

ist. Das trifft zweifellos zu für den Hauptfaktor, die Ertragsfähigkeit des Ladenlokales, da die Experten feststellen, dass auch andere Mieter mit gleichen Geschäftsbetrieben wie der Konsumverein den Mietzins von 1900 Franken anzulegen im Falle wären; dieser Zins wird daher für jeden Eigentümer, ohne Rücksicht auf die subjektiven Qualitäten der heutigen Expropriatin, dauernd zu beziehen sein.

Etwas zweifelhafter ist die Sache hinsichtlich der von der Expropriatin selbst benutzten Wohnung, weil die Experten hier nicht angeben, welchen Massstab sie für die Wertung von 1550 Fr. anlegen; sie führen nur aus, dass die Expropriatin für einen gleich grossen Wohnraum in gleicher Lage (aber nicht notwendig im Quartier « Enge ») noch mehr, 1800 Fr., auslegen müsste. Es besteht also kein sicherer Anhaltspunkt dafür, dass die Experten mit ihrem Ansatz von 1550 Fr. besondere subjektive Zuschläge gemacht haben, und wie grosse. Aber auch wenn sie darauf Rücksicht genommen haben sollten, dass eine so unmoderne, aber bestunterhaltene Wohnung nicht gerade für jeden dritten Mieter gleich grossen Wert hätte, wie für eine ältere Frau, und deshalb einen etwas höheren Betrag als denjenigen, den jeder andere Mieter dafür zahlen würde, angenommen hätten, so würden dadurch keine Rechtsgrundsätze verletzt. Einmal gibt es erfahrungsgemäss noch andere Liebhaber für derartige Wohnräume und wenn man bei Bestimmung der Expropriationsentschädigung richtigerweise immer auf die günstigste Verwertungsart abstellt, so darf auch hier die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass nicht nur gerade zu Lebzeiten der Frau Meyer ein Bewohner gefunden wird, dem diese Wohnung ebenso viel Wert bietet.

Abgesehen davon dürfen aber auch rein subjektive, in den besonderen Verhältnissen des Enteigneten begründete Wertfaktoren, wie Doktrin und Praxis stets angenommen haben, mitberücksichtigt werden, wenn sie nicht einen blossen Affektionswert, sondern einen eigentlichen

Vermögenswert darstellen (vergl. BURCKHARDT in Z. f. schw. R. 1913 S. 150 ff., JAEGER, Erläuternder Bericht zum Entwurf eines Zwangseignungsgesetzes S. 26, BGE 21 N° 137 E. 4, 32 II N° 74 E. 1). Und zwar trifft dieser Satz auch für solche subjektive Wertfaktoren zu, die allein mit der Liegenschaft, und nicht z. B. mit einem darin betriebenen Gewerbe zusammenhängen (vergl. die angeführten Entscheide des Bundesgerichts, sowie die bei EGER, a. a. O. S. 200 ff. und SEYDEL, a. a. O. S. 51 zitierten Entscheide des Reichsgerichts).

5. — Nach alledem ist der Rekurs der Bahn abzuweisen und der Urteilsantrag der Instruktionskommission ohne weitere Beweismassnahmen zum Urteil zu erheben.

Demnach hat das Bundesgericht

erkannt:

Der Urteilsantrag der Instruktionskommission vom 29. Februar 1916 wird zum Urteil des Bundesgerichts erhoben.

34. Auszug aus dem Urteil vom 12. Juli 1916

i. S. Schweizerische Bundesbahnen gegen Häfner.

Schadenersatz wegen Kundenverlustes bei der Expropriation einer Liegenschaft, auf der ein Gewerbe betrieben wird. Keine Entschädigung wegen Wegzuges von Kunden infolge gleichzeitiger Expropriation i h r e r Liegenschaften.

(Dem Expropriaten wird die ganze Liegenschaft, worin er eine Metzgerei betrieben hat, enteignet.)

Was den Schadenersatz für Geschäftsstörung und Kundenverlust betrifft, so ist auf die zutreffenden Ausführungen in den beiden Urteilsanträgen zu verweisen. Für den aus der Verlegung des Geschäftes notwendig entstehenden Kundenverlust ist der Expropriat mit dem von den Gerichtsexperten angesetzten Betrag eines Jahresgewinnes von 13,000 Fr. jedenfalls hinreichend entschädigt.

In der deutschen Rechtsprechung wird bei Enteignungen eine besondere Entschädigung für Kundenverlust im allgemeinen nicht zugesprochen (EGER, Enteignungsgesetz 3. Aufl. I S. 187 ff.). Wenn nun auch das Bundesgericht in seiner bisherigen Praxis (vgl. AS 32 II S. 569 f.) nicht so weit gegangen ist, so kann ein Expropriat nach dem schweizerischen Expropriationsgesetz doch den Ersatz eines durch Kundenverlust entstehenden Gewinnausfalles nur soweit verlangen, als dieser deshalb entsteht, weil der Expropriat an einem neuen Geschäftsorte noch nicht genügend bekannt ist.

.....

Dass der Expropriat wegen des Wegzuges von Kunden aus expropriierten Liegenschaften keinen Schadensersatz beanspruchen kann, ist im Entscheid der Schätzungskommission und im ersten Urteilsantrag bereits dargetan worden. Es mag hier noch hervorgehoben werden, dass er offenbar keinen rechtlichen Anspruch auf den Fortbestand der fraglichen Häuser hat, worin seine Kunden wohnen. Allerdings stellt die Kundschaft eines Geschäfts für den Inhaber einen wirtschaftlichen Wertfaktor dar, allein derselbe kommt in unserem Falle bereits zum Ausdruck im Verkehrs- oder Mietwert der Liegenschaft. Und soweit die Kundschaft von der bisherigen Lage des Geschäftes abhing, ist der Expropriat für deren Verlust durch den Betrag von 13,000 Fr. genügend entschädigt. Zwischen einem allfälligen Schaden wegen Wegzuges von Kunden vor oder nach der Übernahme der Expropriationsgrundstücke durch die Bahn einerseits und der Expropriation gegenüber dem Expropriaten Häfner andererseits, fehlt sodann jeglicher rechtliche Kausalzusammenhang; denn die behauptete Einbusse an Kunden ist keineswegs, weder direkt noch indirekt, die Folge der Enteignung Häfners. Wenn übrigens nach der Expropriation wegen Enteignung anderer Grundstücke Kunden wegziehen, so hat dies für Häfner im wesentlichen nur Bedeutung, sofern er sich wieder im gleichen Quartier,

bezw. in der Nähe des alten Geschäfts, ansiedelt; also befindet er sich dann in gleicher Lage, wie jeder andere Geschäftsmann im Quartier, dessen Kunden infolge der Expropriationen der Bahn wegziehen, und er kann daher ebensowenig wie ein solcher für den erwähnten Verdienstaufall Ersatz beanspruchen.