Urteilskopf

95 I 453

66. Auszug aus dem Urteil vom 17. September 1969 i.S. Genossenschaft Zentralschweizer Metzgermeister gegen Einwohnergemeinde Köniz und Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Regeste (de):
Volle Entschädigung bei Enteignung nach bernischem Recht; Methoden der Ermittlung (Erw. 2);

Entschädigung für die Abtretung einer privaten Strasse, an welcher Wegedienstbarkeiten bestanden und der Enteignete auch inskünftig den Gemeingebrauch ausüben kann; Bestimmung nach der Differenzmethode (Erw. 4);

Kontrolle der Berechnung nach der statistischen und Ertragswertmethode (Erw. 5 und 6);

Wann wirkt sich eine Baulinie als materielle Enteignung aus? (Erw. 7).

Regeste (fr):
Indemnité complète en cas d'expropriation selon le droit bernois; méthodes de calcul (consid. 2).

Indemnité pour l'expropriation d'une route privée, grevée de servitudes de passage et que l'exproprié pourra encore utiliser à l'avenir; détermination de l'indemnité selon la méthode de la différence (consid. 4).

Vérification du calcul par la méthode statistique et par celle de la valeur de rendement (consid. 5 et 6).

Quand un alignement peut-il être considéré comme une expropriation matérielle? (consid. 7).

Regesto (it):
Piena indennità in caso d'espropriazione secondo il diritto bernese; metodi di calcolo (consid. 2).

Indennità per l'espropriazione di una strada privata gravata da servitù di passo e che l'espropriato potrà ancora utilizzare in avvenire; determinazione dell'indennità secondo il metodo della differenza (consid. 4).

Verifica del calcolo mediante il metodo statistico e il metodo fondato sul valore di reddito (consid. 5 e 6).

Quando un arretramento può essere considerato come un'espropriazione materiale? (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 454

A.- Die Einwohnergemeinde Köniz erliess am 6. Dezember 1964 nach durchgeführtem Publikations- und Auflageverfahren den Baulinienplan "Zentrum Liebefeld 1964". Der Regierungsrat des Kantons Bern erteilte diesem am 18. Mai 1965 die Genehmigung und gewährte das Enteignungsrecht. Von diesem Plan und den zugehörigen Vorschriften wird die Beschwerdeführerin insofern betroffen, als sie von ihrer Parzelle No. 2834 an der Schwarzenburgstrasse einen 2 m breiten Streifen für die Erstellung eines Gehweges sowie den an der

Nordgrenze des Grundstückes verlaufenden privaten Kohlenweg an die Gemeinde abzutreten hat. Entlang der Schwarzenburgstrasse werden in einem Abstand von 5 m und am Kohlenweg in einem solchen von 6 m zur neuen Grenze Baulinien gelegt. Bisher bestanden am Kohlenweg private Wegdienstbarkeiten zu Gunsten der anstossenden Parzellen No. 2687 und 2538. Der Weg wird in seiner Lage und Fahrbahnbreite nicht verändert. Dagegen wird auf der Nachbarparzelle No. 2538 ein 2 m breiter Parkstreifen und ein ebenso breites Trottoir angefügt. Die Beschwerdeführerin hat gegen den Bebauungsplan keine Einsprache erhoben. Dagegen verlangte sie eine Entschädigung für das abzutretende Land von ca. 700 m2 zum Ausbau des Kohlenweges sowie eine solche wegen Wertverminderung ihrer Parzelle infolge der Baulinien. Die erstinstanzliche Enteignungs-Schätzungskommission sprach ihr folgende Entschädigungen zu: für das Terrain des Kohlenweges Fr. 180.–/m2, für den Zustandswert des Strassenkoffers und des Oberbaues des Kohlenweges Fr. 13 000.–, für Inkonvenienzen infolge des Ausbaues des Kohlenweges Fr. 10 000.–, für die Verminderung der Überbaubarkeit, bedingt durch die Baulinie am Kohlenweg Fr. 125.–/m oder Fr. 37 000.–, schliesslich für das entlang der Schwarzenburgstrasse abzutretende Land Fr. 150.–/m2 oder Fr. 20 250.–.

