Urteilskopf

114 Ib 286

44. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 13. Juli 1988 i.S. A. P. gegen Einwohnergemeinde Bern und Verwaltungsgericht des Kantons Bern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 5 Abs. 2 RPG; Zuweisung eines teilweise überbauten Grundstücks zu einer Freifläche, Bemessung der Entschädigung.

Zuweisung eines Grundstücks zur Freifläche für Sport- und Schulanlagen. In dieser planerischen Massnahme lag eine materielle Enteignung, da das Grundstück im massgebenden Zeitpunkt zum engeren Baugebiet gehörte und erschlossen bzw. erschliessbar war (E. 3 und 4).

Bemessung der Entschädigung

- Stichtag: Bei der Bemessung von Entschädigungen aufgrund von Art. 5 Abs. 2 RPG ist in der Regel auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung abzustellen (Bestätigung der Rechtsprechung; E. 5).

- Bewertungs-Methoden: Vorrang der sog. Vergleichsmethode; Anforderungen an die Vergleichbarkeit von Grundstücken (E. 7 und 8).

- Bewertung im einzelnen (E. 8a-c).

Regeste (fr):
Art. 5 al. 2 LAT; classement d'un bien-fonds partiellement bâti dans une zone d'utilité publique, calcul de l'indemnité.

Classement d'un bien-fonds dans une zone d'utilité publique réservée aux installations sportives et scolaires. Cette mesure d'aménagement était constitutive d'expropriation matérielle car, au moment déterminant, le fonds en question appartenait à la zone restreinte à bâtir et était équipée ou pouvait l'être (consid. 3/4).

Calcul de l'indemnité - jour déterminant: pour le calcul des indemnités selon l'art. 5 al. 2 LAT, il faut se fonder en règle générale sur la situation qui existait au moment où la restriction de propriété est entrée en vigueur (confirmation de la jurisprudence; consid. 5).

- méthodes de calcul: priorité de la méthode dite comparative; exigences en ce qui concerne les bien-fonds susceptibles d'être comparés (consid. 7 et 8).

- détail du calcul (consid. 8a-c).

Dans les procédures d'indemnisation pour cause d'expropriation matérielle aussi le Tribunal fédéral n'est lié que par les conclusions d'ensemble prises pour un objet déterminé (consid. 9).

Regesto (it):
Art. 5 cpv. 2 LPT; attribuzione di un fondo parzialmente edificato ad una zona di pubblica utilità, calcolo dell'indennità.

Attribuzione di un fondo ad una zona di pubblica utilità, riservata agli impianti sportivi e scolastici. In tale provvedimento pianificatorio è ravvisabile un'espropriazione materiale, dato che, al momento determinante, il

fondo in questione faceva parte della zona edificabile ristretta ed era urbanizzato o poteva esserlo (consid. 3, 4).

Calcolo dell'indennità

- Giorno determinante; per il calcolo dell'indennità secondo l'art. 5 cpv. 2 LPT ci si deve fondare, di regola, sulla situazione esistente al momento in cui la restrizione della proprietà è entrata in vigore (conferma della giurisprudenza; consid. 5).

- Metodi di stima: priorità del cosiddetto metodo comparativo; requisiti relativi ai fondi suscettibili di essere comparative (consid. 7, 8).

- Dettagli della stima (consid. 8a-c).

Sachverhalt ab Seite 288

A. P. ist Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 1460 am Uferweg in Bern. Die langgestreckte Parzelle von 19 341 m2 liegt am rechten Aareufer nördlich der Lorrainebrücke und wird durch zwei Waldstreifen von den höher liegenden Nachbargrundstücken abgetrennt. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks stehen teils unter der Eisenbahnbrücke der SBB-Linie Olten-Bern - die Gebäude der ehemaligen Brauerei Gasser, die heute an Gewerbetreibende vermietet werden. Der nördliche Teil ist weitgehend unüberbaut. Im Oktober 1973 reichte Frau P. ein Gesuch für den Neubau von fünfzehn Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 1460 ein. Das Grundstück gehörte damals zum provisorischen Schutzgebiet II gemäss dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (BMR) und lag nach dem Berner Bauklassenplan von 1955 sowohl in der "Schutzzone der Aaretalhänge" als auch in den Bauklassen IIA und III, welche Bauten mit zweieinhalb bzw. drei Geschossen zuliessen. Die Stadt Bern erhob gegen das Baugesuch gestützt auf Art. 56 des Baugesetzes vom 7. Juni 1970 (aBauG) Planungseinsprache. In der Folge wurden ein neuer Nutzungszonenplan sowie ein "Überbauungsplan Uferweg" erarbeitet, welche die Parzelle Nr. 1460 der "Freifläche a" bzw. der für Sport- und Schulanlagen reservierten Freifläche zuwiesen. Die Stimmbürger hiessen diese Pläne am 8. Juni 1975 gut, doch konnte die der Stadt Bern im Einspracheverfahren angesetzte Frist zur Einholung der Genehmigung nicht eingehalten werden. Der Regierungsrat teilte daher auf Antrag der Stadt die Parzelle Nr. 1460 am 17. September 1975 dem mit einem Bauverbot belegten provisorischen Schutzgebiet I gemäss BMR zu. Der "Überbauungsplan Uferweg" wurde schliesslich am 24. Dezember 1975 durch die kantonale Baudirektion genehmigt und das Baugesuch von A. P. aufgrund der neuen Planung am 10. Oktober 1976 abgewiesen. Die Beschwerden der Grundeigentümerin gegen die Umzonungen und gegen den Bauabschlag blieben ohne Erfolg. Insbesondere wies der Regierungsrat am 11. Januar 1978 die gegen den "Überbauungsplan Uferweg" erhobene Beschwerde ab, wodurch die neue Nutzungsplanung rechtskräftig wurde.

