück wiedergibt, dagegen nicht den Wert darstellen kann, der sich aus der bisherigen Nutzung des Bodens als Werkhofareal ergibt. Selbst wenn nämlich nicht auf den tatsächlich erzielten Mietertrag von Fr. 30'000.– bis Fr. 35'000.– abgestellt wird, sondern den Erwägungen der Schätzungskommission folgend auf einen objektivierten Ertrag von Fr. 90'000.–, und wenn angesichts der geringen Unterhaltskosten und Abschreibungsquoten für solche Anlagen ein Kapitalisierungsfaktor von weniger als 7% gewählt wird, kann der Ertragswert nie die Höhe von 3,65 Millionen Franken erreichen (Ertragswert bei einem Kapitalisierungssatz von 5%: Fr. 1'800'000.–; bei 6%: Fr. 1'500'000.–; bei 7%: Fr. 1'285'000.–). Die Vereinbarung der Parteien, die Entschädigung für das abgetretene Land auf Fr. 420.–/m2 festzusetzen, beruht demnach auf der Annahme, dass die ganze Parzelle zu diesem Preis bzw. zum Gesamtpreis von 3,65 Millionen Franken hätte verkauft werden können. Dieser Preis stellt aber den vollen Baulandwert dar und wäre vom Käufer nur für ein Grundstück bezahlt worden, das zur Überbauung bereit steht. Das heisst, dass die Enteigneten, bevor sie diesen Wert hätten realisieren können, auf eigene Kosten die bestehenden Bauten hätten abbrechen (Fr. 145'000.–) und den Betrieb verlegen müssen (Fr. 336'500.–); zudem hätten sie die Abschreibung der wertlos gewordenen Anlagen (Fr. 38'000.–) selbst tragen und für die Betriebsmehrkosten am neuen Ort (Fr. 120'000.–) selbst aufkommen müssen. Um die von der Enteignung betroffene Parzelle von der bisherigen, ertragsarmen Nutzung einer besseren Verwendung als Baugrundstück zuführen zu können, wären den Enteigneten also Auslagen in der Höhe von ca. Fr. 640'000.– entstanden. Der Netto-Verkehrswert des ganzen Grundstückes vor der Enteignung reduziert sich damit auf rund 3 Millionen Franken (vgl. Entscheid vom 16. Januar 1980 i.S. Kanton Zürich c. Gauger & Co. AG, nicht publ. E. 3a; DUBACH, a.a.O., S. 4). Nun ist den Enteigneten für die Teilexpropriation ihrer Parzelle eine Entschädigung von rund Fr. 850'000.– für das abgetretene Land sowie - ohne die umstrittene "Pachtzinsdifferenz" - eine Inkonvenienzentschädigung von insgesamt Fr. 639'000.– zuerkannt worden, mit welcher die Abbruchs-



und Transportkosten, die Betriebsmehraufwendungen und der durch die vorzeitige Abschreibung der nicht transportfähigen Installationen entstandene Schaden gedeckt werden konnte. Nach der Enteignung bzw. der vom Enteigner bezahlten Betriebsverlegung und Räumung des alten Werkhofareals verfügten die Enteigneten somit nicht nur über eine Verkehrswert-Entschädigung von Fr. 850'000.–, sondern auch über den nunmehr vollen Baulandwert des Restgrundstückes in Höhe von 2,8 Millionen Franken, insgesamt über einen bereits realisierten oder sofort realisierbaren Wert von 3,65 Millionen Franken. Dieser Betrag übersteigt um etwa Fr. 650'000.– den Netto-Verkehrswert der ursprünglichen Liegenschaft, der - unter den getroffenen Annahmen - beim Verkauf der ganzen Parzelle hätte erzielt werden können oder bei Totalenteignung hätte entschädigt werden müssen. c) Die Entschädigung, die den beschwerdeführenden Firmen - ohne die "Pachtzinsdifferenz" - zuerkannt worden ist, wäre einzig dann zu erhöhen, wenn der subjektive Schaden der Enteigneten grösser wäre, d.h. wenn diese im Falle, dass sie das ganze Werkhofareal hätten behalten können, grösseren Nutzen gehabt hätten als sie ihn aus der Kapitalentschädigung und dem Restgrundstück ziehen können. Einen solchen Nachweis haben die Enteigneten jedoch nicht erbracht, und es besteht auch kein Anlass zu vermuten, dass nicht der ganze Schaden abgegolten worden sei. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Betriebsumzug wegen der Enteignung nur vorverlegt werden musste; er hätte sich früher oder später aus verschiedenen Gründen ohnehin aufgedrängt: Zum einen konnte das in der Wohnzone liegende Grundstück der Enteigneten, solange es als Werkhofareal genutzt wurde, nur einen Bruchteil des Ertrages abwerfen, der seinem objektiven Wert entsprochen hätte; zum anderen war der Werkhof an sich "zonenfremd" und es war zumindest fraglich, ob eine Erweiterung möglich gewesen wäre. Die ganzen Verlegungskosten hätten daher in absehbarer Zeit von den Enteigneten selbst aufgewendet und die vorübergehende Ertragseinbusse während des Umzugs ohnehin einmal in Kauf genommen werden müssen. Den Enteigneten ist daher durch die Enteignung nur insofern ein zusätzlicher Schaden erwachsen, als die Verlegung allenfalls zur Unzeit vorgenommen werden musste. Ein Schaden

dieser Art würde jedoch den



Betrag von Fr. 650'000.–, der den Enteigneten über die Verkehrswertentschädigung hinaus zuerkannt worden ist, auf keinen Fall überschreiten. Zu Unrecht wollen die Enteigneten die Investitionskosten für den neuen Werkhof in die Entschädigungsberechnung miteinbeziehen. Die Enteignungsentschädigung ist lediglich ein Wertausgleich und bemisst sich nicht nach den Beschaffungskosten für ein Ersatzobjekt. Ausserdem kann die sich anhand des Verkehrswertes zu berechnende Zinslast für das neue Werkhofareal, das zu einem Preis von ca. Fr. 150.–/m2 erworben werden konnte, offensichtlich nicht höher sein als jene für das nun freigewordene Grundstück und können die für die Neubauten aufzubringenden Zinsen nicht mit jenen verglichen werden, die für die vor zwanzig, dreissig und vierzig Jahren erstellten alten Gebäude aufgewendet werden mussten. d) Die Beschwerde der Enteigneten ist somit abzuweisen, während das Begehren des Enteigners gutgeheissen werden kann.