Urteilskopf

113 Ib 39

7. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 1. Juli 1987 i.S. R. gegen Berner Alpenbahn-Gesellschaft Bern-Lötschberg-Simplon (BLS) und Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 6 (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Enteignung; Entschädigung für einen Gasthof.

Begriff des Verkehrswertes und des subjektiven Schadens; Möglichkeit, die Enteignungsentschädigung aus objektiven und subjektiven Schadenselementen zusammenzusetzen, ohne dadurch Schadensposten doppelt zu vergüten (E. 2a). Wird ein Unternehmen enteignet, ist neben der Verkehrswert- in der Regel auch eine Inkonvenienzentschädigung zu bezahlen (E. 2b).

Bestimmung des Verkehrswertes einer Gasthof-Liegenschaft und des dazugehörenden Parkplatzes ohne Berücksichtigung einer nur angeblich möglichen besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG (E. 3, 4). Festsetzung des Kapitalisierungsfaktors für die Ertragswertberechnung (E. 4b).

Verliert der Enteignete durch die Expropriation seines Unternehmens auch seine Arbeitsstelle, so ist der Ausfall des Eigenlohns ausnahmsweise auch auf längere Zeit zu ersetzen, wenn dem Enteigneten eine andere Erwerbstätigkeit nicht mehr zugemutet werden oder er nicht mehr das gleiche Einkommen erzielen kann (E. 2b). Anwendungsfall (E. 5). Berechnung des als weiterer Nachteil (Art. 19 lit. c EntG) zu vergütenden vermutlichen Einkommensverlustes (E. 5a). Kontrolle anhand einer Gegenüberstellung von Verkehrswert- samt Inkonvenienzentschädigung und subjektivem Schaden (E. 5b).

Regeste (fr):
Expropriation; indemnité pour une auberge.

Notions de valeur vénale et de dommage subjectif; possibilité de faire entrer dans le calcul de l'indemnité d'expropriation simultanément des éléments objectifs et subjectifs du dommage, sans pour autant indemniser doublement certains postes (consid. 2a). Lorsqu'une entreprise est expropriée, il faut également payer, en principe, en plus de l'indemnité correspondant à la valeur vénale, une indemnité pour inconvénients (consid. 2b).

Fixation de la valeur vénale d'une auberge et de la place de parc attenante; une meilleure utilisation, qui n'est que prétendument possible, n'a pas à être prise en considération au sens de l'art. 20 al. 1 LEx (consid. 3, 4). Détermination du facteur de capitalisation pour le calcul de la valeur de rendement (consid. 4b).

Si à cause de l'expropriation de son entreprise, l'exproprié perd son travail, la perte de revenu qu'il subit doit exceptionnellement être compensée même pour une assez longue période, lorsqu'on ne peut plus exiger de lui une autre activité professionnelle ou qu'il ne peut plus obtenir le même revenu (consid. 2b). Cas d'application (consid. 5). Calcul de la perte présumée de revenu à indemniser comme autre préjudice (art. 19 let. c LEx) (consid. 5a). Contrôle sur la base d'une comparaison entre l'indemnité correspondant à la valeur vénale augmentée des inconvénients et le dommage subjectif (consid. 5b).

Regesto (it):
Espropriazione; indennità per un albergo.

Nozione di valore venale e di danno soggettivo; possibilità d'introdurre nel calcolo dell'indennità di espropriazione simultaneamente elementi oggettivi e soggettivi del danno, senza tuttavia indennizzare due volte certe posizioni (consid. 2a). Se è espropriata un'azienda, dev'essere pagata, di regola, oltre l'indennità corris-

pondente al valore venale, un'indennità per inconvenienze (consid. 2b).

Fissazione del valore venale di un albergo e del parcheggio adiacente; un miglior uso meramente preteso non è da prendere in considerazione ai sensi dell'art. 20 cpv. 1 LEspr (consid. 3, 4). Determinazione del fattore di capitalizzazione per il calcolo del valore di reddito (consid. 4b).