Nach Abschluss der verschiedenen Rechtsmittelverfahren stellte A. P. am 20. September 1979 bei der Enteignungs-Schätzungskommission Kreis II ein Entschädigungsbegehren für die Zuweisung der Parzelle Nr. 1460 zu einer Freifläche. Die Einwohnergemeinde Bern verlangte hierauf die formelle Enteignung des Grundstücks, womit sich die Eigentümerin einverstanden erklärte. Mit Entscheid vom 8. Dezember 1982 sprach die Schätzungs-

kommission der Enteigneten eine Verkehrswertentschädigung von Fr. 3'820'870.– sowie eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 140'955.90, insgesamt Fr. 3'961'825.90 nebst Zins ab Eröffnung des Urteils zu. Diesen Entscheid zogen beide Parteien an das kantonale Verwaltungsgericht weiter. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern erklärte am 1. September 1986 die von der Schätzungskommission zugesprochene Inkonvenienzentschädigung für nicht geschuldet und setzte die Verkehrswertentschädigung gestützt auf eine Oberexpertise auf Fr. 3'246'000.– herab, wobei es das Urteilsdatum der Vorinstanz als massgebenden Bewertungszeitpunkt wählte. A. P. und die Einwohnergemeinde Bern haben gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 1. September 1986 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Die Stadt Bern verlangt, dass die Enteignungsentschädigung nach richterlichem Ermessen erheblich herabgesetzt werde. Die Enteignete stellt den Antrag, es seien ihr eine dem amtlichen Wert des Grundstücks entsprechende Enteignungsentschädigung von Fr. 4'191'200. - nebst Zins zu 5 % seit 20. September 1979 sowie eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 140'955.90 zuzusprechen. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Enteigneten gut.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Im angefochtenen Entscheid wird anerkannt, dass in der Zuweisung der Parzelle Nr. 1460 zur Freifläche für Sport- und Schulanlagen eine materielle Enteignung lag. Hiefür hat das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geprüft, ob der Parzelle nach Massgabe der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens des planerischen Eingriffs, am 11. Januar 1978, Baulandqualität zukam. Diese Frage ist unter Hinweis auf die vom Bundesgericht aufgestellten Kriterien und unter Abweisung der von der Einwohnergemeinde Bern erhobenen Einwände bejaht worden. In

ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht die Stadt Bern erneut geltend das Grundstück Nr. 1460 habe nicht oder allenfalls nur teilweise als Bauland gelten können, weil es strassenmässig nur ungenügend erschlossen und auch nicht erschliessbar sei; in dieser Hinsicht habe das Verwaltungsgericht den Sachverhalt offensichtlich unrichtig oder unvollständig festgestellt und das ihm zustehende Ermessen überschritten. a) Das Verwaltungsgericht stellt im angefochtenen Entscheid zur strassenmässigen Erschliessung der umstrittenen Parzelle fest, dass der Uferweg als Erschliessungsstrasse zwar nicht in allen Teilen den im Eingriffszeitpunkt geltenden Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vom 26. November 1970 entsprochen habe. Zu berücksichtigen sei aber, dass der Uferweg dem Schwerverkehr zur ehemaligen Brauerei als hinreichende Zufahrt gedient habe. Es dürfe deshalb davon ausgegangen werden, dass er mit einem verhältnismässig geringen Aufwand zu einer Erschliessungsstrasse hätte ausgebaut werden können, die auch den Ansprüchen einer Wohnsiedlung genügt hätten. In diesem Zusammenhang könne auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Diese Erwägungen des Verwaltungsgerichtes sind wohl kurz, beruhen jedoch nicht auf offensichtlich unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsfeststellungen. Insbesondere ist das Gericht nicht davon ausgegangen, dass der Uferweg die Mindestbreite von 5 m einhalte, welche neue Zufahrtsstrassen gemäss Art. 33 Abs. 2 der anwendbaren Bauverordnung in der Regel aufweisen "sollen". Dass das Verwaltungsgericht selbst keinen Augenschein vorgenommen hat, beanstandet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht, durfte es doch auf die Angaben der Vorinstanz abstellen, die ihrerseits einen Augenschein durchgeführt und den Uferweg vermessen hatte. Ob das Grundstück strassenmässig als hinreichend erschlossen gelten darf, ist keine Frage der Sachverhaltsfeststellung, sondern der rechtlichen Würdigung des Sachverhalts. b) Nach den Feststellungen der bundesgerichtlichen Delegation ist der asphaltierte Uferweg im Bereich der Lorrainebrücke 4,05 bis 4,25