B.- Beide Parteien zogen den Entscheid an das kantonale Verwaltungsgericht weiter. Mit Urteil vom 27. Januar 1969 erhöhte dieses die für die Abtretung entlang der Schwarzenburgstrasse zu entrichtende Entschädigung auf Fr. 350.–/m2

oder Fr. 47 250.–. Die Entschädigung für das Terrain des Kohlenweges reduzierte es dagegen auf Fr. 50.-/m2 oder Fr. 26 250.– und die Inkonvenienzen bewertete es gleich wie die Schätzungskommission. Eine Entschädigung für die Baulinie entlang des Kohlenweges wurde abgewiesen.

C.- Mit der staatsrechtlichen Beschwerde beantragt die Genossenschaft Zentralschweizer Metzgermeister, der Entscheid des Verwaltungsgerichtes sei aufzuheben, soweit er die Entschädigung für das Terrain des Kohlenweges im Ausmass von 525 m2, das durch die Baulinie längs des Kohlenweges geschaffene Bauverbot und die Inkonvenienzen betreffe. Es sei festzustellen, dass die Ziehung der Baulinie längs des Kohlenweges eine materielle Enteignung darstelle. Die Sache sei deshalb zu neuer Entscheidung und Zusprechung einer angemessenen Entschädigung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Es wird eine Verletzung von Art. 4 BV sowie der Eigentumsgarantie gerügt.

Erwägungen

Aus der Erwägungen:

2. Der Enteignete wird für die abzutretenden Rechte voll entschädigt, wenn der ihm durch den Entzug des Rechtes entstehende Schaden voll ausgeglichen wird, sodass er wegen der Enteignung nicht reicher und nicht ärmer wird. Das Enteignungsgesetz enthält die Grundsätze, nach welchen die Entschädigung zu ermitteln ist. Bei gänzlicher Enteignung soll die Entschädigung so bemessen werden, dass der Enteignete imstande ist, sich angemessenen Ersatz zu beschaffen (Art. 12 EG). Dabei ist auch der erfahrungsgemäss erzielbare Ertrag zu berücksichtigen. Dem Enteigneten sind alle weitern vermögenswerten Nachteile zu ersetzen, die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Erfahrung mit der Enteignung verbunden und nicht in der Entschädigung für den Verlust des Grundstückes inbegriffen sind (Art. 13). Bei teilweiser Enteignung bemisst sich die Entschädigung eines Grundstückes, sofern nicht Gründe für eine andere Berechnungsart dargetan sind, nach der Differenz der Werte des Besitzstandes vor und nach der Enteignung. Im übrigen finden aufsie sinngemässdie Entschädigungsgrundsätze für dieTotalenteignung Anwendung (Art. 14). Zu entschädigen ist also bei

der Abtretung der Verkehrswert

BGE 95 I 453 S. 456

des enteigneten Rechts, d.h. der Wert, der im Fall der Veräusserung erzielt werden könnte. Ausser im Wege der Differenzmethode kann er auch nach der Vergleichs- oder statistischen Methode, oder durch Bestimmung des Ertragswertes ermittelt werden, letzteres soweit das Gesetz nicht vorschreibt, dass Verkehrswert, Minderwert und Inkonvenienzen gesondert festzusetzen und auseinanderzuhalten sind. Die Methode der Ertragsberechnung führt zu einem objektiven Wert, wenn sie zu ermitteln sucht, welchen Gebrauch ein Käufer von der enteigneten Sache machen würde, zu einem subjektiven Wert dagegen, wenn sie auf den Wert abstellt, den der Enteignete selbst daraus hätte ziehen können. Weichen die beiden Werte voneinander ab, so bestimmt sich die Entschädigung nach dem grösseren. Da der Eigentümer nicht gleichzeitig beide Werte realisieren kann, dürfen diese auch nicht kumuliert werden. Damit wird die mehrfache Berücksichtigung von wertmehrenden und wertmindernden Faktoren ausgeschlossen.

