

## **BGE BGE 109 IB 26 vom 1. Januar 1983**

Bundesgericht (BGE), 1983-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_109\\_IB\\_26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_109_IB_26)

FR: BGE BGE 109 IB 26 du 1 janvier 1983

IT: BGE BGE 109 IB 26 del 1 gennaio 1983

### **Regeste**

Regeste Enteignung eines an Dritte verpachteten Kieswerkes; Grundsätze der Entschädigungsbemessung. Verfahrensfragen (E. 1). Wird der für den Nationalstrassenbau benötigte Boden auf dem Wege der Landumlegung erworben, so kann dem Eigentümer im gleichzeitig durchgeführten Enteignungsverfahren nicht zusätzlich noch eine Entschädigung für entgangene Weg- und Baurechtszinsen in Form einer kapitalisierten ewigen Rente, m.a.W. eine Ertrags- oder Verkehrswertentschädigung zugesprochen werden (E. 2a). Das hoheitliche Recht der Bündner Gemeinden, Konzessionen zur gewerbmässigen Sand- und Kiesgewinnung aus öffentlichen Gewässern gegen Gebühr zu verleihen, kann nicht Gegenstand der Enteignung im Sinne von Art. 5 EntG bilden (E. 2b). Die Parteientschädigung für ein bundesrechtliches Enteignungsverfahren bemisst sich nicht nach dem kantonalen Anwaltstarif. Für Privatgutachten wird grundsätzlich keine Vergütung zugesprochen (E. 3). Wird ein Betrieb enteignet, der an Dritte verpachtet ist, ist dessen Wert für den Eigentümer in der Regel einzig anhand des Ertrages (Pachtzinse) zu bestimmen (E. 4b); der Verkehrswert der Gebäude, Anlagen und Maschinen kann nicht zum Ertragswert hinzugezählt werden (E. 4c, d). Bei der Kapitalisierung der mutmasslichen zukünftigen Pächterträge ist der Konzessionsdauer, der Lebensdauer der Gebäulichkeiten und Maschinen, allenfalls notwendig werdenden Investitionen sowie dem Risiko von Ertragsschwankungen infolge wechselnder Nachfrage Rechnung zu tragen (E. 4d, e). Bedeutung einer im Pachtvertrag enthaltenen Klausel, welche die Vertragsauflösung im Falle der Enteignung vorsieht (E. 6a). Gegenstand der Enteignung von Mietern und Pächtern können nur deren vertragliche Rechte sein (Bestätigung der Rechtsprechung; E. 6b). Der "volle Schaden" im Sinne von Art. 23 Abs. 2 EntG bemisst sich grundsätzlich nach dem Interesse der Pächterin an der Erfüllung des Vertrages; sie hat demnach Anspruch auf Ersatz des Gewinnes, den sie bei Weiterführung des Vertrages bis zum nächsten Kündigungstermin hätte erzielen können (E. 6c).

Regeste Expropriation d'une gravière affermée à un tiers, principes à appliquer pour le calcul de l'indemnité. Questions de procédure (consid. 1). Si le terrain nécessaire à la construction d'une route nationale est acquis par la voie du remembrement, on ne peut pas, dans la procédure d'expropriation qui se déroule simultanément, accorder encore au propriétaire une indemnité, sous forme de rente perpétuelle capitalisée, en raison de la perte des redevances dues pour des droits de passage et de superficie, autrement dit une indemnité fondée sur la valeur de rendement ou la valeur vénale (consid. 2a). Le droit des communes grisonnes d'octroyer, contre redevances, des concessions pour l'extraction de sables et de graviers des cours d'eau publics ne peut pas faire l'objet d'une expropriation au sens de l'art. 5 LEx (consid. 2b). Les dépens à allouer pour une procédure fédérale d'expropriation ne se calculent pas d'après le tarif cantonal des avocats. En principe, aucune indemnité n'est versée pour une expertise privée (consid. 3). En cas d'expropriation d'une exploitation affermée à un tiers, sa valeur pour le propriétaire se détermine en principe uniquement sur

la base de son rendement (fermage) (consid. 4b); la valeur vénale des bâtiments, installations et machines ne peut pas être ajoutée à la valeur de rendement (consid. 4c, d). Pour la capitalisation du rendement futur présumé, il faut prendre en considération la durée de la concession, la durée de vie des bâtiments et des machines, les investissements éventuellement nécessaires, de même que le risque de variations de rendement par suite de fluctuations dans la demande de matériaux (consid. 4d, e). Importance d'une clause du bail qui en prévoit la résiliation en cas d'expropriation (consid. 6a). L'expropriation ne peut porter, dans le cas des locataires et des fermiers, que sur leurs droits découlant du bail (confirmation de la jurisprudence; consid. 6b). La "réparation intégrale" au sens de l'art. 23 al. 2 LEx se détermine en principe d'après l'intérêt que l'exécution du contrat présente pour le fermier; ce dernier a donc droit à la compensation du gain qu'il aurait pu réaliser en cas de maintien du contrat jusqu'au plus prochain terme de résiliation (consid. 6c).