Se, a causa dell'espropriazione della sua azienda, l'espropriato perde anche il suo impiego, la perdita di reddito subita va compensata eccezionalmente anche per un periodo di tempo relativamente lungo, ove non possa più essere pretesa dall'interessato un'altra attività professionale o egli non possa più conseguire lo stesso reddito (consid. 2b). Caso d'applicazione (consid. 5). Calcolo della presumibile perdita di reddito, da indennizzare come altro pregiudizio (art. 19 lett. c LEspr) (consid. 5a). Controllo in base ad un confronto tra l'indennità corrispondente al valore venale con inclusione delle inconvenienze, e il danno soggettivo (consid. 5b).

Sachverhalt ab Seite 41

BGE 113 Ib 39 S. 41

Auf Ersuchen der Berner Alpenbahn-Gesellschaft Bern-Lötschberg-Simplon (BLS) leitete der Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 6, ein Enteignungsverfahren zum Erwerb der in Spiez gelegenen Grundstücke Nrn. 437 und 442 ein, die für die Erweiterung des Bahndepots und der Werkstätte benötigt wurden. Eigentümer der beiden Grundstücke war R., der lange Jahre zusammen mit seiner Familie den auf Parzelle Nr. 437 stehenden Gasthof "Löwen" führte. Da sich die Parteien über die Höhe der Enteignungsentschädigung nicht einigen konnten, sprach die Schätzungskommission dem Enteigneten schliesslich eine Verkehrswertentschädigung von Fr. 626'000.– für die beiden Parzellen, Fr. 100'000.– für Inkonvenienzen sowie Fr. 26'000.– für das fest mit dem Gebäude verbundene Inventar zu. Gegen diesen Entscheid hat R. Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben, die vom Bundesgericht teilweise gutgeheissen wird.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. a) Die Enteignungsentschädigung für ein Grundstück bemisst sich in erster Linie am Verkehrswert, das heisst am Wert, den es aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist (BGE 106 Ib 228 E. 3a). Dem Enteigneten wird somit grundsätzlich jene Summe zugesprochen, die er beim Verkauf seiner Liegenschaft vom Käufer erhalten hätte. Dagegen spielt keine Rolle, welchen Betrag der Enteignete bezahlen muss oder müsste, um sich ein neues Grundstück zu beschaffen; die Enteignungsentschädigung ist lediglich ein Wertausgleich und bemisst sich nicht nach den Beschaffungskosten für ein Ersatzobjekt (BGE 106 Ib 231 E. 3c, BGE 112 Ib 536 E. 4). Übersteigt allerdings das finanzielle Interesse des Enteigneten an der Weiternutzung seiner Liegenschaft deren Verkehrswert, so ist der sog. subjektive Schaden zu vergüten, der dadurch entsteht, dass die gegenwärtige oder in Aussicht genommene Verwendung des Grundstücks verunmöglicht oder eingeschränkt wird (BGE 106 Ib 228 E. 3a, 230 E. 3c). In diesem Fall wird also angenommen, der Enteignete hätte sein Grundstück weiterhin behalten, und ermittelt, welcher Nutzen ihm nun entgeht

und welche Aufwendungen ihm durch die Enteignung entstehen (BGE 112 Ib 536 E. 4). Liegen demnach der Verkehrswertberechnung und der Bestimmung des subjektiven Schadens zwei sich dem Grundsatze nach gegenseitig ausschliessende Annahmen zugrunde - einerseits, das fragliche Grundstück wäre verkauft, andererseits, es wäre vom bisherigen Eigentümer weitergenutzt worden -, so dürfen die Bestandteile des objektiven Wertes und des subjektiven Schadens nicht vermischt und dadurch Schadensposten doppelt vergütet werden (BGE 109 Ib 38, BGE 106 Ib 228; vgl. HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I S. 237 ff.). Das heisst allerdings nicht, dass bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung unter Umständen nicht auch von differenzierteren Hypothesen ausgegangen werden dürfte, die sowohl den Verkauf wie auch eine Weiternutzung ins Auge fassen: Das Enteignungsrecht verbietet die Annahme nicht, der Enteignete hätte nur einen Teil seines Grundstückes veräussert und den Rest behalten, oder, er hätte seine Liegenschaft zunächst noch weitergenutzt und erst in einigen Jahren ganz oder teilweise verkauft. In solchen Fällen kann sich die Enteignungsentschädigung aus objektiven und subjektiven Schadenselementen zusammensetzen, ohne dass sich dabei Widersprüche ergeben müssten.