4. Prüft man das Ergebnis des angefochtenen Entscheides vom Standpunkt der Differenzmethode, so ergibt sich folgendes: Bei der Überführung eines Privatweges in das öffentliche Eigentum behält der Eigentümer für den Regelfall alle mit dem Weg verbundenen Vorteile und wird von gewissen Nachteilen entlastet (WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung S. 48). So wird es sich auch hier verhalten. Die Beschwerdeführerin hat für den Unterhalt des Weges zugestandenermassen jährlich etwa Fr. 500.– aufgewendet. Das Verwaltungsgericht stellt dies nicht in Abrede, noch schätzt es die Aufwendungen höher ein. Es bestand deshalb kein Anlass, hierüber Beweise abzunehmen. Der Wert des enteigneten Grundstückes vermindert sich durch die Abtretung von privatem Strassenland dann, wenn der Weg infolge der Öffentlicherklärung eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit einbüsst. Das Verwaltungsgericht nimmt an, das Strassengrundstück habe dem industriellen Betrieb der Beschwerdeführerin als Abstell-, Park- und Manövrierplatz gedient, sodass sie durch den Entzug des Privatweges eine zu entschädigende Einbusse erleide. Ob diese Annahme den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, ist durchaus zweifelhaft. Die freie Nutzung des Kohlenweges durch die Beschwerdeführerin war schon bisher beeinträchtigt durch die Befugnisse der beiden dienstbarkeitsberechtigten

BGE 95 I 453 S. 457

Grundeigentümer. Dass diese Belastung nicht sehr gering war, geht aus der Eingabe der Beschwerdeführerin an die Gemeinde vom 25. November 1964 hervor. Sie bezeichnete darin die Beibehaltung der bisherigen Wegbreite als "völlig unzeitgemäss", weil offenbar übersehen worden sei, dass durch den Kohlenweg nicht bloss der Lastwagenverkehr der Beschwerdeführerin selbst, sondern auch derjenige der Kohlenlager A.-G. fliesse, sodass für andere Benützer kaum mehr Raum bleiben würde. Im Fall einer Überbauung eines der beiden berechtigten Grundstücke hätte eine entsprechende Mehrbelastung in Kauf genommen werden müssen.
Die Rechte der Beschwerdeführerin am Weg als Park- und Wendeplatz waren also schon zivilrechtlich prekär, weil sie vor den Befugnissen der Dienstbarkeitsberechtigten zurückzutreten hatten. Es ist nicht dargetan, dass sich hieran - abgesehen von der Überführung des Weges in das öffentliche Eigentum - etwas Wesentliches ändern werde. Die Gemeinde hat den Gemeingebrauch nicht eingeschränkt und auch für die Zukunft ist eine derartige Einschränkung nicht wahrscheinlich. Durch die Verbreiterung des Weges um einen Gehweg und einen Parkstreifen von je 2 m werden inskünftig die Verhältnisse noch verbessert und die Beschwerdeführerin wird inskünftig den Weg solange und in dem Umfang unter dem Titel des Gemeingebrauches in Anspruch nehmen können, als dies den übrigen Verkehr nicht stört. Nur die juristische Bezeichnung hat also geändert;

die tatsächlichen Verhältnisse, unter denen die Beschwerdeführerin den Kohlenweg als Park- und Wendeplatz verwenden konnte, sind die gleichen geblieben. Unter diesen Umständen hält es schwer, mit dem Verwaltungsgericht anzunehmen, das Vermögen der Beschwerdeführerin erleide durch die Enteignung eine Einbusse; noch weniger überzeugend aber wäre die Annahme, der Wert dieser Einbusse übersteige den Wert der Entlastung, der nach dem Zugeständnis der Beschwerdeführerin sich aufjährlich Fr. 500.– belief. Aus diesen Gründen ist die Feststellung des Verwaltungsgerichtes, das Vermögen der Beschwerdeführerin werde durch die Enteignung des Kohlenweges und dessen Überführung in das Eigentum der Gemeinde nicht vermindert, offenbar nicht willkürlich.

