Urteilskopf

106 Ib 381

58. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 12. November 1980 i.S. Dr. Balmer gegen Staat Bern und Eidg. Schätzungskommission, Kreis 6 (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Enteignung; Entschädigung für Immissionen aus Schienen- und Strassenverkehr.

Wird für den Bau eines Werkes ein als "Schutzschild" dienendes Dienstbarkeitsrecht oder Grundstück enteignet und entstehen demzufolge für das Restgrundstück Immissionen, so sind nicht die Regeln über die Enteignung von Nachbarrechten, sondern die für die Teilenteignung geltenden Entschädigungsgrundsätze anzuwenden (E. 2). Erfordernis des adäquaten Kausalzusammenhanges zwischen der Abtretung und dem Immissionsschaden (E. 3a). Teilenteignung eines aus mehreren Grundstücken bestehenden Besitzes: Der wirtschaftliche Zusammenhang im Sinne von Art. 19 lit. b EntG kann vermutet werden, wenn die Grundstücke infolge ihrer Verbindung eine Wertsteigerung erfahren haben (E. 3b). Voraussetzungen zur Anwendung der Teilenteignungsnormen im vorliegenden Fall erfüllt (E. 4). Bemessung der Entschädigung (E. 6).

Unterschiedliche Störwirkung der Immissionen aus Schienen- und Strassenverkehr (E. 5).

Regeste (fr):
Expropriation. Indemnité pour les immissions provenant du trafic routier et ferroviaire.

Lorsque la construction d'un ouvrage entraine l'expropriation d'une servitude ou d'un immeuble jouant un rôle d"'écran protecteur" et que, de ce fait, le bien-fonds restant subit des immissions, ce ne sont pas les règles relatives à l'expropriation des droits de voisinage qui sont applicables, mais bien celles qui régissent l'expropriation partielle (consid. 2). Nécessité d'un lien de causalité adéquate entre la perte de la servitude ou de l'immeuble et le dommage causé par les immissions (consid. 3a). Expropriation partielle d'une propriété consitituée de plusieurs immeubles: on peut admettre que ceux-ci dépendent économiquement les uns des autres, lorsque le fait d'être liés avait pour effet d'en augmenter la valeur (consid. 3b). Conditions d'application des règles sur l'expropriation partielle réalisées en l'espèce (consid. 4). Fixation de l'indemnité (consid. 6).

Différences entre les désagréments liés aux immissions engendrées par le trafic ferroviaire et à celles que cause la circulation routière (consid. 5).

Regesto (it):
Espropriazione. Indennità per immissioni derivanti dal traffico ferroviario e stradale.

Ove per la costruzione di un'opera sia espropriato una servitù o un fondo aventi funzione di "schermo protettivo", e il fondo residuo venga perciò a subire immissioni, non sono applicabili le norme sull'espropriazione dei diritti di vicinato, bensì quelle sull'espropriazione parziale (consid. 2). Occorre che esista un rapporto di causalità adeguata tra la perdita della servitù o del terreno e il danno proveniente dalle immissioni (consid. 3a). Espropriazione parziale di una proprietà costituita di più fondi: la connessione economica di questi ai sensi dell'art. 19 lett. b LEspr può essere ammessa se il valore dei fondi era aumentato a causa del loro legame (consid. 3b). Adempimento nella fattispecie concreta dei presupposti per l'applicazione delle norme sull'espropriazione parziale (consid. 4). Determinazione dell'indennità (consid. 6).

Differenze tra le molestie dovute alle immissioni derivanti dal traffico ferroviario e quelle causate dal traffico stradale (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 382