Regesto Espropriazione di una cava di ghiaia affittata ad un terzo; principi applicabili nella determinazione dell'indennità. Questioni di procedura (consid. 1). Se il terreno necessario per la costruzione di una strada nazionale è acquistato mediante rilottizzazione, nella procedura di espropriazione attuata contemporaneamente non può essere altresì accordata un'indennità, in forma di rendita perpetua capitalizzata, a titolo di perdita dei canoni dovuti per diritti di passo e di superficie, ossia un'indennità fondata sul valore di reddito o sul valore venale (consid. 2a). Il diritto dei Comuni grigionesi di accordare, contro un canone, concessioni per l'estrazione di sabbia e di ghiaia da corsi d'acqua pubblici non può essere oggetto di un'espropriazione ai sensi dell'art. 5 LEspr (consid. 2b). Le ripetibili per una procedura d'espropriazione federale non si calcolano secondo la tariffa cantonale degli avvocati. In linea di principio, non è corrisposta alcuna indennità per una perizia privata (consid. 3). In caso di espropriazione di un'azienda affittata a un terzo, il suo valore per il proprietario si determina, di regola, esclusivamente in base al reddito (fitto) (consid. 4b); il valore venale delle costruzioni, impianti e macchine non può essere aggiunto al valore di reddito (consid. 4c, d). Per la capitalizzazione del reddito futuro presumibile va tenuto conto della durata della concessione, della durata di vita delle costruzioni e delle macchine, degli investimenti eventualmente necessari, come pure del rischio di variazioni del reddito dovute a fluttuazioni della domanda dei materiali estratti (consid. 4d, e). Rilevanza di una clausola del contratto d'affitto che prevede la risoluzione di quest'ultimo in caso di espropriazione (consid. 6a). Per quanto concerne i conduttori e gli affittuari, l'espropriazione può avere per oggetto soltanto i diritti loro derivanti dal rapporto di locazione o di affitto (conferma della giurisprudenza; consid. 6b). Il "risarcimento integrale" ai sensi dell'art. 23 cpv. 2 LEspr si determina, in linea di principio, alla stregua dell'interesse che l'adempimento del contratto ha per l'affittuario; questi ha pertanto diritto a vedersi risarcito l'utile che avrebbe potuto conseguire se la vigenza del contratto fosse continuata sino al prossimo termine di disdetta (consid. 6c).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Da die Beschwerden der Enteigneten auf dem selben BGE 109 Ib 26 S. 31 Sachverhalt beruhen und gleiche Rechtsfragen berühren, rechtfertigt es sich, sie - soweit möglich - gemeinsam zu behandeln. b) Gemäss Art. 115 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG) richtet sich das Verfahren nach den Art. 104-109 OG und den Art. 77-78 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG). Dem Bundesgericht steht volle

