tretung das öffentliche Interesse erfordern sollte, sichere. Denn, wenn das öffentliche Interesse fordere, daß er, Rekurrent, nicht wie jeder andere Eigenthümer über sein Eigenthum verfügen dürfe, so habe man ihm Entschädigung zu leisten, und ohne solche Entschädigung dürfe man ihn in der Verfügung über sein Eigenthum nicht hindern, sonst liege eine Verletzung derjenigen Rechte vor, welche die Verfassung des Kantons Luzern gewährleiste.

D. Der Regierungsrath des Kantons Luzern trug im Wesentlichen aus den in dem rekurrirten Entscheide angeführten Gründen auf Abweisung der Beschwerde an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Weigerung der luzernischen Behörden, dem Begehren des Rekurrenten um Ertheilung der Baubewilligung oder Expropriation des über die Baulinie hinausragenden Terrains zu entsprechen, stützt sich unbestrittenermaßen auf das Gesetz vom 29. August 1864, nach welchem einerseits vom Tage der öffentlichen Auflage des Stadtbauplanes an die Besitzer bereits vorhandener Bauwerke, welche über die Baulinie hinausreichen, das Recht verlieren, Veränderungen oder Arbeiten an denselben vorzunehmen, welche nicht zu deren Unterhalt nothwendig sind, und anderseits Entschädigung für das zu öffentlichen Straßen und Plätzen benöthigte Privateigenthum erst mit der wirklichen Expropriation desselben einzutreten hat.

2. Solche unmittelbar aus dem Gesetze fließenden Eigenthumsbeschränkungen enthalten aber, wie das Bundesgericht schon wiederholt, insbesondere in seinen Urtheilen vom 14. Januar 1876 i. S. Huber (amtl. Sammlung der bundesgerichtlichen Entscheidungen Bd. II S. 91 ff.) und vom 6. September 1879 i. S. Imhof gegen Baselstadt (a. a. O. Bd. V S. 388 ff.) ausgeführt hat, keinen Eingriff in wohlerworbene Privatrechte, indem der Inhalt der dinglichen Rechte, insbesondere also des Eigenthums, überall vom objektiven Rechte normirt und daher die Gesetzgebung durch die in der Verfassung ausgesprochene Garantie der Unverletzlichkeit des Eigenthums nicht gehindert wird, die mit jenem Rechte verbundenen Befugnisse und Wirkungen gemäß den Zeitbedürfnissen zu regeln, beziehungsweise zu ändern, ohne den durch eine solche Aenderung geschädigten Privaten schadensersatzpflichtig zu werden. Nur der Eingriff in die Substanz des Eigenthums verpflichtet nach der Verfassung zur Entschädigung; in dieser Hinsicht steht aber das luzernische Baugesetz (Art. 9) in Uebereinstimmung mit der Verfassung.

Demnach hat das Bundesgericht

erkannt:

Der Rekurs ist als unbegründet abgewiesen.

---

107. Urtheil vom 28. November 1879 in Sachen Emde.

A. Im Kanton Baselstadt besteht ein Gesetz über Anlage und Korrektion von Straßen und über das Bauen an denselben vom 29. August 1859, welches in § 8 bestimmt, daß bei Anlage neuer Straßen die anstoßenden Grundbesitzer verpflichtet seien, die Kosten des zur Herstellung der Straßen erforderlichen und von ihnen an den Staat abzutretenden Terrains nach Maßgabe des ihnen hieraus erwachsenden Vortheils zu tragen. Falls über die Abtretungskosten des erforderlichen Terrains oder über die Vertheilung unter die einzelnen Anstößer keine Verständigung erzielt werden kann, entscheidet ein Schiedsgericht, gegen dessen Erkenntniß an das Appellationsgericht rekurrirt werden kann.

B. Im gleichen Jahre, als dieses Gesetz erlassen wurde, genehmigte der Große Rath auch den zur Erweiterung der Stadt vorgelegten Plan. In diesem Plane war u. A. auch die Erstellung der sog. Drathzugstraße vorgesehen und zwar in der Weise, daß hiezu die Abtretung eines 10 Fuß breiten Streifens der Landparzelle Nro. 190 erforderlich wurde. Der damalige Eigenthümer dieser Parzelle verkaufte dieselbe sodann im Jahre 1860 an einen Heinrich Bürgin, wobei bemerkt wurde, daß dieselbe ohne den Trottoirboden (d. h. den in das Gebiet der projektirten Drathzugstraße fallenden Streifen) 3465 □' halte. Im Jahre 1862 veräußerte Bürgin das