BGE 106 Ib 381 S. 382

Das Eidg. Departement des Innern erteilte am 5. August 1970 dem Ausführungsprojekt für die Nationalstrasse dritter Klasse N 5, linksufrige Bielerseestrasse, seine Genehmigung. Nach dem Projekt war vorgesehen, die Nationalstrasse auf dem Gebiet der Gemeinde Twann an Stelle des bisherigen, teilweise dicht an Häuserreihen vorbeiführenden Bahntrasses zu errichten; die Bahnlinie sollte ihrerseits zur Doppelspur ausgebaut und um Strassenbreite in Richtung See verlegt werden. Die neuen Verkehrswege sind inzwischen projektgemäss erstellt worden. Für die Ausführung des Werkes mussten gegen insgesamt 18 Grundeigentümer Enteignungsverfahren eingeleitet werden, so auch gegen Dr. Hans Balmer, Eigentümer der Grundstücke Parz. Nrn. 212 und 214 in Klein-Twann. Die beiden Grundstücke Dr. Balmers waren vor dem Bau der Autobahn benachbart, stiessen jedoch nicht unmittelbar aneinander, sondern waren durch das SBB-Geleise und einen dem Trasse folgenden Gemeindeweg getrennt. Die eine Parzelle des Enteigneten (Nr. 214) dient dem Rebbau und reichte ursprünglich vom Seeufer bis zum ehemaligen Bahntrasse; auf der anderen Parzelle (Nr. 212), die sich von der Bahnlinie bis zur alten Kantonsstrasse erstreckt, steht ein stattliches altes Herrschaftshaus, an das sich bergseits eine Gartenanlage mit einem kleinen, der Bewirtschaftung dienenden Annexbau anschliesst. Für die Erstellung der N 5 und die Verlegung des Eisenbahntrasses wurde vom Rebgrundstück Nr. 214 im Halte von 2859 m2 eine Fläche von 897 m2 (Tiefe rund 20 m) in Anspruch genommen. Innerhalb der Eingabefrist verlangte Dr. Balmer

BGE 106 Ib 381 S. 383

neben einer Vergütung für das abgetretene Land auch eine Entschädigung für die Entwertung der Liegenschaft Nr. 212 durch zukünftige Immissionen. Der Staat Bern erklärte sich einzig bereit, den enteigneten Boden zu bezahlen. Das Verfahren wurde hierauf bis zum Abschluss der Bauarbeiten eingestellt. Am 9. Juni 1978 sprach die Eidg. Schätzungskommission, Kreis 6, Dr. Hans Balmer eine Entschädigung von Fr. 45.–/m2 für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 214 zu; alle übrigen Begehren des Enteigneten wurden abgewiesen. Gegen diesen Entscheid reichte Dr. Balmer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein, die vom Bundesgericht teilweise gutgeheissen worden ist.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Die Schätzungskommission hat im angefochtenen Entscheid erklärt, dass sämtliche Begehren der verschiedenen Grundeigentümer um Immissionsentschädigung einheitlich nach den in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgestellten Regeln über die Enteignung nachbarrechtlicher Unterlassungsansprüche zu beurteilen seien. Dieser Auffassung kann jedoch nur mit Vorbehalten gefolgt werden. a) Ergeben sich aus der Art der Bewirtschaftung oder Nutzung eines Grundstückes übermässige Einwirkungen auf die benachbarten Liegenschaften, so können sich deren Eigentümer gestützt auf das in Art. 684 ZGB enthaltene Immissionsverbot mit den in Art. 679 ZGB genannten nachbarrechtlichen Klagen zur Wehr setzen. Gegen sog. negative Immissionen - Beeinträchtigung der Aussicht, Entzug von Licht und Sonnenschein usw. - bestehen Abwehrrechte nur

insoweit, als sie in den kantonalen privatrechtlichen Bauvorschriften, die gestützt auf Art. 686 ZGB erlassen wurden, oder im öffentlichen Baurecht der Kantone vorgesehen sind (vgl. BGE 106 Ib 236 f. E. 3aa mit Hinweisen auf die Literatur). Gehen allerdings unvermeidbare übermässige Einwirkungen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht zusteht, so werden die Abwehrrechte des betroffenen Nachbarn unterdrückt und kann dieser nur noch im Rahmen des Enteignungsrechtes eine Entschädigung beanspruchen (BGE 106 Ib 244 E. 3). Art. 5 EntG sieht ausdrücklich vor, dass neben anderen dinglichen Rechten an Grundstücken die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung bilden können; dazu zählen auch die im kantonalen Privatrecht