Prüfungsbefugnis zu, und zwar auch im Hinblick auf den Sachverhalt, da die Schätzungskommissionen nicht Rekurskommissionen, sondern "andere eidgenössische Kommissionen" im Sinne von Art. 98 lit. f OG sind (vgl. Art. 105 Abs. 2 OG). Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann nicht nur Verletzung von Bundesrecht und unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes, sondern auch Unangemessenheit des Entscheides gerügt werden ( Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG ). Neue Begehren sind ausgeschlossen, soweit sie schon vor der Schätzungskommission gestellt werden konnten ( Art. 77 Abs. 3 EntG ). Obschon Art. 114 Abs. 1 OG nicht ausdrücklich auf das Enteignungsverfahren anwendbar erklärt wird, ist das Bundesgericht, im Gegensatz zur Schätzungskommission ( Art. 72 Abs. 2 EntG ), an die Anträge der Parteien gebunden und kann daher dem Enteigneten nicht mehr zusprechen, als er verlangt, und nicht weniger, als der Enteigner offeriert ( BGE 102 Ib 89 ). Das Gericht ist indessen nur an die für ein Enteignungsobjekt als Ganzes gestellten Begehren gebunden, kann aber die einzelnen Entschädigungsposten unabhängig von den hiezu vorgebrachten Begründungen und ungeachtet bereits abgeschlossener Teilvergleiche korrigieren, solange der von den Parteien gesteckte Rahmen insgesamt nicht über- oder unterschritten wird ( BGE 106 Ib 225 f. E. 1, 97 I 766, BGE 94 I 582 ; s.a. BGE 105 Ib 327 ). c) Der Entscheid der Schätzungskommission ist nur von den Enteigneten angefochten worden; der Kanton Graubünden hat weder Haupt- noch Anschlussbeschwerde eingereicht und stellt in seiner Vernehmlassung auch ausdrücklich den Antrag, die von der Vorinstanz festgelegten Enteignungsentschädigungen seien als angemessen und richtig zu bestätigen. Zu prüfen ist daher einzig, ob die Entschädigungen zu erhöhen seien. Unter diesen Umständen ist zunächst zu untersuchen, ob die Schätzungskommission methodisch richtig vorgegangen sei. Erweist sich der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht als fehlerhaft, stellt sich die Frage, ob überhaupt bei korrekter Anwendung der Entschädigungsgrundsätze die Möglichkeit bestehe, dass die BGE 109 Ib 26 S. 32 den Enteigneten zugesprochene Entschädigung erhöht werden müsse. Kann dies ausgeschlossen werden, so sind die Beschwerden ohne weiteres abzuweisen. Fällt dagegen eine Erhöhung der Entschädigungen grundsätzlich in Betracht, muss das Instruktionsverfahren fortgesetzt und insbesondere geprüft werden, ob dem Antrag der Enteigneten auf Beizug eines Oberexperten stattzugeben sei. In diesem Falle ist zweckmässigerweise vorweg in einem Teilentscheid festzuhalten, welche Prinzipien bei der Entschädigungsberechnung zu befolgen sind (vgl. BGE 108 Ib 242 und 103 Ib 91, je nicht publ. E. 1). d) Die Stellung der beschwerdeführenden Gemeinden unterscheidet sich grundsätzlich von jener der beiden anderen Enteigneten. Es erscheint daher angebracht, zunächst die Beschwerde der Gemeinden zu behandeln und im folgenden auf die Vorbringen der Kieswerk Rothenbrunnen AG sowie schliesslich der Arbeitsgemeinschaft Kieswerk Domleschg einzutreten. Gemeinden Rothenbrunnen, Tomils und Rhäzüns

## **E. 2**

Die Schätzungskommission hat sich in ihrem Entscheid darauf beschränkt, festzuhalten, dass die Konzessionsverleihungsrechte der Gemeinden Rothenbrunnen, Tomils und Rhäzüns sowie die Einnahmen der Gemeinden Rothenbrunnen und Tomils aus den Bau- und Wegrechten enteignet würden, und hierfür den Betroffenen eine Entschädigung zugesprochen, die durch Kapitalisierung der bis zum Konzessions- und Vertragsablauf im Jahre 1985 möglichen Erträge bestimmt worden ist. Diesem Vorgehen kann indessen nicht beigeplantet werden. a) Gegenstand der Enteignung bilden - abgesehen von den persönlichen Rechten der Mieter und Pächter - die dinglichen Rechte an Grundstücken (