m breit und weist bei einer Kellertreppe des Hauses Uferweg 4 (Restaurant Altenberg) die geringste Breite von nur 3,65 m auf. Der Altenbergrain erreicht an der schmälsten Stelle eine Breite von 4,40 m, oberhalb des Restaurants Altenberg eine solche von 4,70 m. Der Altenbergrain mündet jedoch nicht nur in den Uferweg, sondern auch in die Altenbergstrasse, durch welche

BGE 114 Ib 286 S. 291

das ganze untere Altenbergquartier erschlossen wird. Die Altenbergstrasse ist ihrerseits teilweise ebenfalls nur 4,70 m breit. Da auf ihr parkiert werden darf, beträgt die Breite der Fahrspur lediglich rund 3 m; Kreuzungsmöglichkeiten gibt es nur im Bereich der Parkverbotsabschnitte. Dass der Altenbergrain und der Uferweg das in der Bauverordnung vom 26. November 1970 festgelegte Normmass von 5 m nicht erreichen, heisst nicht, dass sie nur eine unzureichende Erschliessung bilden würden, gilt doch dieses - übrigens nur empfohlene - Mindestmass allein für neue Zufahrtsstrassen. Die bestehenden Strassen erreichen dieses Mass vor allem in Stadtgebieten häufig nicht, ohne dass dadurch die Überbaubarkeit der angrenzenden Areale ausgeschlossen würde. Das zeigt gerade das Beispiel des Altenbergraines und der Altenbergstrasse mit Neuüberbauungen, die trotz der schmalen Zufahrt im hier massgebenden Zeitpunkt bewilligt und verwirklicht worden sind. Zudem haben die Vorinstanzen zu Recht festgestellt, dass der Uferweg jedenfalls über weite Strecken mit tragbarem Aufwand hätte ausgebaut werden können. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass eine Wohnüberbauung einen grösseren Verkehr nach sich gezogen hätte, als er durch den Brauereibetrieb verursacht wurde, darf ohne weiteres angenommen werden, dass durch bauliche Massnahmen und geeignete Verkehrsbeschränkungen, wie sie in Wohngebieten üblich sind und heute zur Verkehrsberuhigung sogar gefordert werden, ein geordneter Verkehr auf dem Uferweg hätte sichergestellt werden können. Da es der Enteigneten jederzeit freistand, das durch sie veranlasste Fahrverbot für den Durchgangsverkehr auf der Liegenschaft Nr. 884 aufheben zu lassen, hinderte auch dieses entgegen der Meinung der Einwohnergemeinde Bern die Erschliessbarkeit der Parzelle Nr. 1460 nicht. c) Im übrigen ist nicht bestritten, dass die weiteren Erschliessungsanlagen bestanden oder, so die Kanalisation, hätten geschaffen werden können. Das Stadtplanungsamt Bern bestätigte dies bereits in einem Schreiben vom 27. November 1974 an den Vertreter der Stadt. Die Kanalisation muss sogar noch, wie sich aus der Stellungnahme der Einwohnergemeinde vom 26. November 1987 ergibt, für die bestehenden Bauten auf der Parzelle Nr. 1460 erstellt werden, deren Abwässer immer noch ungeklärt in die Aare fliessen. Die Vorinstanzen sind somit zu Recht von einer hinreichenden Erschliessung bzw. Erschliessbarkeit der Liegenschaft Nr. 1460 ausgegangen.