BGE 106 Ib 381 S. 384

vorgesehenen Abwehrrechte, denen nach neuester Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen jene Unterlassungs- und Entschädigungsansprüche gleichgestellt werden können, die das kantonale öffentliche Baurecht dem Nachbarn zugesteht (BGE 106 Ib 231 ff.). Eine Entschädigungspflicht des Enteigners für Beeinträchtigungen durch Schienen- und Strassenverkehr entsteht indessen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann, wenn die Immissionen schwer und intensiv sind, den Eigentümer in besonderer Weise treffen und nicht vorhergesehen werden konnten (BGE 102 Ib 273 E. 1 mit Verweisungen). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der durch die Einwirkungen entstandene Schaden zu ersetzen.
b) Wirksamer als bloss mit den nachbarrechtlichen Abwehrbefugnissen verteidigt sich jener Eigentümer gegen Immissionen, der sein Grundstück bzw. den schützenswerten Grundstücksteil - in der Regel ein Wohngebäude - mit einem "Schutzschild" von Dienstbarkeitsrechten oder eigenen Grundeigentums umgibt. Die Aussicht, die ruhige Lage oder die gefällige Umgebung eines Wohnhauses kann dadurch gesichert werden, dass die Überbaubarkeit oder eine bestimmte Art der Bewirtschaftung der Nachbarparzellen durch Servitute ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, oder indem der Eigentümer, falls sein Grundbesitz nicht schon genügend gross ist, auch die umliegenden Parzellen erwirbt, von denen Immissionen ausgehen und die die Wohnqualität seiner Liegenschaft beeinträchtigen könnten. Wird für den Bau eines öffentlichen Werkes ein als "Schutzschild" dienendes Dienstbarkeitsrecht oder Grundstück ganz oder teilweise enteignet und entstehen durch das Werk oder dessen Betrieb für den verbleibenden Teil positive oder negative Immissionen, so ist der Grundeigentümer nicht darauf beschränkt, die Verletzung von Nachbarrechten geltend zu machen, sondern kann sich für seine Entschädigungsansprüche darauf berufen, dass der Enteigner auf sein Eigentum an Grund und Boden oder auf ihm zustehende Dienstbarkeitsrechte gegriffen habe. In einem solchen Fall haben bei der Beurteilung der Entschädigungsansprüche nicht die Regeln über die Enteignung von Nachbarrechten, sondern in erster Linie die gesetzlichen Vorschriften über die Teilexpropriation Anwendung zu finden. Der Enteignete hat nach Art. 19 lit. b EntG Anspruch auf Vergütung des Betrages, "um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert". Art. 19 lit. b EntG gilt nämlich - wie schon von JAEGER klargestellt - nicht

BGE 106 Ib 381 S. 385

nur dann, wenn das Restgrundstück klein oder schlecht geformt und nur erschwert zu nutzen ist, sondern auch dann, wenn der dem Eigentümer verbliebene Teil durch die Nachbarschaft des auf der enteigneten Fläche errichteten Werkes, namentlich durch Immissionen in seinem Wert gemindert wird (JAEGER, Erläuternder Bericht zum Vorentwurf, S. 33, ders., Ergänzender Bericht zum zweiten Entwurf vom Oktober 1916 S. 21 ff.; vgl. HESS, N. 12 zu Art. 19 EntG). Zu vergüten ist dem Enteigneten nach Art. 22 Abs. 2 EntG insbesondere auch der bloss faktische Nachteil, "der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teil

erhalten geblieben wären". Demnach ist nicht notwendig, dass die durch das Werk verursachten Einwirkungen übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB seien. Eine Entschädigungspflicht des Enteigners entsteht immer dann, wenn das Restgrundstück infolge Immissionen irgendwelcher Art an Wert einbüsst, sofern diese Werteinbusse nur in kausalem Zusammenhang mit der Enteignung steht (vgl. zur Entstehung von Art. 22 Abs. 2 EntG: JAEGER, Erläuternder Bericht zum Vorentwurf, S. 39 ff., ders., Ergänzender Bericht zum zweiten Entwurf, S. 15 ff.; Protokoll der Expertenkommission vom 15./20. Oktober 1917, S. 47 ff., 62 ff.; Botschaft des Bundesrates zum Entwurfe eines Bundesgesetzes über die Enteignung vom 21. Juni 1926, BBl 1926 II S. 35 f.; Sten.Bull. 1928 N 631 f., Votum Pilet-Golaz, Sten.Bull. 1929 S 184, Votum Dietschi). Es kann sich somit ergeben, dass der zur Landabtretung gezwungene Grundeigentümer auch für die mit dem Werk verbundenen Lärm-, Staub-, Erschütterungs- oder anderen Einwirkungen entschädigt wird, während dem in gleichem Mass von Immissionen Betroffenen, der nur den Schutz des Nachbarrechtes geniesst, jede Entschädigung versagt bleibt. An diesem Resultat vermag auch das Prinzip der Rechtsgleichheit nichts zu ändern. Gleichbehandlung wäre nur geboten, wenn der Eingriff überall der selbe wäre. Hier wird aber im einen Falle Eigentum oder ein Dienstbarkeitsrecht entzogen, während im anderen bloss die Abwehransprüche des Nachbarn als Objekt der Enteignung in Betracht fallen können. c) Den dargelegten Prinzipien entsprechend hat das Bundesgericht im Entscheid Werren den Werkeigentümer der Autobahn, obschon die drei Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit, der Schwere und der Spezialität des Schadens nicht gegeben waren, zur