5. Auch vom Standpunkt der Bestimmung der Entschädigung

BGE 95 I 453 S. 458

für den Weg nach der statistischen oder Vergleichsmethode erweist sich die Annahme des Verwaltungsgerichtes, der Kohlenweg habe einen Verkehrswert von Fr. 50.-/m2, als für die Beschwerdeführerin günstig und in keiner Weise als willkürlich. Voraussetzung für diese Berechnung wäre das Vorhandensein von Vergleichsmaterial, also die Feststellung, wie viel für gleichartiges, mit Wegdienstbarkeiten belastetes und für die eigenen Bedürfnisse benötigtes Land unter gleichen oder ähnlichen Umständen bezahlt wurde. Weder die Beschwerdeführerin noch das Verwaltungsgericht sind in der Lage, derartige Vergleichsgrundstücke zu nennen. Das bestätigt die Richtigkeit der Schlussfolgerung, welche das Verwaltungsgericht bei Anwendung der Differenzmethode gezogen hat, dass nämlich derartiges Strassenland keinen Verkehrswert besitzt und dessen Abtretung daher auch keine Vermögenseinbusse zur Folge hat. Eine Privatstrasse hätte nur dann einen Verkehrswert, wenn sie anderweitig nutzbar wäre, ein Käufer damit rechnen dürfte, dass er aus dem Grundstück einen über den verbleibenden Gemeingebrauch hinausgehenden Nutzen ziehen oder das Strassengebiet sonst anderweitig verwenden könnte. So kann es sich bei Flurwegen verhalten, die ihre bisherige Funktion verloren haben, wenn die sie umgebenden Bauten bereits durch Strassen erschlossen sind. Die Beschwerdeführerin glaubt freilich, der Kohlenweg hätte verlegt und überbaut oder er hätte als Abstellplatz benützt werden können. Es kann auf sich beruhen, ob eine anderweitige Verwendung dem Strassenareal einen selbständigen Verkehrswert verliehen hätte. Denn es ist durchaus fraglich, ob die Strasse von einem Dritten solchen Zwecken hätte dienstbar gemacht werden können. Die Beschwerdeführerin vermag jedenfalls nicht darzutun, wie der Weg ohne Wertverminderung für die Berechtigten hätte verlegt werden können. Das Verwaltungsgericht stellt fest, der Kohlenweg hätte ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten weder überbaut noch verlegt werden können. Diese Annahme ist, weit entfernt willkürlich zu sein, offenbar zutreffend. Denn die Berechtigten sind auf die Erschliessung ihrer Grundstücke durch den Kohlenweg angewiesen. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, das Strassenareal

BGE 95 I 453 S. 459

habe trotzdem einen Verkehrswert von Fr. 50.-/m2, und es rechtfertige sich ausserdem, der Beschwerdeführerin für den Strassenkoffer und den Oberbau eine Entschädigung von Fr. 13 000.– sowie eine Inkonvenienzenentschädigung von Fr. 10 000.– zuzusprechen, weil für überbaubares Land in der Umgebung Preise bis zu Fr. 350.–/m2 bezahlt wurden, verkennt, dass überbaubares Land und nicht überbaubares Strassenareal, das auch sonst nicht verwendbar ist, nicht miteinander verglichen werden können, und dass auch eine wesentlich tiefere Bewertung dem Wesen des Preisvergleichs nicht gerecht zu werden vermag. Der dem Entscheid zu Grunde

gelegte Wert von Fr. 50.-/m2 kann also nicht einen Verkehrswert darstellen.