Art. 5 EntG ). Werden Gemeinden gleich wie Private durch die Enteignung in ihren dinglichen Rechten betroffen, so sind auch sie als Enteignete zu betrachten und steht ihnen ein Anspruch auf Entschädigung gemäss Art. 16 und 19 EntG zu. Dies traf zweifellos zu Beginn des Verfahrens für die Politische und die Bürgergemeinde Rothenbrunnen zu, als der Kanton als Enteigner von diesen die teils vorübergehende, teils endgültige Abtretung grösserer Flächen der Parzellen "Hinterrhein" und "Ravetg" verlangte. In der Folge wurde jedoch der Perimeter der nationalstrassenbedingten Landumlegung Rothenbrunnen erweitert und sind die fraglichen Grundstücke in das BGE 109 Ib 26 S. 33 Bezugsgebiet aufgenommen worden. Das heisst, wie beide Parteien anerkennen, dass der Erwerb des beanspruchten Bodens nicht im Enteignungs-, sondern im Landumlegungsverfahren erfolgt und die Bewertungs-, Realersatz- und Entschädigungsfragen letzterem vorbehalten sind ( BGE 105 Ib 334 ff.). Ist aber im vorliegenden Verfahren der Wert des für das Werk benötigten Bodens nicht zu vergüten, so hätte die Schätzungskommission davon absehen müssen, den Gemeinden den Verlust der Bau- und Wegrechtsentschädigungen zu ersetzen, handelt es sich doch bei diesen um nichts anderes als um die Erträge aus den fraglichen Grundstücksflächen, anhand derer sich der Ertrags- bzw. der Verkehrswert bestimmt. Übrigens hat die Schätzungskommission den Ertragsausfall in Anwendung der für Miet- und Pachtverträge geltenden Regeln, die nicht ohne weiteres auf Dienstbarkeitsverhältnisse übertragbar sind, nur bis zum Ablauf der Vertragsdauer in Rechnung gesetzt; sie hätte aber - wenn eine Ertragswertbestimmung überhaupt vorzunehmen wäre - untersuchen müssen, welche Einnahmen die Gemeinden auch später noch aus ihren Grundstücken (durch Verpachtung oder anderweitige Verwendung) mutmasslich hätten erzielen können, und auch diese Einkünfte kapitalisieren sollen. Wie erwähnt, schliesst jedoch der Einbezug der fraglichen Parzellen in das Landumlegungsverfahren eine Vergütung des Ertrags- bzw. Verkehrswertes aus, da nicht einerseits Geldleistung im Enteignungsverfahren und andererseits Realersatz im Landumlegungsverfahren verlangt werden kann. Dementsprechend sind die Begehren abzuweisen, mit denen die Gemeinden um Ersatz der wegfallenden Bau- und Wegrechtseinnahmen in Form einer kapitalisierten (indexierten) ewigen Rente, m.a.W. um eine Verkehrswert-Entschädigung ersuchen. Da der Enteigner keine Beschwerde führt, erübrigen sich weitere Äusserungen zu diesem Punkte. Ebenso braucht sich das Bundesgericht mit der Frage, ob in Anwendung von Art. 23 der Verordnung über die Nationalstrassen ein zusätzliches Enteignungsverfahren einzuleiten wäre, falls das Landumlegungsverfahren den Ersatzansprüchen der Gemeinden nicht zu genügen vermag, hier nicht zu befassen. b) Nach bündnerischem Recht stellt die gewerbsmässige Sand- und Kiesgewinnung aus öffentlichen Gewässern unbestrittenermassen eine Sondernutzung dar, die einer Konzession der Territorialgemeinde bedarf (Entscheid des Kleinen Rates vom 24. Februar 1964 i.S. Kieswerk Albula AG, Auszug in Rekurspraxis der BGE 109 Ib 26 S. 34 Regierung und des Grossen Rates von Graubünden, Bd. VIII, S. 147 Nr. 6595; DOSCH, Die Rechtsbeziehungen zu den öffentlichen Sachen in Graubünden, Diss. Freiburg 1948, S. 40, 93 ff. und 144 ff.). Konzessionsgebühren sind keine Gegenleistungen des privaten Rechts, sondern öffentliche Abgaben, und zwar Kausalabgaben, auch wenn sie sich wie hier nach dem wirtschaftlichen Interesse der Beliehenen am Sondernutzungsrecht, bzw. nach der Menge des ausgebeuteten Materials bemessen. Wie schon erwähnt, fallen aber als Gegenstand der Expropriation nur die abschliessend in Art. 5 EntG aufgezählten privaten Rechte in Betracht ( BGE 99 Ib 483 f.). Aufgrund des Bundesgesetzes über die Enteignung steht daher dem Gemeinwesen als verleihender Behörde für den Verlust von Konzessionsgebühren, selbst wenn dieser

mittelbar auf den Bau eines öffentlichen Werkes zurückzuführen ist, kein Anspruch auf Entschädigung zu, so wenig wie es sich allfällige Mindereinnahmen an Jagdregalgebühren ( BGE 101 Ib 59 ff. E. 3) oder - wie die Schätzungskommission selbst feststellt - an Steuern vergüten lassen kann. Das Problem der Entschädigung der Gemeinwesen, die durch ein Werk in der Ausübung ihrer Hoheitsrechte direkt oder indirekt beeinträchtigt werden, sprengt den Rahmen des Enteignungsgesetzes. Demzufolge muss die Beschwerde der Gemeinden auch insoweit, als eine volle Vergütung der ausfallenden Konzessionsgebühren verlangt wird, abgewiesen werden. Eine andere Frage ist, ob die Gemeinden zwar nicht in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträgerinnen, jedoch als Eigentümerinnen von Rheinbett und Ufer geltend machen könnten, die vom Kieswerk belegten Fluss- und Uferparzellen hätten wirtschaftlich eine Einheit gebildet, die durch die werkbedingte Einstellung des Ausbeutungsbetriebes als Ganzes entwertet worden sei. Ob sich eine solche Forderung tatsächlich begründen liesse, ob sie im Anschluss an das Landumlegungsverfahren erhoben werden könnte (s. oben lit. a), und wie allenfalls der Minderwert des Flussgrundstückes zu berechnen wäre, ist allerdings in diesem Verfahren nicht zu entscheiden.