Vergütung der immissionsbedingten Entwertung eines Wohnhauses verpflichtet, da für den Bau des Werks eine das Grundstück Werren begünstigende Servitut, die die Wohnqualität bewahren sollte, enteignet werden musste (BGE 94 I 294 E. 3, 8, 9 und 10). Eine Entschädigung ist auch dem Weekendhaus-Besitzer Canepa für die Verschandelung der Aussicht durch eine Hochspannungsleitung zugesprochen worden, weil dieser Schaden aufgrund der besonderen Geländebeschaffenheit bei anderer Linienführung - ohne Inanspruchnahme des Grundeigentums Canepas - nicht hätte eintreten können (BGE 100 Ib 195 E. 7 und 8). Ein die Entschädigungspflicht auslösender Eingriff in schützendes Grundeigentum war ebenso im Falle Eberle festzustellen: Hier lag der Hof des Beschwerdeführers vor dem Bau der Autobahn inmitten des weiten Bauerngutes und wäre von Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen geschützt gewesen, hätte der Eigentümer nicht das auf dem Strassentrasse gelegene Land aufgeben müssen und wäre ihm nicht im Rahmen des nationalstrassenbedingten Landumlegungsverfahren eine ungünstiger geformte Liegenschaft zugeteilt worden (BGE 104 Ib 81 f.). Demgegenüber hat das Bundesgericht in der Beschwerdesache Bläsi jeden Entschädigungsanspruch verneint, da die von den Eigentümern eines Hotelgrundstücks als störend empfundene Hochspannungsleitung dieses Grundstück selbst nicht berührte und übermässige Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB nicht festgestellt werden konnten (BGE 102 Ib 350 ff.).

3. a) Von einer Teilenteignung und einer vollen Vergütung im Sinne von Art. 19 lit. b und Art. 22 EntG kann, wie erwähnt, nur dann die Rede sein, wenn zwischen dem Schaden, den der Eigentümer des Restgrundstücks erleidet, und der Enteignung eines Grundstücksteils oder einer den Grundeigentümer berechtigenden Servitut ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Es genügt demnach nicht, dass der Eigentümer irgendeiner unbedeutenden Teilfläche oder irgendwelcher Servitut verlustig geht; vielmehr muss feststehen, dass der eingetretene Schaden, wäre nicht auf das Grundeigentum oder die Servitutsberechtigung gegriffen worden, "aller Voraussicht nach" ("selon toute vraisemblance", "secondo ogni probabilità"; Art. 22 Abs. 2 EntG) ganz oder doch grösstenteils hätte vermieden werden können (BGE 98 Ib 208 E. 2 b; BGE 104 Ib 81 E. 1b, BGE 100 Ib 196 f. E. 8, 200, BGE 94 I 294 E. 2).