b) Wird ein Grundstück enteignet, auf dem der Eigentümer ein Unternehmen betreibt, wird durch Bezahlung des Verkehrswertes der Betriebsanlagen und -gebäude (aufgrund des Real- oder Ertragswertes) der entstehende Schaden nicht immer voll gedeckt, da der Unternehmer nicht nur den aus dem Grundstück fliessenden Ertrag, sondern auch seine Arbeitsstelle und damit seinen Lohn verliert. In solchen Fällen lassen sich die Inkonvenienzen (bzw. der den Verkehrswert übersteigenden subjektiven Schaden) nicht leicht ermitteln. Deren Höhe hängt insbesondere 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. Selbst wenn aber ein Unternehmen nicht verlegt werden kann, fällt eine Entschädigung für den Erwerbs- oder Gewinnausfall in der Regel nur für eine Übergangszeit und einzig dann für einen längeren Zeitraum in Betracht, wenn dem Enteigneten eine andere Erwerbstätigkeit nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn er bei dieser aller Voraussicht nach nicht mehr das gleiche Einkommen erzielt. Diese Einschränkung rechtfertigt sich einerseits, weil bloss die - ersetzbaren - Produktionsmittel

von der Enteignung betroffen werden, dagegen die Arbeitskraft und der Unternehmergeist des Enteigneten an sich unberührt bleiben, und findet ihren Grund andererseits in der auch den Enteigneten treffenden Pflicht zur Schadensverminderung (vgl. zum Ganzen BGE 109 Ib 36 E. 4a).

3. Die Schätzungskommission hat die Verkehrswertentschädigung für die 138 m2 umfassende Parzelle Nr. 422, die als Parkplatz für den Gasthof "Löwen" diente, gesondert auf Fr. 120.–/m2 festgelegt, ohne diese Schätzung näher zu erläutern. Der Enteignete bringt hiezu vor, er hätte die Parkplätze für monatlich je Fr. 25.– vermieten können, was bei der Bewertung mitzuberücksichtigen sei. Dagegen wendet die BLS in der Vernehmlassung ein, sie habe sich in einem 1969 mit R. geschlossenen Vertrag damit einverstanden erklärt, dass das fragliche Grundstück als Parkplatz eingerichtet und die bahneigene Wegparzelle Nr. 3455 als Zufahrt benützt werde; diese Rechte seien jedoch nur auf Zusehen hin erteilt worden und könnten jederzeit widerrufen werden. Ausserdem stehe dem "Löwen" nach der kantonalen Bauverordnung und dem Baureglement der Gemeinde Spiez nicht genügend Parkfläche zur Verfügung, so dass eine Vermietung auch aus diesem Grunde nicht in Frage gekommen wäre. Die Voraussetzungen zu einer besseren Nutzung des Grundstücks waren demnach offenbar nicht gegeben. Es wäre ohnehin unverständlich, dass seit Jahr und Tag auf die nun vorgeschlagene Verwendung