BGE 114 Ib 286 S. 292

4. Die Erschliessbarkeit einer Parzelle genügt für sich allein noch nicht, um deren Baulandqualität zu bejahen. Voraussetzung ist zudem, dass die im Zeitpunkt der Eigentumsbeschränkung geltende raumplanerische Grundordnung die Berechtigung zum Bauen einschloss (BGE 112 Ib 109 ff., 398 je mit Hinweisen auf weitere Urteile). Die Vorinstanzen haben sich darauf beschränkt, festzustellen, dass die Parzelle Nr. 1460 gemäss dem Berner Bauklassenplan aus dem Jahre 1955 zur Bauklasse IIA (2 1/2 Geschosse) und III (3 Geschosse) gehörte, bevor sie zur ebenfalls zum Baugebiet zählenden Freifläche für Sport- und Schulanlagen geschlagen worden sei. Wie das Bundesgericht bereits in BGE 109 Ib 17 E. 4a festgehalten hat, war jedoch der Bauklassenplan von 1955 kein Zonenplan im Sinne von Art. 14 aBauG, der - wie es das damals geltende Gewässerschutzrecht des Bundes verlangte - das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet abgrenzte. Formell betrachtet ist daher die Zuweisung der Parzelle Nr. 1460 zur Freifläche, die durch den Zonenplan von 1975 als erster Nutzungsplanung im Sinne von Art. 22quater BV vorgenommen wurde, nicht unter dem Gesichtswinkel der Auszonung, sondern unter jenem der Nichteinzonung zu betrachten (vgl. BGE 112 Ib 400 E. 5b). Nun gehörte indessen das fast mitten in der Stadt Bern, im überbauten Gebiet liegende und teilweise selbst überbaute Grundstück eindeutig

zum engeren Baugebiet und war daher nach den bundesrechtlichen Bestimmungen überbaubar (Art. 19 und 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 in Verbindung mit Art. 28 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972). Das Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung wird denn auch vor Bundesgericht nicht mehr bestritten. Hätten diese gefehlt, so hätte übrigens das von der Grundeigentümerin im Jahre 1973 eingereichte Baugesuch sofort abgewiesen werden können und hätte keine Planungseinsprache erhoben werden müssen. Die Einwohnergemeinde Bern ging im Beschwerdeverfahren gegen den Bauabschlag selbst von der Überbaubarkeit der Liegenschaft aus, trug sie doch gemäss Entscheid des Regierungsrates vom 11. Januar 1978 unter anderem vor, dass das hängige Baugesuch "ohne den Schutz gemäss BMR und ohne neue Schutzbestimmungen bewilligt werden müsste". Hieraus ergibt sich, dass ohne die Planungseinsprache und die provisorischen Schutzmassnahmen, die bei der Prüfung der Baulandqualität ausser acht bleiben müssen (BGE 109 Ib 17 E. 3), die

Parzelle Nr. 1460 mit grosser Wahrscheinlichkeit überbaut worden wäre und dies durch die Zuweisung des Bodens zur Freifläche endgültig vereitelt worden ist. Die planerische Massnahme trifft daher die Eigentümerin wie eine Enteignung.

5. Bei der Ermittlung der Entschädigung hat das Verwaltungsgericht entgegen der Praxis des Bundesgerichtes das Datum des Urteils der Schätzungskommission als Stichtag gewählt. Es führt hiezu im angefochtenen Entscheid aus, im Kanton Bern - wo mit der Zuweisung zur Freifläche das Enteignungsrecht erteilt werde (Art. 96 Abs. 1 BauG) - könnten sowohl der betroffene Grundeigentümer wie auch das Gemeinwesen mit dem Übernahmebegehren zuwarten oder die Enteignung sofort verlangen. Das Gemeinwesen werde in der Regel zuwarten wollen, wenn kein rascher Bedarf nach der Freiflächennutzung vorhanden sei. Der Grundeigentümer könne seinerseits gute Gründe für ein Abwarten haben, wenn aus seiner Sicht eine neuerliche Umzonung des Grundstücks zu einer privaten Bauzone nicht als ausgeschlossen erscheine. Werde in solchen Fällen der Baulandwert zur Zeit der Zuweisung zur Freifläche festgesetzt, so erwachse dem Gemeinwesen ein mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbarender Vorteil. Das Verwaltungsgericht halte es daher verfassungsrechtlich für geboten, die gestützt auf das bernische Raumplanungsrecht zu beurteilenden Freiflächenfälle den Regeln über die formelle Enteignung zu unterstellen. Damit trägt jedoch das Verwaltungsgericht dem Umstand keine Rechnung, dass der Entschädigungsanspruch, der sich aus Art. 5 Abs. 2 RPG ergibt, ein bundesrechtlicher ist und durch kantonale Bestimmungen weder geschmälert noch erweitert werden darf (vgl. BGE 107 Ib 222 E. 2). Wie das Bundesgericht unlängst festgehalten hat, ist der Richter einzig dann nicht an die bundesrechtliche Garantie gebunden, wenn das formelle Enteignungs- oder das sog. Heimschlagsrecht aufgrund des kantonalen Rechts auf einen Eingriff hin gewährt wird, der im konkreten Fall nicht zu einer materiellen Enteignung geführt hat und somit nicht unter Art. 5 Abs. 2 RPG fällt; in diesem Falle darf die Entschädigung ausschliesslich nach den kantonalen Vorschriften bemessen werden (BGE 114 Ib 177 E. 3a). Hat dagegen die planerische Massnahme eine materielle Enteignung, insbesondere den Verlust der Baulandqualität zur Folge, so entsteht mit deren Inkrafttreten ein Entschädigungsanspruch auf Ersatz des in diesem Moment verursachten Minderwertes. Von diesem Zeitpunkt an nimmt das Grundstück an einer

allfälligen Wertsteigerung des privaten Baulandes auch nicht mehr teil und sind in der Regel dem Eigentümer, sobald er um Entschädigung ersucht, für die Werteinbusse Zinsen zu entrichten (BGE 114 Ib 178 E. 4, 284