So hat das Bundesgericht im Falle Lanz die Anwendung der Teilenteignungsregeln ausgeschlossen und der Beschwerdeführerin eine Immissionsentschädigung verweigert, weil die geringe Abtretungsfläche keinerlei Schutzfunktion erfüllen konnte und eine Nachbarrechtsverletzung nicht vorlag (BGE 98 Ib 332). Dagegen ist vom Nachbargrundstück ein beträchtlicher Teil des vor dem Wohnhaus liegenden Gartens, der als Garant für ungeschmälerte Aussicht und ungestörtes Wohnen gelten durfte, abgetrennt und demzufolge der Enteigner zum Ersatz des Restliegenschaft-Minderwertes veranlasst worden (Beschluss vom 3. Oktober 1972 i.S. Michaud). Die hier und weiter oben erwähnte neuere Rechtsprechung ist übrigens bei der Bejahung des adäquaten Kausalzusammenhanges zurückhaltender als die frühere, noch unter dem alten Enteignungsrecht entstandene und in diesem Punkte wohl etwas large Praxis, die BURCKHARDT im Jahre 1913 zu einer kritischen Stellungnahme veranlasst hatte (Die Entschädigungspflicht nach schweizerischem Expropriationsrecht, ZSR 32/1913, S. 145 ff.). BURCKHARDT betonte insbesondere, dass bei zwangsweiser Wegnahme eines Grundstücks nur jener Schaden zu ersetzen sei, "den der Expropriat dank seines Eigentums zu vermeiden erwarten konnte", und dass nicht das Interesse des Enteigneten am Nichtzustandekommen des Werkes vergütet werden müsse, sondern jenes, "das der Expropriat hatte, das Grundstück in seiner Verfügung behalten zu dürfen" (a.a.O. S. 176 und 183). Wie dargelegt, entspricht dies durchaus der heutigen Auffassung des Bundesgerichts, so dass die Zweifel, die GYGI gerade mit Hinweis auf BURCKHARDT gegenüber dem Urteil Eberle angebracht hat (ZBJV 116/1980 S. 175/177), wohl zerstreut sein dürften. b) Wird von einem Besitz, der aus mehreren Grundstücken besteht, ein Teil enteignet, entsteht ein Anspruch auf Minderwertsentschädigung für den ganzen Restbesitz, vorausgesetzt, dass zwischen den einzelnen Grundstücken ein wirtschaftlicher Zusammenhang bestanden hat (Art. 19 lit. b EntG). Diese Voraussetzung ist nicht nur dann erfüllt, wenn die Grundstücke zum gleichen Betrieb oder Unternehmen gehören, sondern schon dann, wenn ihre - allenfalls auch unterschiedliche Nutzung - einem gemeinsamen wirtschaftlichen Zweck dient (HESS, N. 12 zu Art. 19 EntG, N. 4 zu Art. 12 EntG). Ein solcher wirtschaftlicher und funktioneller Zusammenhang kann vermutet werden, wenn das eine oder

andere Grundstück infolge der Verbindung eine Wertsteigerung erfährt. c) Ist davon auszugehen, dass der enteignete Teil eines Grundstücks oder mehrerer zusammenhängender Parzellen für den verbleibenden Teil eine Aufwertung brachte, insbesondere weil er diesen vor schädlichen Einwirkungen bewahrte, so darf übrigens bei der Bestimmung des Verkehrswertes der Abtretungsfläche (Art. 19 lit. a EntG) eine an sich mögliche bessere Verwendung (Art. 20 Abs. 1 EntG) nicht in Betracht gezogen werden, falls sich diese mit der Schutzfunktion nicht vereinbaren lässt. Auch in dieser Hinsicht sind der Schadensberechnung widerspruchsfreie Annahmen zugrundezulegen (vgl. BGE 106 Ib 228 E. 3a; NAEGELI, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 2. A. 1980, S. 292 ff.).

4. Im vorliegenden Fall dürfen die für die Teilenteignung geltenden Grundsätze angewendet werden: a) Was den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Rebparzelle Nr. 214 und der Hausliegenschaft Nr. 212 anbelangt, so war dieser noch vor dem Bau der Eisenbahn im letzten Jahrhundert in nahezu idealer Weise gegeben. Zwar hat der Enteigner vorgebracht, die beiden Grundstücke seien schon damals durch einen Gemeindeweg getrennt gewesen, der, teilweise heute noch bestehend, bis zur Liegenschaft Engel der Häuserzeile folgte, um von da zum Seeufer, zu einer Ländte zu führen. Dieser Weg diente jedoch vorwiegend den Anwohnern und der Bewirtschaftung der anstossenden Parzellen selbst, er war offensichtlich nicht für den Durchgangsverkehr bestimmt und vermochte daher an der Einheit zwischen Hausgrundstück und Vorland nichts zu ändern. Eine Änderung brachte dann allerdings der Bau der Eisenbahn in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Gesamtliegenschaft wurde durch das Geleise und den Eisenbahnverkehr zerschnitten und erlitt - wie noch darzulegen sein wird - eine beträchtliche Entwertung. Immerhin wurde der Zusammenhang zwischen den beiden Teilen weder in räumlicher noch in funktioneller Hinsicht vollständig zerstört. Vor dem Hause des heutigen Be-