### **E. 3**

Die Gemeinden beanstanden schliesslich, dass die ihnen von der Schätzungskommission zuerkannte Parteientschädigung von Fr. 26'000.-- den Normen des Bündner Anwaltstarifes bei weitem nicht entspreche, und weisen darauf hin, dass allein an Gutachterkosten rund Fr. 5'000.-- auf die Gemeinden entfielen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen bemisst BGE 109 Ib 26 S. 35 sich jedoch die Parteientschädigung für ein bundesrechtliches Enteignungsverfahren nicht nach dem kantonalen Anwaltstarif. Nach Art. 115 EntG hat der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, Einigungs- und Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu bezahlen (Abs. 1). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grössten Teil abgewiesen, so kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abgesehen werden (Abs. 2); bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen kann der Enteignete zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verhalten werden (Abs. 3). Mit dieser Regelung, welche die Pflicht zur Ausrichtung einer Parteientschädigung und deren Höhe nicht allein vom Prozessausgang abhängig macht, hat der Gesetzgeber einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass das Enteignungsverfahren ausschliesslich den Bedürfnissen des Enteigners dient und - von wenigen Ausnahmen abgesehen - stets auf dessen Initiative hin eröffnet wird; andererseits soll diese Regelung aber auch - wie das Enteignungsrecht überhaupt - den Enteigner vor der Willkür der Grundeigentümer schützen und es ihm ermöglichen, die für öffentliche Zwecke benötigten Rechte zu angemessenen Bedingungen zu erwerben (vgl. DUBACH, Die Berücksichtigung der besseren Verwendungsmöglichkeit und der werkbedingten Vor- und Nachteile bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung, ZBl 79/1978 S. 1). Bei der Überprüfung der von der Schätzungskommission festgesetzten Parteientschädigung übt das Bundesgericht eine gewisse Zurückhaltung, weil die Schätzungskommission besser in der Lage ist, die Bemühungen und Leistungen des Anwaltes zu beurteilen. Das Gericht ändert deshalb den zugesprochenen Betrag nur dann, wenn dieser als offensichtlich ungenügend oder unverhältnismässig hoch erscheint ( BGE 106 Ib 19 nicht publ. E. 9; nicht publ. Entscheid i.S. Hänni vom 27. November 1979 E. 4, nicht publ. Entscheid i.S. SBB/Bergomi u. Kons. vom 21. Dezember 1982 E. 10c). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, so dass kein Anlass besteht, die Parteientschädigung für das Verfahren vor der Schätzungskommission zu erhöhen. An diesem Ergebnis vermag der Umstand, dass die

Gemeinden teilweise für die Kosten des Privatgutachtens aufzukommen haben, nichts zu ändern. Für Privatexperten sind in der Regel keine Vergütungen zuzusprechen, da in den Schätzungskommissionen BGE 109 Ib 26 S. 36 selbst die benötigten Fachleute vertreten sind oder solche, falls notwendig, zusätzlich beigezogen werden können (vgl. Art. 40 und 49 der Verordnung für die eidgenössischen Schätzungskommissionen). Entschädigungen für Privatgutachten werden nur ausnahmsweise gewährt, wenn sich ein Enteignungsverfahren als schwierig und die Arbeit des von den Enteigneten beigezogenen Fachmannes im Schätzungsverfahren als nützlich erweist ( BGE 102 Ib 353 , nicht publ. E. 12; zit. Entscheid i.S. Hänni E. 4b). Ob sich eine solche Ausnahme hier rechtfertigt, kann offenbleiben, da die Schätzungskommission bei der Festsetzung der Parteientschädigung den Kosten des Privatgutachtens ebenfalls Rechnung getragen hat und die zugesprochene Entschädigung auch unter diesem Gesichtswinkel nicht als unhaltbar erscheint. Kieswerk Rothenbrunnen AG