und die damit verbundene Ertragssteigerung verzichtet worden wäre, wenn die Parzelle Nr. 442 tatsächlich - wie der Beschwerdeführer behauptet - ohne weiteres an Dritte hätte vermietet werden können. Die nur angeblich mögliche bessere Verwendung kann daher bei der Bestimmung des Verkehrswertes keine Rolle spielen. Übrigens hätte die Schätzungskommission das baulich voll ausgenutzte oder sogar übernutzte Grundstück Nr. 437 und die ausschliesslich diesem dienende Parzelle Nr. 442 als wirtschaftliche Einheit betrachten (vgl. BGE 106 Ib 387 E. 3b) und gemeinsam bewerten dürfen. Dies hätte bei Anwendung der von der Schätzungskommission gewählten Lageklassen-Methode dazu geführt, dass der Wert der Parzelle Nr. 442 im Land-Anteil von 19% des Gesamtwertes der Liegenschaft aufgegangen wäre und der Bodenpreis beider Grundstücke vom hohen Quadratmeterpreis von Fr. 396.– auf durchaus vertretbare Fr. 335.–/m2 gesunken wäre. Da jedoch die Parzelle Nr. 442 wohl auch für sich allein, losgelöst vom Grundstück Nr. 437, einen Käufer gefunden hätte, ist von

einer solchen Korrektur zu Ungunsten des Beschwerdeführers abzusehen.

4. a) Der Beschwerdeführer beanstandet zu Recht nicht, dass der Verkehrswert der Gasthof-Liegenschaft Nr. 437 unter Berücksichtigung des Real- und des Ertragswertes ermittelt worden ist, und kritisiert auch die Realwertberechnung nur in einem einzigen Punkte, nämlich in bezug auf den Kubikmeterpreis für den Speisesaal-Anbau. Nach Meinung des bundesgerichtlichen Experten wird mit den angenommenen Baukosten von Fr. 420.–/m3 jedoch - nach den Fotos und weiteren Unterlagen zu urteilen - den Installationen und dem Ausbaugrad des Saales gebührend Rechnung getragen und drängt sich eine Erhöhung des Kubikmeterpreises nicht auf. Im weiteren hat der Gutachter auch die von der Enteignerin in der Beschwerdeantwort verlangte Änderung der Kubatur abgelehnt. Da das Bundesgericht in solchen Schätzungs- und Berechnungsfragen an die Auffassung seiner Experten gebunden ist, sofern ihr Gutachten weder irrtümliche Feststellungen noch Lücken oder offensichtliche Widersprüche enthält (BGE 104 Ib 85 E. 4, BGE 101 Ib 408 E. 3b), besteht kein Anlass, von der Realwertberechnung der Schätzungskommission abzuweichen. b) Bei der Festsetzung des Ertragswertes hat sich die Schätzungskommission weitgehend auf das Gutachten von Architekt Naegeli gestützt, der von einem Gesamtumsatz von Fr. 291'824.– und einem Mietwert (Umsatzzins) von Fr. 29'712.– ausgegangen ist. Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, es sei entweder dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Enteignete dank des Einsatzes seiner Familie trotz niedrigem Umsatz einen überdurchschnittlichen Ertrag habe erwirtschaften können, oder von einem erreichbaren höheren Umsatz auszugehen. Auch dieser Einwand erweist sich als unbegründet. Im Gutachten Naegeli sind nicht die tatsächlichen Umsatzzahlen, die dem Experten nicht bekannt waren, übernommen, sondern Beträge angenommen worden, die "irgend ein tüchtiger Gastwirt auf diesem Objekt erzielen könnte". Es bestand daher kein Grund, die besonderen Familienbetriebs-Verhältnisse des Enteigneten irgendwie wertvermehrend zu berücksichtigen, die ja auch für Kaufsinteressenten keine Rolle spielen konnten. Im übrigen liegt der angenommene Betrag von rund Fr. 292'000.– deutlich über den in den Jahresrechnungen 1977 und 1978 vom Enteigneten ausgewiesenen Umsatzzahlen von rund Fr. 231'000.–

bzw. Fr. 223'000.–. Über den in den nachfolgenden Jahren erreichten Umsatz ist weder den Akten noch der Beschwerde etwas zu entnehmen. Eine Erhöhung des auf Fr. 29'712.– geschätzten Mietwertes fällt daher nicht in Betracht. Im weiteren bringt der Beschwerdeführer vor, die Hotelzimmer könnten ohne weiteres in Wohnungen umgewandelt und als solche mit besserer Rendite vermietet werden. Wie schon dargelegt, ist jedoch