schwerdeführers wurde ein privater Geleiseübergang geschaffen, so dass das Rebland direkt erreichbar blieb. Das Eisenbahntrasse war nicht überhöht und trat daher optisch nicht stark in Erscheinung. Der weite, seitlich über die Hausfassade hinausreichende Rebgarten beherrschte noch immer den Blick im Vordergrund, er bewahrte dem Hause den Reiz der ländlichen Umgebung und verlieh der ganzen Liegenschaft weiterhin das Gepräge einer

gewissen Hablichkeit und der Geruhsamkeit. Die Experten des Bundesgerichtes haben daher zu Recht festgehalten, dass die Rebparzelle Nr. 214 auch nach dem Bau der Eisenbahn den Wert des Hausgrundstückes noch massgeblich beeinflusst bzw. erhöht habe und die beiden zusammenhängenden Parzellen erst durch den Bau der Nationalstrasse und die Verlegung des Bahntrasses endgültig auseinandergerissen worden seien. b) Der adäquate Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Entwertung des Gebäudes ist hier ebenfalls zu bejahen. Er ist offensichtlich, soweit sich der Schaden aus der Abtrennung der Rebparzelle und der Zerstörung der ehemaligen Einheit ergeben hat. Er ist aber auch für die Nachteile und Beeinträchtigungen durch den Strassenverkehr gegeben, erstreckte sich doch das Grundeigentum des Enteigneten über 80 m weit bis zum Seeufer und durfte dieser nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge damit rechnen, dass er Immissionen solcher Art von seinem Wohnhause fernhalten könne.

5. Der Enteigner hat die Theorie der stufenweisen Entwertung des Landsitzes von Dr. Balmer - zunächst durch den Bau der Eisenbahn und nunmehr durch die Erstellung der Nationalstrasse - mit dem Argument bestritten, dass die durch den Eisenbahnbetrieb verursachten Immissionen allein schon derart intensiv und lästig gewesen seien, dass sich die Lage nach dem Strassenbau nicht oder kaum noch verschlechtert habe. Wie jedoch die allgemeine Erfahrung und auch die Resultate wissenschaftlicher Untersuchungen zeigen, dürfen die durch den Bahnverkehr verursachten Lärmimmissionen jenen des Strassenverkehrs nicht ohne weiteres gleichgestellt werden. Die Lärmimmissionen, die sich aus dem normalen Eisenbahnverkehr - mit Ausnahme des Stations- und Rangierbetriebes - ergeben, zeichnen sich zwar durch eine besonders hohe Geräuschintensität aus, sie treten aber nur während kurzer Zeitabschnitte auf, zwischen denen mehr oder weniger lange Ruhepausen liegen. Die unterschiedliche Frequenzzusammensetzung von Strassen- und Eisenbahnlärm hat im weiteren zur Folge, dass bei gleichem Messwert in dB(A) das Bahngeräusch vom Menschen als weniger laut empfunden wird. Vor allem aber fehlt dem Lärm, der von fahrplanmässig verkehrenden Zügen ausgeht, das Merkmal der Stochastizität, das heisst der Zufälligkeit bzw. Unregelmässigkeit des Auftretens, der Dauer, Intensität und Qualität des Geräusches, die dem Strassenlärm eigen ist. Fehlt diese Eigenart, tritt der Lärm nicht allzu häufig auf und spielen

sich die Schallabläufe kongruent ab, so ermöglicht dies dem menschlichen Organismus, wie das Bundesgericht schon in früheren Entscheiden gestützt auf die Berichte seiner Gutachter festgestellt hat, ein hohes Mass an Angewöhnung (nicht publ. Entscheid i.S. Knecht und Mitbet. vom 8. Mai 1974 und in dieser Sache erstellte Expertise Furrer/Eichenberger vom 15. März 1973; BGE 100 Ib 205 E. 3a, BGE 101 Ib 407). Verschiedene nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführte Umfragen haben denn auch ergeben, dass die Störwirkung des Eisenbahnlärms in mittleren und höheren Schallpegelbereichen geringer ist als jene des Strassenlärms (vgl. JANSEN/KLOSTERKÖTTER, Lärm und Lärmwirkungen, hrsg. vom Deutschen Bundesministerium des