Grundstück an den jetzigen Rekurrenten. Der Inhalt des Grundstückes ist wiederum auf 3465 □' angegeben und dann beigefügt, daß in diesem Verkaufe ferner mitinbegriffen sei der Trottoirboden in einer Breite von 10' längs der projektirten Bahnhof- oder Drathzugstraße. Die letzte Handänderung fand im Jahre 1866 statt und es unterscheidet sich dieselbe von den frühern dadurch, daß Rekurrent nur den Bauplatz von 3465 □' an Wilhelm Richter zu 4 Fr. per □' verkaufte, den Trottoirstreifen von 10' Breite dagegen für sich behielt. Immerhin wurde auch bei dieser Handänderung die projektirte Drathzugstraße und nicht der dem Rekurrenten verbliebene Streifen als Grenze des verkauften Objekts aufgeführt. Auf der gekauften Parzelle errichtete der Käufer Richter ein Gebäude und zwar in der Weise, daß er auf deren Grenze eine ganze Façade mit Fenstern erstellte.

C. Als nun im Jahre 1879 die Anlage der Drathzugstraße erfolgen sollte, verlangte das Baudepartement vom Rekurrenten die unentgeldliche Abtretung des ihm verbliebenen — nunmehr die Katasternummern 189 tragenden — sog. Trottoirstreifens, indem es geltend machte, daß dieser Streifen nach seiner Lage für den Rekurrenten vollständig werthlos geworden und beim Verkauf der Liegenschaft Nro. 190 bereits ein Gewinn aus derselben erzielt worden sei, indem durch seine Abtrennung die Errichtung eines Eckhauses zwischen Bahnhof- und Drathzugstraße ermöglicht worden.

Rekurrent bestritt das gestellte Begehren und verlangte umgekehrt eine Entschädigung von 6 Fr. per □', indem er an der Erstellung der Drathzugstraße kein Interesse habe.

Durch Urtheil vom 3. Mai 1879 verpflichtete jedoch die Schatzungskommission, indem sie die Ausführungen der Klagpartei als begründet erachtete, den Rekurrenten zur unentgeldlichen Abtretung der Parzelle Nro. 189, und es wurde dieses Urtheil unterm 3. Juli 1879 vom Appellationsgerichte einfach bestätigt.

D. Hierüber beschwerte sich nun F. Emde beim Bundesgerichte, indem er behauptete, die Urtheile der baselschen Gerichte enthalten eine Verletzung des Art. 6 der dortigen Verfassung,

welcher die Unverletzlichkeit des Eigenthums garantire und für Expropriationen gerechte Entschädigung zusichere. Die Parzelle Nro. 189 sei sein wahres und freies Eigenthum und wenn dieselbe heute für ihn werthlos geworden, so rühre dies daher, daß die Expropriantin dieselbe schon bei Beginn des Prozesses zum Straßenareal genommen habe. Die Voraussetzungen, welche eine unentgeldliche Abtretung nach dem Gesetze rechtfertigen, seien hier nicht vorhanden, denn er besitze kein Land mehr, dem die neuerstellte Straße dienen könnte. Wahr sei bloß, daß Dritte, namentlich W. Richter, durch Erstellung einer Eckbaute Nutzen gezogen haben. Dieser Nutzen könne aber ihm, Rekurrenten, nicht hinterwärts angerechnet werden, als Aequivalent statt einer Entschädigung.

Rekurrent verlangte demnach, daß das Urtheil der Schatzungskommission resp. des Appellationsgerichtes aufgehoben und Expropriantin zur Zahlung einer Entschädigung von 5100 Fr. (6 Fr. per □'), eventuell zu einer Entschädigung verurtheilt werde, welche dem örtlichen Liegenschaftswerthe entspreche.

E. Das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt machte in seiner Vernehmlassung geltend: Vom Momente an, wo die neue Straßenanlage durch den Großen Rath beschlossen worden, habe jeder Anwänder gewußt, daß er laut Gesetz bei der definitiven Herstellung der Straße einen verhältnißmäßigen Antheil an dem Areal derselben unentgeldlich werde abtreten müssen. Wenn nun Rekurrent im Jahre 1866 für gut gefunden habe, seine Parzelle nur bis zur Baulinie zu verkaufen, den werthlosen Trottoirstreifen aber für sich zu behalten, so könne ein solches Verfahren doch nicht eine Entschädigungspflicht des Staates, welche damals nicht bestanden, nachträglich neu begründen. Durch die neue Straße habe die Hauptparzelle Nro. 190 an Werth ungemein gewonnen, indem sie nunmehr eine zweite ausgedehnte Façadenlinie erhalten habe. Dieser Mehrwerth der jetzigen Parzelle 190 übersteige jedenfalls bei Weitem den Werth, welchen der abzutretende Streifen jemals gehabt habe, und diesen Mehrwerth habe Rekurrent beim Verkaufe im Jahre 1866 realisirt. Er habe also für die Werthlosigkeit des streitigen Stückchens nicht nur eine gerechte, sondern eine sehr reichliche

Entschädigung erhalten und wenn er nun nachträglich noch eine Baarsumme verlange, so beanspruche er eine doppelte Entschädigung und wolle sich ungehöriger Weise auf Kosten des Staates bereichern.