6. Die Beschwerde ist auch nicht begründet, wenn für die Bestimmung der Entschädigung auf eine Ertragswertberechnung abgestellt wird. Der gegenwärtige oder bei besserer Verwendung eines Grundstückes erzielbare Ertrag bestimmt dessen objektiven Wert. Der Kohlenweg, der durch seine Existenz den anstossenden Grundstücken diente, warf bisher keinen Ertrag ab; er erforderte im Gegenteil jährliche Aufwendungen von etwa Fr. 500.–, hatte also von der Ertragsrechnung her gesehen einen negativen Wert. Dass seine Aufhebung sich in einer Entwertung der Grundstücke auswirken würde, denen er diente, ändert nichts. Dieser mittelbare Nutzwert lässt sich nicht verselbständigen und er wird auch durch die Überführung des Eigentums am Strassenareal in die öffentliche Hand nicht beeinträchtigt. Indem das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin eine Entschädigung von Fr. 10 000.–dafür zuspricht, dass sie nicht mehr Eigentümerin und in der weitern Verfügung über den Weg beschränkt ist, nimmt es als erwiesen an, dass der Kohlenweg für die Beschwerdeführerin einen subjektiven Wert besitze. Die Beschränkung, für welche es die Vergütung zuspricht, erblickt es in der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin inskünftig vermehrt auf andere Benützer des Weges Rücksicht nehmen muss. Das erscheint, wie bereits ausgeführt wurde, durchaus fragwürdig, ginge jedoch nicht zulasten der Beschwerdeführerin. Entscheidend ist jedoch, dass der subjektive Wert dem Verkehrswert gegenüberzustellen wäre, sodass nicht zu prüfen ist, ob er allenfalls den Betrag von

Fr. 10 000.– übersteige, sondern ob er höher ist als der zugesprochene Betrag zuzüglich die aus dem Wegfall der Unterhaltspflicht entstehende Entlastung. Die vom Verwaltungsgericht zugesprochenen Summen sind jedoch weit höher als was die Beschwerdeführerin für den Verlust einer Rechtsstellung verlangen kann, die bereits bisher prekär war, und die in Zukunft unter einem andern Rechtstitel wird ausgeübt werden können. Unter dem Titel des subjektiven Schadens hätte eine Entschädigung deshalb verweigert werden dürfen. Der Widerspruch in den Berechnungen des objektiven Wertes des Enteignungsobjektes entfällt dann, wenn von den richtigen Voraussetzungen ausgegangen wird. Wenn die Anwendung der Differenzmethode zeigt, dass der Wert der Parzelle der Beschwerdeführerin durch die Abtretung des Areals des Kohlenweges nicht beeinflusst wird, so ergibt die statistische Methode, dass für das Strassenareal keine Nachfrage besteht und es daher keinen selbständigen Wert aufweist. Auch bei Zuhilfenahme der Ertragsberechnung wird offenbar, dass ein objektiver Ertragswert fehlt, dass der Kohlenweg für die Beschwerdeführerin auch keinen subjektiven Ertragswert besitzt, jedenfalls aber Anhaltspunkte dafür fehlen, dass dieser höher sein könnte als die vom Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin zugesprochene Vergütung. Die Beschwerdeführerin hat somit für den Kohlenweg offensichtlich eine volle Entschädigung erhalten.

7. Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, die entlang dem Kohlenweg gelegte Baulinie wirke sich für sie als materielle Enteignung aus, für welche sie entschädigt werden müsse. Das Verwaltungsgericht hat eine materielle Enteignung verneint und die verlangte Entschädigung abgewiesen. Eine materielle Enteignung ist anzunehmen, wenn dem Eigentümer entweder ein bisher ausgeübter oder wirtschaftlich verwerteter Gebrauch des Bodens untersagt wird; ferner, sofern das Verbot die Benützung der Sache in ausserordentlich hohem und empfindlichen Masse einschränkt, und nur ein einziger oder einzelne wenige Eigentümer so betroffen werden, dass sie ein allzu grosses Opfer zu Gunsten des Gemeinwesens bringen müssten, wenn sie keine Entschädigung erhielten (BGE 89 I 385 mit Verweisungen). Dem Fall, wo in das Eigentum in ausserordentlich schwerer Weise eingegriffen wird, sodass dem Eigentümer eine wesentliche aus dem Eigentum