#### **E. 4**

Die Kieswerk Rothenbrunnen AG (im folgenden: KRAG) war vor der Enteignung einerseits Inhaberin der ihr konzidierten Nutzungsrechte und der für den Betrieb notwendigen Bau- und Wegrechte, andererseits Eigentümerin der Anlagen zur Materialgewinnung und -aufbereitung. Der Betrieb ist indessen ab 1971 nicht mehr von der KRAG selbst geführt, sondern an Dritte verpachtet worden. Dass die Enteignete bei der nächsten Kündigungsmöglichkeit den Betrieb wieder hätte übernehmen wollen, wird von niemandem behauptet. Es darf deshalb davon ausgegangen werden, dass die KRAG ihre Rechte und Anlagen - die insgesamt das Enteignungsobjekt bilden - weiterhin verpachtet hätte, und sich ihr Interesse darauf beschränkte, aus dem Betrieb auch inskünftig, bis zum Ablauf der Konzessionsdauer, Pachtzinse zu ziehen. a) Wird ein Grundstück enteignet, auf welchem der Eigentümer ein Unternehmen betreibt, stösst der Enteignungsrichter auf die Schwierigkeit, dass durch Vergütung des Verkehrswertes der Betriebsgebäude und -anlagen (aufgrund des Real- oder Ertragswertes) der entstandene Schaden nicht immer voll gedeckt wird. Der zusätzlich zu ersetzende indirekte Schaden - die sog. Inkonvenienzen - ist aber meist schwer zu bestimmen. Dessen Höhe hängt etwa davon ab, ob der Betrieb verlegbar sei oder, aus objektiven oder in der Person des Enteigneten liegenden Gründen, nicht mehr an anderer Stelle errichtet werden könne. Eine Entschädigung für den Erwerbs- oder Gewinnausfall fällt allerdings, BGE 109 Ib 26 S. 37 von Ausnahmen abgesehen, nur für einen beschränkten Zeitraum, eine Übergangszeit, in Betracht (ZIMMERLI, Die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichts auf dem Gebiet des Enteignungsrechts, ZBl 74/1973 S. 188; WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Diss. Zürich 1966, S. 105 f.; MERKER, Der Grundsatz der vollen Entschädigung im Enteignungsrecht, Diss. Zürich 1966, S. 37; s.a. BGE 103 Ib 294 f.). Diese Einschränkung findet ihren Grund darin, dass bloss die - ersetzbaren - Produktionsmittel von der Enteignung betroffen werden, dagegen die Arbeitskraft und der Unternehmensegeist des Enteigneten in der Regel unberührt bleiben. Zu vergüten sind ja nur jene Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen ( Art. 19 lit. c EntG ). So klar indessen diese Bestimmung erscheint, so schwierig ist es im Einzelfall, die betreffenden Nachteile abzustecken. b) Weniger Probleme stellen sich, wenn der Betrieb auf dem zu enteignenden Grundstück nicht vom Eigentümer selbst geführt, sondern an Dritte verpachtet wird und somit der Pachtzins an die Stelle des Unternehmensgewinns tritt. In diesem Falle wird die Wertermittlung mit Vorteil anhand einer Ertragswertberechnung erfolgen, vor allem dann, wenn wie hier der Betrieb auf einem Grundstück ausgeübt wird, das sich seiner

Beschaffenheit wegen hierfür besonders eignet (vgl. GELZER/BUSSE, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. A. München 1980, S. 135 N. 466). Die Ertragswertmethode drängt sich im vorliegenden Fall geradezu auf, da nicht nur die Nutzungsrechte einer zeitlichen Beschränkung unterworfen sind, sondern auch die Gebäude und Einrichtungen bloss auf Zeit bestehen, weil sie bei Ablauf der Baurechtsverträge abgerissen werden müssen, so dass nicht einmal ein auf jenen Zeitpunkt hin diskontierter Restwert der Anlagen mitberücksichtigt werden muss (vgl. HÄGI, Die Bewertung von Liegenschaften, 6. A. 1971, S. 130 ff.). Unter solchen Umständen kann eine Realwert-Schätzung höchstens Kontrollzwecken dienen. Allgemein darf wohl gesagt werden, dass der Produktion dienende Bauten und Maschinen, die keinen Ertrag abwerfen, praktisch wertlos sind. Werden im weiteren bloss Rechte wie die hier konzidierten Ausbeutungsrechte enteignet, so lässt sich auch deren Wert nur anhand des Ertrages bemessen. c) Schon

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.