F. Das Baudepartement des Kantons Baselstadt schloß sich in seiner Rekursbeantwortung im Wesentlichen den Ausführungen des Appellationsgerichtes an, indem es beifügte: Im vorliegenden Falle handle es sich um nichts anderes als um die Frage, ob der Abtretung des Landes durch den Rekurrenten Vortheile gegenüber stehen, die sich derselbe müsse anrechnen lassen, und wie hoch dieselben zu beziffern seien. Das sei offenbar nichts als Auslegung des Gesetzes vom 29. August 1859, dessen Verfassungsmäßigkeit nicht bestritten werde, und die Frage, ob diese Auslegung eine richtige sei, stehe dem Bundesgerichte nicht zu. Ebenso mangle demselben eventuell die Kompetenz, die dem Rekurrenten gebührende Entschädigung selbst zu bestimmen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Wenn der Art. 6 der Verfassung des Kantons Baselstadt die Unverletzlichkeit des Eigenthums in dem Sinne garantirt, daß für Abtretungen, die der allgemeine Nutzen erfordern sollte, nach gesetzlichen Bestimmungen gerechte Entschädigung geleistet werden muß, so schließt diese Verfassungsbestimmung, wie Rekurrent selbst anerkennt und das Bundesgericht schon in seinem Urtheile vom 14. September 1877 in Sachen Gemeinde Hünigen und Konsorten (amtl. Sammlung der bundesgerichtlichen Entscheidungen Bd. III S. 512 ff.) ausgesprochen hat, nicht aus, daß die Vortheile, welche den Abtretungspflichtigen aus der betreffenden Unternehmung, für welche die Enteignung erfolgt, erwachsen, bei Ausmessung der Entschädigung berücksichtigt, beziehungsweise die Vor- und Nachtheile abgewogen und kompensirt werden.

2. Nun ist es eine bekannte Thatsache, daß bei Unternehmungen wie Neuanlage von Straßen, öffentlichen Plätzen u. s. w., den anstoßenden Grundbesitzern Vortheile nicht erst mit deren wirklichen Ausführung, sondern schon häufig mit dem Zeitpunkte der Feststellung des betreffenden Planes erwachsen, indem die

anstoßenden Grundstücke mit diesem Zeitpunkte im Werthe steigen. Und wenn nun ein Grundbesitzer diese Vortheile schon vor der wirklichen Anlage der projektirten Straße in der Weise realisirt, daß er denjenigen Theil seines Grundstückes, welcher nach dem festgestellten Plane an die projektirte Straße zu liegen kommt, zu dem hiedurch bewirkten erhöhten Preise verkauft und nur den nach dem Plane für die Straße benöthigten Boden für sich behält, so besteht nach der Verfassung kein Hinderniß, daß bei der Expropriation dieses Bodens der bei jenem Verkaufe bereits aus der Anlage der Straße gezogene und realisirte Vortheil in Anrechnung gebracht wird.

3. Ob nun im einzelnen Falle ein solcher Vortheil wirklich erzielt worden sei, ist eine Thatfrage, deren Beurtheilung denjenigen Behörden zukommt, welche im Streitfalle die Entschädigung zu bestimmen haben. Im vorliegenden Falle haben nun die hiefür zuständigen baslerischen Behörden, Schatzungskommission und Appellationsgericht diese Frage bejaht und zwar aus Gründen, denen ihre gute Berechtigung nicht abgesprochen werden kann. Denn es ist klar und stand schon im Jahre 1866 außer Zweifel, daß der jetzigen Parzelle 190 durch die Anlegung der Drathzugstraße ein so namhafter Vortheil erwachse, daß der jetzt die Nro. 189 tragende Landstreifen ohne Entgeld abgetreten werden müsse, und wenn daher Rekurrent in dem genannten Jahre nur den durch das Straßenprojekt zum Eckbauplatze gewordenen Theil seines von Bürgin erkauften Grundstückes 190 verkaufte und dabei ausdrücklich die projektirte Drathzugstraße als Grenze desselben angab, so liegt auf der Hand, daß Rekurrent den nach dem festgestellten Plane für Käufer und Verkäufer werthlosen sog. Trottoirstreifen nur behielt, um die Bestimmung des § 8 des zitirten baslerischen Gesetzes zu umgehen.

Demnach hat das Bundesgericht

erkannt:

Die Beschwerde ist als unbegründet abgewiesen.