die Möglichkeit einer besseren Verwendung (Art. 20 Abs. 1 EntG) nur dann zu berücksichtigen, soweit sie als real erscheint und nicht auf bloss theoretischen und spekulativen Plänen beruht (vgl. DUBACH, Die Berücksichtigung der besseren Verwendungsmöglichkeit, ZBl 79/1978, S. 3 f.). Nun ist äusserst fraglich, ob die vom Enteigneten vorgeschlagene Nutzungsänderung angesichts der Tatsache, dass das Grundstück Nr. 437 in einer Bauzone mit Ausnützungsziffer 0,65 lag, die Bruttogeschossfläche des Gasthofes aber grösser war als die Parzellenfläche, von der Baubehörde überhaupt bewilligt worden wäre. Bezeichnenderweise hat der Beschwerdeführer einen solchen Umbau auch nie angestrebt. Übrigens vergisst er bei seiner Berechnung, vom Mehrertrag der vermieteten Wohnungen die Unkosten abzuziehen, die ihm und seiner Familie durch den Auszug aus dem "Löwen" und die Miete einer zweifellos teueren Bleibe entstanden wären. Insgesamt erscheint das Vermietungs-Projekt als zu wenig realistisch, als dass es den Ertragswert der Liegenschaft zu beeinflussen vermöchte. Hingegen ist die Ertragswertberechnung hinsichtlich des Kapitalisierungssatzes zu korrigieren. Zunächst stellt sich die Frage, ob der Schätzungskommission in diesem Punkte nicht ein Versehen unterlaufen sei. Im Gutachten Naegeli, von dem die Kommission ausgegangen ist, wird der Kapitalisierungssatz durch Zuschlag vom 3 1/4% zum Zinsfuss für 1. Hypotheken von 5% auf 8 1/4% festgesetzt. Hiezu führt die Schätzungskommission aus, sie wende im Gegensatz zu Naegeli "den Kapitalisierungssatz von 8% an, um dem gegenüber einem verpachteten Betrieb verminderten Unternehmensrisiko eines Klein-Familienbetriebes angemessen Rechnung zu tragen (Zuschlag zum Zinssatz für 1. Hypotheken somit 2%)". Ein Zuschlag von 2% zu dem nach Naegeli massgebenden Hypothekar-Zinssatz von 5% würde aber zu einem Kapitalisierungssatz von nur 7% führen; die Schätzungskommission hätte sich somit verrechnet, falls sie nicht, ohne dies zu sagen, vom im Jahre 1982 allgemein gültigen Zinssatz von 6% ausgegangen ist. Wie dem auch sei, jedenfalls erscheint ein Kapitalisierungssatz von

7% im vorliegenden Falle als angemessener als jener von 8%. Wenn es auch richtig ist, bei der Wahl dieses Faktors vom üblichen Zinssatz für 1. Hypotheken auszugehen, so kann in Zeiten stark und in rascher Folge ändernder Hypothekarzinssätze nicht einfach von dem zufällig am Stichtag geltenden Zinssatz ausgegangen werden, da die Grundstückspreise den Schwankungen dieses Satzes nicht folgen und der Ertragswert nicht die Rendite einer Liegenschaft in einem bestimmten Moment, sondern den durchschnittlichen Ertrag während der ganzen Lebensdauer oder der Restlebensdauer der auf dem Grundstück stehenden Bauten widerspiegeln soll. Es rechtfertigt sich hier deshalb, von einem Mittelwert von 5% auszugehen (gemäss statistischem Jahrbuch beträgt der Durchschnittswert der Zinssätze für 1. Hypotheken 1962-1982 4,9% und 1972-1982 5,24%), und - ähnlich wie die Schätzungskommission - dem geringen Risiko einer kleineren Gaststätte mit fester Kundschaft Rechnung tragend, einen Zuschlag von 2% vorzunehmen. Aus dem Mietwert von jährlich Fr. 29'712.– ergibt sich demnach kapitalisiert zu 7% ein Ertragswert von rund Fr. 425'000.–. c) Nach dem bundesgerichtlichen Experten darf zur Ermittlung des Verkehrswertes der Realwert gegenüber dem nunmehr höheren Ertragswert etwas stärker gewichtet und die Verkehrswertformel (3 x Ertragswert + 1 x Realwert): 4 gewählt werden. Dies führt zu einem Verkehrswert der Parzelle Nr. 437 von Fr. 710'000.–, das heisst zu einer um Fr. 100'000.– erhöhten Entschädigung.