E. 2a, je mit Hinweisen auf frühere Urteile). Das Bundesgericht hat keinen Anlass, von seiner einlässlich begründeten und wiederholt bestätigten Rechtsprechung abzuweichen (vgl. etwa BGE 113 Ib 33 E. 3a, BGE 112 Ib 494 und bereits zitierte Entscheide). Der Einwand des Verwaltungsgerichtes, dem Gemeinwesen erwüchsen bei erst lange nach dem planerischen Eingriff verlangten Übernahmen finanzielle Vorteile, überzeugt nicht. Will das Gemeinwesen mit der formellen Enteignung zuwarten, so kann sich der Eigentümer jedenfalls für die materielle Enteignung, die in der Regel den grössten Teil des Verkehrswertes beschlägt, sofort entschädigen lassen. Will der Eigentümer selbst mit seinem Entschädigungs- oder Übernahmebegehren zuwarten, weil er auf eine neuerliche Umzonung, das heisst darauf spekuliert, dass sich die gerade vorgenommene Planung als Fehlplanung erweist. So tut er dies auf eigenes Risiko. Im übrigen muss für die Festsetzung von Freiflächen für öffentliche Bauten und Anlagen ein genügend konkretisierter Bedarf nachgewiesen sein, was eine Wiedereinweisung des beanspruchten Bodens in eine private Bauzone ausschliessen sollte. Allerdings ist einzuräumen, dass der Grundeigentümer dann benachteiligt werden kann, wenn das Gemeinwesen seinen Entschädigungsanspruch für materielle Enteignung bestreitet, das Gerichtsverfahren lange dauert und während dieser Zeit die Landpreise erheblich ansteigen. In einer solchen Situation muss allenfalls ein Ausgleich geschaffen werden, um dem Recht des Grundeigentümers auf volle Entschädigung zu entsprechen (BGE 114 Ib 179). Unter den hier gegebenen Umständen (s. hinten E. 9) stellt sich diese Frage indessen nicht.

6. Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Entschädigungsbemessung weitgehend an die Oberexpertise von Architekt B. gehalten. Dieser hatte die Auffassung vertreten, die Anwendung der sog. statistischen Methode falle ausser Betracht, da im Altenberg-Quartier in der fraglichen Zeit keine Liegenschaften verkauft worden seien, die mit dem Schätzungsobjekt in bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeiten vergleichbar seien. Der Gutachter ging daher nach der sog. Lageklassen-Methode von NAEGELI vor, die auf der Annahme beruht, dass der Wert des Baulandes sowohl zum Gesamtwert der überbauten Liegenschaft als auch zum Jahresmietertrag in einer ganz bestimmten

Relation stehe, die für alle Grundstücke in der gleichen Lage die selbe sei. Bei der Bewertung einer noch nicht überbauten Parzelle werden deshalb entweder die Anlagekosten einer hypothetischen, den Bauvorschriften entsprechenden Neuüberbauung oder der aus deren Vermietung vermutlich zu erzielende Bruttoertrag errechnet und wird aus dem einen oder anderen Betrag entsprechend der Lageklasse, die nach einem Bewertungsschlüssel für das Grundstück festgesetzt wird, der Landwert bestimmt (WOLFGANG NAEGELI, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 2. Aufl. 1980, S. 54 ff.). Der Gutachter errechnete zunächst für den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1460 (10 879 m2, davon 1882 m2 Wald) mit Stichtag 11. Januar 1987 aufgrund der Anlagekosten einer möglichen Überbauung einen Verkehrswert von Fr. 2'183'000.–. Eine Kontrollrechnung anhand der erzielbaren Mietzinse nahm er nicht vor. Dagegen ergänzte er in einem Zusatzgutachten über die Wertverhältnisse im Dezember 1982 das nach der Naegeli-Methode ermittelte Ergebnis von Fr. 2'620'000.– durch eine Rückwärtsrechnung, die ein Resultat von Fr. 2'413'000.– ergab. Bei der Bewertung der südlichen Teilfläche (6580 m2, davon 1885 m2 Wald) ging der Experte davon aus, dass die ehemals der Brauerei dienenden Bauten (rund 15 000/m3) bestehen blieben und weiter vermietet würden. Aus dem Realwert - bei dessen Bemessung er einen Gebäudewert von nur Fr. 37.50 bzw. Fr. 40.70/m3 einsetzte und dem aufgrund der tatsächlich erzielten Mietzinse festgesetzten Ertragswert ergab sich ein Verkehrswert von Fr. 731'000.– (1978) bzw. von Fr. 746'000.– (1982).