folgende Befugnis entzogen wird, und eine Entschädigung immer geschuldet ist, steht also der andere gegenüber, wo dem Eigentümer zwar keine wesentlichen aus dem Grundeigentum folgenden Befugnisse entzogen werden, er aber in der Ausübung seiner Eigentumsrechte erheblich eingeschränkt wird und eine Entschädigung nur dann beanspruchen könnte, wenn er mit deren Ablehnung im Verhältnis zu andern Grundeigentümern rechtsungleich behandelt würde (BGE 91 I 339). Die Belastung des Grundeigentums mit Baulinien führt als baupolizeiliche Massnahme in der Regel nicht zu einer Ersatzpflicht. Sie erfüllt den Tatbestand der materiellen Enteignung nur, wenn sie für den Eigentümer im Sinne der Rechtsprechung eine besondere Belastung darstellt, wie etwa dann, wenn sie zur Schaffung besonderer Parkierungsflächen, Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel, Traminseln usw. dienen soll, oder wenn das Grundstück durch zwei oder mehrere Baulinien so zerschnitten wird, dass darauf nicht mehr oder nicht mehr wirtschaftlich gebaut werden kann (BGE 93 I 343; IMBODEN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung Bd. 1 Note 357 III. d; WIEDERKEHR a.a.O. S. 83; SAUTTER, Expropriationsentschädigung und Baulinie in: Rechtsprobleme von Stadtgemeinden, 1961, S. 137; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 5. Mai 1967, abgedruckt in Blätter für zürcherische Rechtsprechung Bd. 66, 1967, No. 172). An derartige Eigentumsbeschränkungen hat sich der Eigentütümer regelmässig auch dann zu halten, wenn keine Baulinien gezogen werden. Denn die zweckmässige Überbauung einer an einen Weg stossenden Liegenschaft ist regelmässig nur möglich, wenn die Baute vom Strassenrand zurückgenommen wird. Das gilt im besondern, wenn der Bauherr Abstellplätze zu schaffen hat.
Die von der Beschwerdeführerin zu beachtende Baulinie erfüllt keine der beiden Voraussetzungen für eine materielle Enteignung. Sie liegt 6 m von der Grenze zum Kohlenweg zurück und hat zur Folge, dass rund 500 m2 der 10 038 m2 haltenden Parzelle oder ungefähr der 20. Teil derselben nicht überbaut werden kann. Sie ist zwar neu. Doch hätte die Beschwerdeführerinauch ohneBaulinie die normalen Grenzabstände von 7 m auf der Längsseite und 5 m seitlich beachten müssen (Art. 31 der Bauordnung). Der Behauptung der Beschwerdeführerin, dass unter Umständen auf die Grenze hätte gebaut

werden dürfen (Art. 31 lit. e und 36 der Bauordnung), ist entgegenzuhalten, dass dies nur möglich wäre, wenn bereits ein Gebäude auf dem benachbarten Grundstück an der March stünde, eine Voraussetzung, die hier nicht zutrifft. Ausserdem bedürfte es nach Art. 36 BO für Ausnahmen von der Bauordnung in der Industriezone einer baupolizeilichen Bewilligung, mit deren Erteilung nicht zum vornherein gerechnet werden darf, insbesondere dann nicht, wenn dem Eigentümer zum Bau genügend Land zur Verfügung steht. Es kommt hinzu, dass der Bauherr nach Art. 70 des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 für genügend Abstellplätze zu sorgen hat, und dass solche Abstellplätze regelmässig nicht im Grundstück, sondern auf der der Strasse zu gerichteten Seite erstellt werden, wo sie von den Besuchern der Liegenschaft benützt werden können. Die Beschwerdeführerin hätte also auch bisher nicht an die Weggrenze bauen können, ohne die normale Benützung des Kohlenweges zu verunmöglichen. Die Beschränkung der Baufreiheit durch die auf das Grundstück der Beschwerdeführerin gelegte Baulinie stellt danach keine in Betracht fallende, zu Entschädigung berechtigende Einschränkung dar, sodass dafür eine Entschädigung nicht geschuldet ist.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann.