Urteilskopf

125 II 1

1. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 23. Oktober 1998 i.S. Politische Gemeinde Horgen gegen Allmendkorporation Horgen, Schätzungkommission II sowie Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 5 Abs. 2 RPG, § 183quater EGzZGB-ZH; Pflicht zur Rückerstattung der Verzinsung einer Entschädigung wegen materieller Enteignung?

Rechtsmittel: Die Forderung nach Zinsrückerstattung als Folge der Rückabwicklung einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung ist im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilen (E. 1a).

Bei der Aufhebung einer enteignungsähnlichen Massnahme, für welche eine Entschädigung wegen materieller Enteignung bezahlt wurde, ist nach dem kantonalen Recht lediglich die Enteignungsentschädigung zurückzuerstatten, nicht aber der wegen verspäteter Zahlung der Entschädigung ausgerichtete Zins (E. 3b/bb).

Regeste (fr):
Art. 5 al. 2 LAT, § 183quater LACC/ZH; obligation de restituer les intérêts perçus sur une indemnité pour expropriation matérielle?

Voie de droit: la créance en restitution d'intérêts découlant de la suppression d'une expropriation matérielle soumise à indemnisation doit être examinée dans le cadre du recours de droit administratif (consid. 1a).

En cas d'annulation d'une mesure équivalant à une expropriation pour laquelle une indemnité pour expropriation matérielle a été versée, seule l'indemnité d'expropriation doit être restituée en vertu du droit cantonal, à l'exclusion de l'intérêt versé en raison du paiement tardif de l'indemnité (consid. 3b/bb).

Regesto (it):
Art. 5 cpv. 2 LPT, § 183quater LACC/ZH; obbligo di restituzione degli interessi prelevati su un'indennità per espropriazione materiale?

Rimedi di diritto: la pretesa concernente la restituzione di interessi, quale conseguenza della rinuncia all'espropriazione materiale sottoposta ad indennizzo, deve essere esaminata nell'ambito del ricorso di diritto amministrativo (consid. 1a).

In caso di annullamento di una misura equivalente ad espropriazione per la quale è stata versata un'indennità d'espropriazione materiale, in virtù del diritto cantonale solo l'indennità d'espropriazione deve essere restituita, non invece l'interesse versato per il pagamento tardivo dell'indennizzo (consid. 3b/bb).

Sachverhalt ab Seite 2

BGE 125 II 1 S. 2

Die Allmendkorporation Horgen ist Eigentümerin des Grundstücks alt Kat.Nr. 7965 im Halt von 32'594 m2

in der Gemeinde Horgen. Am 28. März 1985 erliess die Politische Gemeinde Horgen eine neue Bau- und Zonenordnung und teilte das Grundstück Nr. 7965 von der Bauzone W2 in eine kommunale Freihaltezone um. In der Folge forderte die Allmendkorporation von der Gemeinde Horgen eine Entschädigung aus materieller Enteignung. Mit Urteil vom 11. November 1992 bejahte das Bundesgericht in letzter Instanz die Entschädigungspflicht (ZBl 94/1993, S. 251). Daraufhin verpflichtete die Schätzungskommission II die Gemeinde Horgen am 15. April 1994, der Allmendkorporation eine Entschädigung von insgesamt Fr. 9'941'170.– (Fr. 305.– pro m2) auszurichten und den Betrag ab 6. Januar 1986 zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften zu verzinsen. Am 10. Februar 1995 bezahlte die Gemeinde Horgen der Allmendkorporation die Entschädigung und einen Zins in der Höhe von Fr. 5'349'454.05. Am 21. September 1995 teilte die Politische Gemeinde Horgen das Grundstück Nr. 7965 von der kommunalen Freihaltezone in die Bauzone W 1.6 mit Gestaltungsplanpflicht um. Am 16. Februar 1996 forderte sie die Allmendkorporation auf, die ausgerichtete Entschädigung und den Zins abzüglich der bereits bezahlten Grundsteuern (Fr. 2'085'787.–), d.h. einen Betrag von insgesamt Fr. 13'204'837.05, zurückzuerstatten. Am 18. März 1996 bezahlte die Allmendkorporation Fr. 7'855'383.– (Fr. 9'941'170.– Entschädigung abzüglich Fr. 2'085'787.– bezahlte Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern) zurück; sie weigerte sich jedoch, auch den Zins zurückzuerstatten.

BGE 125 II 1 S. 3

Am 30. Mai 1997 entschied die zunächst angerufene kantonale Schätzungskommission II, der Gemeinde Horgen stehe kein Rückforderungsanspruch für den Zins zu, worauf die Gemeinde Einsprache und Klage an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich einreichte. Mit Entscheid vom 29. Januar 1998 wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. Es erwog, die Planänderung vom 21. September 1995 wirke vom Zeitpunkt ihres Beschlusses an in die Zukunft. Daraus folge, dass die Rückforderung der zugesprochenen Entschädigung eine gesetzliche Grundlage voraussetze. Diese ergebe sich aus § 183quater Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG zum ZGB), wonach Entschädigungen vom Gemeinwesen innert fünf Jahren nach ihrer Ausrichtung ganz oder teilweise zurückverlangt werden könnten, wenn die Eigentumsbeschränkung nachträglich wesentlich gemildert oder beseitigt werde. Bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung gehe hervor, dass die Zinsen nicht Gegenstand eines Rückforderungsbegehrens sein könnten. Der Zins stelle eine Vergütung an die Allmendkorporation für das Entbehren der Entschädigung dar. Die Rückerstattung des Zinses widerspräche diesem Zweck und würde ausser Acht lassen, dass die Eigentumsbeschränkung nur mit Wirkung für die Zukunft (ex nunc) habe aufgehoben werden können. Diese Betrachtungsweise (keine Rückerstattung des Zinses) müsse jedenfalls dann gelten, wenn die Enteignungsentschädigung wie im vorliegenden Fall bereits vor dem Rückgängigmachen des Eingriffs rechtskräftig festgesetzt worden sei. Gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. Januar 1998 führt die Gemeinde Horgen mit Eingabe vom 23. März 1998 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Allmendkorporation sei zu verpflichten, der Gemeinde den Betrag von Fr. 5'349'454.05 nebst Verzugszins zu 5% ab 18. März 1996 zurückzuerstatten. Eventuell sei die Angelegenheit zum Ermitteln des Verkehrswerts der Parzelle alt Kat. Nr. 7965 bei Inkrafttreten der Wiedereinzonung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin argumentiert, der bundesrechtliche Anspruch auf volle Entschädigung umfasse auch den Zinsanspruch; der Zins habe den Charakter eines Schadenszinses. Er werde deshalb von der Rückerstattungspflicht nach Aufhebung des Eingriffs ebenfalls erfasst. Zu berücksichtigen seien im Weiteren seit dem massgebenden

BGE 125 II 1 S. 4

Stichtag für die Entschädigungsbemessung eingetretene Veränderungen, namentlich Wertsteigerungen des Enteignungsobjekts. Die Entschädigung (inkl. Zins) dürfe bei einem Zurückkommen auf den entschädigungspflichtigen Eingriff nur zurückbehalten werden, soweit überhaupt noch ein Vermögensverlust bestehe. Andernfalls würde der Grundeigentümer besser gestellt, als wenn kein Eingriff stattgefunden hätte, was dem Grundsatz der vollen Entschädigungspflicht bzw. dem sich daraus ergebenden Bereicherungsverbot widerspräche. Der Wert des von der Eigentumsbeschränkung vorübergehend betroffenen Landes sei so gestiegen, dass die Wertsteigerung den Zinsbetrag übertreffe, weshalb dieser zurückzuzahlen sei.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. a) Umstritten ist, ob der Beschwerdeführerin ein Anspruch auf Rückerstattung der Zinsen zusteht, die sie der Beschwerdegegnerin für die Zeit zwischen Geltendmachen des Entschädigungsanspruchs aus materieller Enteignung und Überweisung der Enteignungsentschädigung bezahlt hat. Die Verzinsung der Vergütung aus materieller Enteignung ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Teil des bundesrechtlichen Entschädigungsanspruchs aus Art. 22ter Abs. 3 BV und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700). Das Raumplanungsgesetz bietet nicht nur dem Betroffenen eine Mindestgarantie, sondern zugleich auch dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen eine Schranke gegen die Festsetzung zu hoher Entschädigungsbeträge für enteignungsähnliche Eingriffe (BGE 107 Ib 219 E. 2 S. 222). Obwohl die Enteignungsentschädigung bereits im Frühjahr 1994 rechtskräftig festgesetzt worden ist, liegt mit der Forderung nach Zinsrückerstattung als Folge der Aufhebung des entschädigungspflichtigen Eingriffs nach den Anträgen der Beschwerdeführerin wiederum ein Teil des bundesrechtlichen Entschädigungsanspruchs im Streit. Der kantonal letztinstanzliche Entscheid kann demnach gestützt auf Art. 34 Abs. 1 RPG mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. b) Gemäss Art. 34 Abs. 2 RPG sowie Art. 103 lit. a und c OG sind die Gemeinden zur Beschwerde gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG berechtigt. Die Politische Gemeinde Horgen ist demnach befugt, den Entscheid des

Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht anzufechten. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.

2. a) Der angefochtene Entscheid stützt sich auf die §§ 183bis ff. EG zum ZGB. Diese Vorschriften über enteignungsähnliche Beschränkungen stellen teils unselbständiges, teils selbständiges kantonales Ausführungsrecht zu Art. 22ter Abs. 3 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG dar. Ob der angefochtene Entscheid Bundesrecht verletzt, prüft das Bundesgericht im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren frei (Art. 104 lit. a OG). Ist in einer Streitsache sowohl materielles kantonales als auch eidgenössisches Verwaltungsrecht anwendbar, so kann auch geltend gemacht werden, die Anwendung des kantonalen Rechts stelle zugleich eine Bundesrechtsverletzung dar, insbesondere eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte. Insoweit übernimmt die Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Aufgabe der staatsrechtlichen Beschwerde. Kommt dem kantonalen Recht gegenüber dem Bundesrecht selbständige Bedeutung zu, so prüft das Bundesgericht dessen Auslegung und Anwendung auf Willkür hin, soweit nicht spezielle Normen des eidgenössischen oder kantonalen Verfassungsrechts in Frage stehen (BGE 121 II 235 E. 1 S. 238; BGE 118 Ib 326 E. 1b S. 329 f., je mit weiteren Hinweisen). b) Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, das Verwaltungsgericht habe selbständiges kantonales Ausführungsrecht willkürlich angewendet. Sie macht aber geltend, die Auslegung und Anwendung von § 183quater Abs. 1 EG

zum ZGB verletze den bundesrechtlichen Grundsatz der vollen Entschädigungspflicht. Diese Frage prüft das Bundesgericht frei.

3. Die Beschwerdeführerin argumentiert, der Zins gleiche die vermögensrechtliche Einbusse aus, die sich daraus ergebe, dass die Entschädigung für den erlittenen Nutzungsverlust nicht sofort zur Verfügung stehe. Wenn der Anlass für die Entschädigung des Grundeigentümers nachträglich dahinfalle, ergebe sich ein entsprechender Rückerstattungsanspruch. Für die Beurteilung, ob dem materiell Enteigneten eine Restentschädigung verblieben sei, seien seit dem Eigentumseingriff eingetretene Wertsteigerungen des Enteignungsobjekts miteinzubeziehen. Diese Betrachtungsweise entspreche auch der bundesgerichtlichen Praxis. Die abweichende Auffassung des Verwaltungsgerichts verstosse gegen den bundesrechtlichen Grundsatz, dass der Enteignete durch die Entschädigung weder besser noch schlechter gestellt werden solle, als wenn er von der Eigentumsbeschränkung

nicht betroffen worden wäre (Bereicherungsverbot).
a) Das Bundesgericht hat sich in BGE 120 Ib 465 (= Pra 84/1995 S. 527 ff.) mit der Frage der Verzinsung der Enteignungsentschädigung und der Anrechnung der Bodenpreissteigerung nach Aufhebung einer Eigentumsbeschränkung befasst. In diesem Fall ging es um die Entschädigung für eine enteignungsähnliche Planungsmassnahme, die nach sieben Jahren rückgängig gemacht worden war. In der Folge hatten die betroffenen Grundeigentümerinnen Schadenersatz verlangt. Das Bundesgericht hat die Frage offen gelassen, ob die vorübergehende Eigentumsbeschränkung überhaupt eine Entschädigung aus materieller Enteignung auslösen könne. Es hat erwogen, das Verwaltungsgericht hätte nicht die Bestimmungen über die vorzeitige Besitzeinweisung und die Rückübertragung analog anwenden dürfen. Der zu beurteilende Sachverhalt lasse sich am ehesten mit einer vorübergehenden Enteignung vergleichen. Da die Beschwerdeführerinnen bereits Fr. 10'000.– erhalten, die Überbaubarkeit ihrer Grundstücke zurückerlangt und zugleich von der erheblichen Steigerung der Verkehrswerte profitiert hätten, stehe ihnen kein weitergehender Schadenersatzanspruch zu. Die Überlegungen des Bundesgerichts im erwähnten Entscheid betreffen somit die Entschädigung für einen Eigentumseingriff, der rückgängig gemacht worden war, bevor überhaupt ein Entschädigungsgesuch gestellt wurde. Es liegt auf der Hand, dass der veränderten Sachlage (Rückgängigmachen des Eingriffs) bei der Bemessung der Entschädigung Rechnung zu tragen war. Vorliegend ist jedoch ein Sachverhalt zu beurteilen, der sich vom geschilderten massgeblich unterscheidet. Die Eigentumsbeschränkung auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin ist erst rückgängig gemacht worden, nachdem die Enteignungsentschädigung rechtskräftig festgesetzt und bezahlt worden war. Umstritten ist der Umfang des Rückforderungsanspruchs des entschädigungspflichtigen Gemeinwesens. Zu den damit verbundenen Fragen hat sich das Bundesgericht im zitierten Entscheid nicht geäussert.
b) aa) Die Entschädigung für eine enteignungsähnliche planerische Eigentumsbeschränkung gilt dem Grundeigentümer den Verlust oder die Einschränkung des bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauchs seines Grundeigentums ab (vgl. BGE 121 II 417 E. 4a S. 423). Sie ist im Kanton Zürich gemäss § 183bis Abs. 3 Satz 2 EG zum ZGB vom Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der

Grundeigentümer den Entschädigungsanspruch geltend gemacht hat. Diese Vorschrift steht grundsätzlich im Einklang mit der bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 5 Abs. 2 RPG (BGE 114 Ib 174 E. 4 S. 178). Mit der Verzinsung des Minderwertersatzes wird der Schaden abgegolten, der dem Grundeigentümer dadurch entsteht, dass er im Zeitpunkt des Eigentumseingriffs nicht sofort entschädigt wird und die Vergütung ertragbringend anlegen kann. Im Falle einer Entschädigung für eine zukünftige bessere Nutzung der Sache wird damit unter-

stellt, der Grundeigentümer hätte diese raschmöglichst eingeführt. Der Zins auf der Enteignungsentschädigung hat demnach den Charakter eines Schadenszinses (vgl. BGE 114 Ib 174 E. 4 S. 179). bb) Mit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung wird einem Grundeigentümer ein bisheriger oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt. Wird die Eigentumsbeschränkung später aufgehoben, werden die früheren Nutzungsmöglichkeiten im wesentlichen wiederhergestellt. Es liegt von diesem Zeitpunkt an wieder in der Macht und Verantwortung des Grundeigentümers, sein Land gewinnbringend zu nutzen. Für die Schmälerung in der Zwischenzeit steht ihm eine Entschädigung zu, die nach dem Gesagten bis zur Bezahlung zu verzinsen ist. Vorbehalten bleiben Fälle vorübergehender Beschränkung, die keinen Entschädigungsanspruch auslösen (vgl. BGE 121 II 317 E. 12d/bb S. 347 = Pra 85/1996 S. 605). Der Zins hält den Grundeigentümer somit dafür schadlos, dass dieser weder über das ungeschmälerte Grundeigentum noch über die geschuldete Entschädigung verfügen kann. Wird die Eigentumsbeschränkung später rückgängig gemacht, so fällt zwar der Rechtsgrund für die Bezahlung einer Entschädigung dahin und ist diese grundsätzlich zurückzuerstatten. Das Wegfallen des Rechtsgrundes für die Entschädigung gilt jedoch nicht analog auch für den bezahlten Zins. Der Grund für die Zinsleistungen kann nicht nachträglich entfallen, denn es kann mit einer Rückabwicklung nicht ungeschehen gemacht werden, dass dem Grundeigentümer in der Periode der Verzinsungspflicht weder die vollen Eigentümerbefugnisse noch die Vergütung zur Verfügung gestanden haben. Wollte man anders urteilen, so würde der Grundeigentümer für den abzugeltenden Eingriff keinen vollen Ersatz erhalten bzw. müsste er dem Gemeinwesen mehr als den Gegenwert für die Wiederherstellung der vollen Eigentümerbefugnisse zurückbezahlen, was gegen das bundesrechtliche Gebot der vollen Entschädigung verstossen würde.