Innern, 1980 S. 16f.; HAUCK, Unterschiedliche Lästigkeit von Strassenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm, Eisenbahntechnische Rundschau 28/1979 S. 365 ff.; Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr des Deutschen Bundestages zum Verkehrslärmschutzgesetz vom 28. Februar 1980, insbes. S. 22; VERDAN, Grenzwerte als Instrument des nachbarlichen Lärmschutzes, aus: Lärm und Luft, Referate der 7. Fachtagung der Pro aqua - Pro vita, Basel 1977, S. 78 f.; Wohnort und Verkehrsbedürfnisse, Kurzbericht des soziologischen Institutes der Universität Zürich, 1980, S. 6 f.). Auf Grund dieser Erfahrungstatsachen durften die bundesgerichtlichen Experten, von denen sich Herr Rimli schon im zitierten Fall Knecht mit den gleichen Fragen auseinanderzusetzen hatte, davon ausgehen, dass der blosse Eisenbahnverkehr den Enteigneten nicht übermässig störte und ihm eine Angewöhnung an den Lärm erlaubte. Der Bericht über die Lärmmessungen vor Eröffnung der Autobahn, auf den der Enteigner hingewiesen hat, bestätigt diese Auffassung nur: Aus den Aufzeichnungen geht etwa hervor, dass bei der Liegenschaft des Enteigneten die wesentliche Lärmbelastung (zwischen 60 und 80 dB(A)) durch einen in Richtung Neuenburg fahrenden Schnellzug mit neun Wagen bloss ca. 38 Sekunden dauerte und bei Durchfahrt eines in Richtung Biel fahrenden Personenzuges mit 6 Wagen der Lärmpegel nur während 29 Sekunden 50 dB(A) überschritt und 80 dB(A) erreichte. Zwischen den Zugsdurchfahrten war es an diesem Orte relativ ruhig (L50=44 dB(A) für den Tag und 38 dB(A) für die Nacht), während zu gleicher Zeit, also noch vor dem Autobahnbau, in Nähe der alten Kantonsstrasse (Messpunkte 8 a und 8 b)

Werte von L50=71 bzw. 67 dB(A) für den Tag und von L50=51 bzw. 45 dB(A) für die Nacht gemessen wurden.

6. Zur Bestimmung des zu entschädigenden Minderwertes haben die Experten zunächst den Wert festgesetzt, den das Wohnhaus des Enteigneten am Stichtag aufgewiesen hätte, wären weder die Eisenbahnlinie noch die N 5 vorhanden gewesen. Dieser Betrag, nämlich Fr. 1'100'000.–, ist hierauf um 30% für die Entwertung, die der Eisenbahnbetrieb verursacht hat, gekürzt und so der Verkehrswert des Hauses vor der Enteignung ermittelt worden (Fr. 770'000.–). In Würdigung des besonderen Charakters der Liegenschaft haben die Gutachter schliesslich die durch das Nationalstrassenwerk bedingte Entwertung auf 35%, d.h. auf Fr. 270'000.– geschätzt. Gegen diese Schätzung hat der Enteigner eingewendet, sie sei im Vergleich zu anderen Fällen, in denen trotz grösserer Lärmbelästigung kaum höhere Minderwerte festgesetzt wurden, zu hoch ausgefallen. Die Kritik trägt jedoch dem Umstand zu wenig Rechnung, dass sich die immissionsbedingte Entwertung einer Baute nicht einzig nach der Höhe des Schallpegels an sich oder nach dem "Lärmzuwachs" bemessen lässt. Nicht jedes Gebäude, das den gleichen Einwirkungen ausgesetzt wird, erleidet die selbe Werteinbusse. Wohnbauten, deren Marktwert von Umgebung und Lage weitgehend mitbestimmt wird, z.B. Landsitze, herrschaftliche Villen, schlossartige Gebäude und andere sog. Liebhaberobjekte, sprechen auf Beeinträchtigungen, wie sie der Nationalstrassenverkehr mit sich bringt, wertmässig empfindlicher an als andere Häuser, die situationsunabhängiger sind. Im vorliegenden Falle kommt hinzu, dass der eingetretene Schaden nicht nur auf Immissionen, sondern auch auf die Zerstörung der ehemals zwischen Haus- und Rebparzelle bestehenden Einheit zurückzuführen ist. Das Bundesgericht hat daher keinen Anlass, von der Schätzung seiner Experten abzuweichen. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen und der Enteigner zu verpflichten, dem Enteigneten Dr. Balmer eine Entschädigung von Fr. 270'000.– für die Entwertung der Parzelle Nr. 212 auszurichten.