7. Zur Bewertungsmethode ist zunächst festzuhalten, dass nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung der zu entschädigende Verkehrswert in erster Linie anhand von Vergleichspreisen festzulegen ist. Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften, also

nach der Vergleichs- oder statistischen Methode ermitteln. Allerdings führt diese Methode - wie das Bundesgericht schon in BGE 102 Ib 353 ff. ausgeführt hat - nur dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Zum einen erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in bezug auf Lage,

Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeit praktisch Identität bestehe, wie hier die Vorinstanz anzunehmen scheint; Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht unbedingt im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnützungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. Zum anderen lässt sich in der Regel selbst aus vereinzelten Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese allerdings besonders sorgfältig untersucht und können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen oder ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (zum Ganzen vgl. BGE 102 Ib 353 f., BGE 106 Ib 19, nicht publ. E. 6b; nicht publ. Entscheide i.S. Schmidlin vom 10. Dezember 1985 E. 3, i.S. Klopfenstein vom 7. Juni 1985 E. 2, i.S. Immostar vom 21. Januar 1976 E. 1).
Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die - wie die Lageklassenmethode oder die Rückwärtsrechnung - auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann. Da im vorliegenden Fall Preise ermittelt werden konnten, die in der fraglichen Zeit für zum Vergleich geeignete Liegenschaften bezahlt worden sind, ist die im angefochtenen Entscheid getroffene Methodenwahl von der Enteigneten zu Recht beanstandet worden.

8. Nach den Ermittlungen der bundesgerichtlichen Delegation und der Experten wurden im Jahre 1979 am Altenbergrain verschiedene Grundstücke gekauft und zur heutigen Parzelle Nr. 896 vereinigt. Für drei Teilflächen wurden Preise von Fr. 630.–/m2, Fr. 648.–/m2 bzw. Fr. 1'096.–/m2 bezahlt, während im Jahre 1983 noch ein Abschnitt von 622 m2 zu Fr. 80.–/m2 hinzugekauft und von diesem 122 m2 zu Fr. 246.–/m2 wieder an einen Nachbarn abgetreten worden ist. Der Erwerb der gesamten Fläche der Parzelle im Ausmasse von 3578 m2 kam auf Fr. 251'9760.– oder Fr. 704.–/m2 zu stehen. Ebenfalls im fraglichen Zeitpunkt, im Jahre 1978, wurde das

Kaufsrecht an der 4315 m2 umfassenden Parzelle Nr. 657 am Dalmaziquai zu Fr. 3'000'000.– oder Fr. 695.–/m2 ausgeübt. Beide Parzellen sind neu überbaut und die erstellten Wohnungen verkauft oder vermietet worden. Beide Grundstücke lagen nach dem Bauklassenplan von 1955 in der Bauklasse IIA sowie, gleich wie die Parzelle Nr. 1460, in der "Schutzzone der Aaretalhänge". Wie die Experten nach dem Augenschein bestätigt haben, sind die beiden Liegenschaften mit dem enteigneten Grundstück vergleichbar. Der etwas besseren Lage des Grundstücks am Dalmaziquai einerseits und dem Nachteil der Eisenbahnbrücke sowie der schwierigeren Erschliessung der Parzelle Nr. 1460 andererseits kann durch entsprechende Abzüge Rechnung getragen werden. Die Einwohnergemeinde Bern hat erst nach der Parteiverhandlung vom 26. August 1987, an der die mündliche Expertise erstattet wurde, in ihrer Stellungnahme vom 26. November 1987 auf weitere Kaufpreise hingewie-

sen, obschon die Parteien schon an den Augenscheinen nach Vergleichspreisen befragt worden waren und die Stadt Bern im Gegensatz zur Enteigneten auch die Möglichkeit gehabt hätte, solche zu erheben. Es fragt sich daher, inwieweit auf diese späten Vorbringen überhaupt noch eingegangen werden könne. Die Frage kann indessen offenbleiben, da die nachträglich genannten Liegenschaften mit Ausnahme einer einzigen offensichtlich nicht vergleichstauglich sind. Die Parzelle am Dalmaziquai ist wegen ihrer schmalen und abgewinkelten Form selbständig überhaupt nicht überbaubar. Die ebenfalls erwähnten Grundstücke Hintere Engehalde und Haldenstrasse liegen nicht am Aareufer und weit vom Stadtzentrum entfernt; sie befinden sich in unmittelbarer Nähe des Felsenau-Viaduktes und sind den Immissionen der stark befahrenen Nationalstrasse N 1 ausgesetzt. Dagegen kann die Lage der Parzelle Nr. 1460 am Uferweg trotz des Eisenbahnverkehrs auf der hoch über der Aare das Tal überquerenden Brücke als ruhig und mit dem Blick auf den Flusslauf und den gegenüberliegenden bewaldeten Hang als ansprechend bezeichnet werden; Hauptbahnhof und Altstadt sind zudem zu Fuss in kurzer Zeit erreichbar. Einzig die Vergleichbarkeit der Liegenschaft Rabbentalstrasse 10 im Altenbergquartier kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, doch ist der Kaufvertrag nicht eingereicht worden und ist daher nicht bekannt, ob dieser besondere Bedingungen enthält. Weitere Abklärungen erübrigen sich indessen. da sich der im Jahre 1977 bezahlte Preis von Fr. 309.–/m2 mit den