5. Mit der Vergütung des Verkehrswertes der beiden enteigneten Parzellen wird der dem Enteigneten entstehende Schaden, wie die Schätzungskommission zu Recht festgestellt hat, nicht vollständig abgegolten. Der im Zeitpunkt der Enteignung 56jährige R. hat den Gasthof "Löwen" seit etwa 25 Jahren allein mit seiner um sieben Jahre älteren Ehefrau und der nun betagten Schwiegermutter geführt. Durch die Enteignung wird ihm nicht nur der Realwert seiner Liegenschaften bzw. die Möglichkeit entzogen, aus diesen einen Ertrag (sog. Eigenmiete) zu erwirtschaften, mit dem er das Eigen- sowie das Fremdkapital verzinsen, den Gebäudeunterhalt bestreiten, die Baukosten amortisieren und die Liegenschaftssteuern begleichen kann, sondern er verliert auch seine Arbeitsstätte und die Verdienstmöglichkeit der ganzen Familie, somit seine Existenzgrundlage. Die Schätzungskommission hat diesem Umstand durch Zusprechung einer Inkonvenienzentschädigung

von Fr. 100'000.– Rechnung zu tragen versucht, in der Annahme, dass es dem Enteigneten spätestens nach einem halben Jahr gelingen werde, ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden und einen neuen Betrieb zu eröffnen. Dem Enteigneten kann jedoch in seinem Alter wohl noch eine weitere Erwerbstätigkeit, nicht dagegen zugemutet werden, von Grund auf neu anzufangen und einen fremden Betrieb mit all seinen Risiken zu übernehmen. Ob ihm dies angesichts seines offenbar geringen Eigenkapitals überhaupt möglich wäre, kann offenbleiben. Auch als Pächter haben die Eheleute R. auf dem Arbeitsmarkt keine günstigen Aussichten mehr und kann ohnehin von der Ehefrau nicht erwartet werden, dass sie nach ihrem langjährigen Wirken im eigenen Gasthof im Alter von 63 Jahren noch in ein Angestelltenverhältnis trete. Für die Berechnung der Inkonvenienzentschädigung ist deshalb von der Annahme auszugehen, dass der Gasthof "Löwen", wäre die Enteignung nicht erfolgt, noch etwa zehn bis zwölf Jahre in gleicher Weise weitergeführt worden wäre - wobei allerdings kaum noch auf die Mithilfe der Schwiegermutter hätte gezählt werden können -, während nun als Folge der Expropriation die Erwerbsmöglichkeit der Ehefrau des Enteigneten dahinfällt und dessen eigener Lohn geringer wird. a) Aus der Expertise Naegeli geht hervor, dass sich die Eheleute R. für ihre Tätigkeit im Betrieb bei freier Kost und Unterkunft einen Netto-Lohn von jährlich rund Fr. 90'000.– gutschreiben konnten. Nach der Expropriation wird das Einkommen des Enteigneten aller Voraussicht nach Fr. 55-60'000.– nicht übersteigen, so dass sich als weiterer Nachteil ein Verdienstausfall von Fr. 30-35'000.– pro Jahr ergibt. Bei der Kapitalisierung der gemäss Annahme zehn bis zwölf Jahre anhaltenden Einbusse kann unter analoger Anwendung der haftpflichtrechtlichen Entschädigungsgrundsätze von einem Zinssatz von 3 1/2% ausgegangen werden, doch müssen in diesem Fall die das Krankheits- und Invaliditätsrisiko einschliessenden Kapitalisierungsfaktoren (Aktivitätstafeln Stauffer/Schaetzle) angewendet werden. Bei Berechnung einer gewöhnlichen Zeitrente wäre der Zinssatz entsprechend zu erhöhen. Wie im einzelnen auch gerechnet wird (Barwert einer zehn- bis zwölfjährigen Rente von Fr. 30-35'000.– für einen männlichen Aktiven im Alter von 56 Jahren bzw. eine weibliche Aktive im Alter von 63 Jahren, vgl. Tafeln 23 und 24, oder Zeitrente für eine Dauer von zehn bis zwölf Jahren, Zins 5%-6%, vgl. Tafel 64), ergibt sich ein Durchschnittsbetrag von rund Fr. 250'000.–,