Schätzungen der bundesgerichtlichen Experten ohne weiteres vereinbaren lässt. Ausgehend von den selbst erhobenen Vergleichspreisen haben die Gutachter folgende Überlegungen und Berechnungen angestellt: a) Im Sinne einer Grobschätzung haben die Experten festgehalten, dass allein auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1460 von rund 10 000 m2 (ohne Waldfläche) doppelt so viel an Bauvolumen hätte realisiert werden können, als auf den 3578 m2 bzw. 4315 m2 umfassenden Vergleichsgrundstücken am Altenbergrain und am Dalmaziquai verwirklicht worden ist. Da für die Vergleichsgrundstücke durchschnittlich etwa 2,8 Mio. Franken (rund Fr. 700.–/m2) bezahlt worden sind, lässt sich für die Parzelle Nr. 1460 das Doppelte, also mit 5,6 Mio. Franken bereits mehr als die von der Eigentümerin verlangte Entschädigung einsetzen. Bei einer solchen Betrachtungsweise bleiben die Nachteile, die die Parzelle Nr. 1460 gegenüber den Vergleichsgrundstücken aufweist, nicht unberücksichtigt, wird doch die ganze Restfläche von über 9000 m2 dem Käufer "geschenkt" bzw. mit null bewertet. b) Bei ihren weiteren Berechnungen sind die Experten zunächst von der Annahme ausgegangen, alle bestehenden Bauten würden abgebrochen und die ganze Parzelle soweit möglich neu überbaut. Dabei ist die eigentlich überbaubare Fläche auf 9887 m2, die nur als Umgebung nutzbare Fläche auf 5545 m2 und das Waldareal gemäss dem Situationsplan 1:500 des Vermessungsamtes der Stadt Bern vom 9. Juli 1984 auf 3909 m2 festgesetzt worden. Den gut überbaubaren Boden haben die Gutachter auf Fr. 500.–/m2 geschätzt und damit gegenüber den Vergleichspreisen von Fr. 700.–/m2 einen wesentlichen Abzug vorgenommen, um dem höheren Erschliessungsaufwand und der etwas ungünstigeren Lage Rechnung zu tragen. Die als "Umgebung" bezeichnete Fläche, die insbesondere den südlichen Teil umfasst und auf der neben den Erschliessungsanlagen etwa Tennis- oder Kinderspielplätze hätten errichtet werden können, ist mit Fr. 100.–/m2 bewertet worden. Für das Waldareal haben die Experten gleich wie die Schätzungskommission Fr. 20.–/m2 eingesetzt, da für Waldflächen im Baugebiet, die regelmässig die Wohnqualität verbessern, erfahrungsgemäss erheblich mehr bezahlt wird als die für Wald üblicherweise erzielten Preise. Hieraus ergeben sich folgende Beträge:

9887 m2 überbaubare Fläche à Fr. 500.–

Fr. 4’943’500.–

5545 m2 Umgebung à Fr. 100.–

Fr. 554’500.–

3909 m2 Wald à Fr. 20.–

Fr. 78’180.–

———————-

insgesamt

Fr. 5’576’180.–

Umgerechnet auf die überbaubare und die Umgebungsfläche ergibt sich ein Durchschnittspreis von rund Fr. 356.–/m2, auf die ganze Fläche der Parzelle Nr. 1460 ein solcher von rund Fr. 288.–/m2. c) Schliesslich haben die Experten wie das Verwaltungsgericht angenommen, dass nur der Nordteil des Grundstücks neu überbaut worden wäre und die ehemaligen Brauereigebäude weiterhin gewerblich genutzt worden wären. Inwieweit die bereits im Jahr 1978 vermieteten Gebäulichkeiten hätten umgebaut oder erweitert werden können, braucht in diesem Zusammenhang nicht näher abgeklärt zu werden. Bei der Bewertung der Bauten sind die bundesgerichtlichen Experten gleich wie Architekt B. von einem Volumen von 15 000 m3 ausgegangen, haben indessen den Realwert höher, nämlich auf Fr. 80.–/m2 geschätzt. Ihrer Auffassung nach ist die Bausubstanz trotz mangelnden Unterhalts im wesentlichen gesund und darf für die Gebäude im massgebenden Zeitpunkt mindestens der Rohbauwert eingesetzt werden. Der relative Landwert des gewerblich genutzten Bodens ist auf Fr. 100.–/m2 festgelegt worden. Bei der Bewertung des überbaubaren Teiles Nord sind die Gutachter grundsätzlich vom bereits geschätzten Preis ausgegangen, haben jedoch angesichts dessen, dass die gewerblich genutzten Brauereigebäude eine weniger ansprechende Nachbarschaft bilden, einen Abzug von Fr. 100.–/m2 vom Baulandwert vorgenommen. Die Bewertung lautet demnach:

Gebäude 15 000 m3 à Fr. 80.–

Fr. 1’200’000.–

5545 m2 Gewerbeland Süd à Fr. 100.–

Fr. 554 500.–

9887 m2 Bauland Nord à Fr. 400.–

Fr. 3’954’800.–

3909 m2 Wald à Fr. 20.–

Fr. 78’180.–

———————-

insgesamt

Fr. 5’786’980.–

d) Aufgrund dieser Bewertungen und Vergleiche sind die Experten zum Schluss gekommen, dass der Verkehrswert der Parzelle Nr. 1460 in der Grössenordnung von 5,5 Mio. Franken liege. Da dieser Betrag die von der Enteigneten verlangte Entschädigung von Fr. 4’191’200. - deutlich übersteigt, hat sich eine genaue Bezifferung erübrigt (vgl. E. 9).

BGE 114 Ib 286 S. 300

Das Bundesgericht ist nach ständiger Rechtsprechung in reinen Schätzungsfragen an die Auffassung seiner Experten gebunden, sofern diese nicht auf einer falschen Auslegung des Gesetzes beruht oder irrtümliche tatsächliche Feststellungen, Lücken oder Widersprüche enthält (BGE 104 Ib 85 E. 2, 101 Ib 408, BGE 100 Ib 207). Das ist hier offensichtlich nicht der Fall. Das Begehren der Enteigneten um Erhöhung der Entschädigung erweist sich demnach als berechtigt.

9. Der Vertreter der Enteigneten hat an der Parteiverhandlung vom 26. August 1987 im Anschluss an die Darlegungen der bundesgerichtlichen Experten erklärt, dass das Begehren der Beschwerdeführerin in dem Sinne zu verstehen sei bzw. abgeändert werde, dass die Enteignungsentschädigung nach richterlichem Ermessen festzusetzen sei. Das Bundesgericht ist jedoch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren an die Anträge der Parteien gebunden (Art. 114 Abs. 1 OG). Das heisst in erster Linie, dass es dem Enteigneten nicht mehr zusprechen kann, als er verlangt, und nicht weniger, als der Enteigner offeriert. Es bedeutet aber auch, dass die gestellten Anträge verbindlich sind und im Laufe des Instruktionsverfahrens nicht mehr abgeändert werden können, es sei denn, eine Beschwerde werde zurückgezogen oder ein Begehren anerkannt (vgl. BGE 102 Ib 88 f.); die Bestimmung von Art. 114 Abs. 1 OG wie auch die Art. 106 und 108 OG, welche dem Beschwerdeführer eine Frist zur Erhebung seiner Begehren setzen, verlören sonst ihren Sinn. Dagegen kann hier zugunsten der Enteigneten der im formellen Enteignungsverfahren aufgestellte Grundsatz angewendet werden, wonach das Bundesgericht nur an die für ein Enteignungsobjekt als Ganzes gestellten Begehren gebunden ist und die einzelnen Entschädigungsposten unabhängig von den hiezu vorgebrachten Begründungen korrigieren kann, solange der von den Parteien gesteckte Rahmen insgesamt nicht über- oder unterschritten wird (vgl. BGE 109 Ib 31 E. 2b und dort zitierte Entscheide). Das hat zur Folge, dass die unter den Titeln Inkonvenienzentschädigung und Verzinsung der Entschädigung geforderten Beträge der Enteigneten ohne weiteres voll zugesprochen werden können, da diese Summen zusammen mit den verlangten Fr. 4’191’200.– die von den bundesgerichtlichen Experten genannte Höhe des Verkehrswertes der Parzelle Nr. 1460 nicht überschreiten. Es erübrigt sich daher, zu untersuchen, ob eine Inkonvenienzentschädigung überhaupt geschuldet sei, und braucht nicht geprüft zu werden, welcher Teil der Verkehrswertentschädigung auf die materielle

BGE 114 Ib 286 S. 301

Enteignung entfalle und daher schon ab 20. September 1979 verzinst werden müsste und ob die von der Enteigneten von diesem Tag an erzielten Mietzinseinnahmen anzurechnen seien. Die Beschwerde der Enteigneten

ist in diesem Sinne in vollem Umfange gutzuheissen, während die Beschwerde der Einwohnergemeinde Bern abgewiesen werden muss.