der dem Enteigneten unter dem Titel Inkonvenienzen zusätzlich zu vergüten ist. b) Die Enteignerin wendet gegen die Zusprechung dieser Inkonvenienzentschädigung ein, wer eine Verkehrswertentschädigung beanspruche, könne nicht noch die Vergütung eines mittelbaren Schadens fordern, das heisst verlangen, wertmässig so gestellt zu werden, wie wenn er nicht veräussert hätte. Würde neben dem objektiven Verkehrswert noch der Ertragsausfall ersetzt, so führe dies zwangsläufig zu einer Entschädigungskumulierung. Dass hier jedoch keine Schadensposten doppelt vergütet werden, zeigt folgende Kontrollrechnung: Hätte der Enteignete den Gasthof "Löwen" noch zehn Jahre weitergeführt und erst dann verkauft, so hätte er am Stichtag über folgende Vermögenswerte verfügt: Umsatzzins während zehn Jahren (Barwert einer
zehnjährigen Rente von Fr. 29'712.–, Zinssatz
7%, Kapitalisierungsfaktor* 7.023582) Fr. 208'685.–
Lohn der Eheleute während zehn Jahren (Barwert
einer zehnjährigen Rente von Fr. 90'000.–,
Kapitalisierungsfaktor gemäss Stauffer/Schaetzle,
Tabelle 23/24 interpol. 7.56) 680'400.–
freie Kost und Logis während zehn Jahren,

geschätzt auf jährlich Fr. 15’000.–
(Kapitalisierungsfaktor 7.56) 113’400.–
Wert des Gasthofes in zehn Jahren (Zinssatz
7%, Abzinsungsfaktor* 0.508349) 369’061.–
———————-
Total Fr. 1’371’546.–
gemäss den Tabellen in:
L’expertise des biens immobiliers, Fédération internationale des professions immobilières, FIABC/Suisse
Diesem subjektiven Schaden sind die dem Beschwerdeführer zuerkannten Entschädigungen sowie das voraussichtlich noch erzielbare Einkommen gegenüberzustellen, nämlich: Verkehrswertentschädigung Fr. 710’000.–
Inkonvenienzentschädigung 250’000.–
vermuteter anderweitiger Verdienst des Enteigneten
von Fr. 55’000.– während zehn Jahren
(Kapitalisierungsfaktor 7.59) 417’450.–
———————-
Total Fr. 1’377’450.–

Die geringe Differenz zwischen den beiden Gesamtbeträgen beweist, dass der Enteignete durch die Inkonvenienzentschädigung nicht bereichert wird. c) Wird der Enteignete für den Lohnausfall entschädigt, den er bei vorläufiger Weiterführung seines Betriebes hätte vermeiden können, so steht ihm kein Anspruch auf Ersatz von Umzugs-, Liquidations-, höheren Mietkosten usw. zu, da diese auch bei späterer Aufgabe des Betriebes angefallen wären (vgl. BGE 106 Ib 230 E. 3c).