Aus dem Zweck der Verzinsung und aus ihrem Rechtsgrund ergibt sich somit, dass der Zins von der Rückerstattungspflicht nach Aufhebung des entschädigungspflichtigen Eingriffs nicht erfasst wird. Im Weiteren zeitigt die Aufhebung einer Eigentumsbeschränkung keine Rückwirkung, d.h. sie wirkt nicht ex tunc. Sie entfaltet erst vom Tag ihrer Anordnung an Rechtswirkungen (Wirkung ex nunc). Dies bedeutet, dass Leistungen wie die Verzinsung, die das entschädigungspflichtige Gemeinwesen nicht mit einer Gegenleistung ablöst, nicht zurückzuerstatten sind (vgl. HEINZ AEMISEGGER, Raumplanung und Entschädigungspflicht, Bern 1983, S. 142). Indessen erscheint es nicht ausgeschlossen, dass das kantonale Recht in Anwendung von Art. 5 RPG ein anderes System des Rückleistungsanspruchs vorsehen könnte, ohne das bundesrechtliche Gebot der vollen Entschädigung zu verletzen. In welcher Weise die Kantone den ihnen zustehenden Gestaltungsbereich nutzen können, muss hier jedoch nicht beantwortet werden. cc) Wohl kommt es vor, dass ein zum Voraus als entschädigungspflichtig erscheinender Eingriff aus der Rückschau und gesamthaft betrachtet nicht als entschädigungsauslösend beurteilt wird, z.B. weil er nach einiger Zeit wieder rückgängig gemacht wird (vgl. dazu statt vieler BGE 123 II 560 E. 4b/aa S. 570; Pra 85/1996 S. 605, 84/1995 S. 533). Für solche entschädigungslos hinzunehmende Eingriffe ist grundsätzlich auch kein Zins geschuldet bzw. wären bereits geleistete Zinszahlungen zurückzuerstatten. Ist aber ein Eigentumseingriff einmal - wie im vorliegenden Fall - als entschädigungspflichtig anerkannt und die Entschädigungssumme rechtskräftig festgesetzt worden, so scheidet eine rückwirkende Gesamtbetrachtung aus und kann weder die Entschädigungspflicht im Allgemeinen noch die Zinspflicht im Besonderen nachträglich in Frage gestellt werden. Es liegt alsdann ein anderer als der in E. 3a hievor erwähnte Sachverhalt vor. c) Die Richtigkeit der soeben dargelegten Betrachtungsweise zeigt sich auch am Beispiel des Gemeinwesens, das eine Eigentumsbeschränkung sofort abgilt. Diesfalls kann der geschädigte Grundeigentümer die Entschädigungssumme sogleich zinstragend anlegen und als Ertrag verbuchen, was ihm bei späterer Festsetzung und Ausrichtung der Entschädigung in Form von Zinsen nachträglich vergütet werden müsste. Es versteht sich von selbst, dass der Grundeigentümer beim Rückgängigmachen des Eingriffs nur das erhaltene Kapital und nicht auch die erzielten Erträge daraus zurückbezahlen muss. Eine weitergehende Rückforderung fände keine

rechtliche Stütze. Soweit vorliegend solcher Kapitalertrag in Frage steht (Ertrag in der Periode zwischen der Überweisung an die Beschwerdegegnerin am 10. Februar 1995 und der Rückzahlung am 18. März 1996), macht die Beschwerdeführerin im Übrigen selber nicht (mehr) geltend, sie habe einen Anspruch auf Rückzahlung. Von der Zufälligkeit früherer oder späterer Überweisung der geschuldeten Entschädigung bzw. der Form, in der die Grundeigentümerin den Ertrag aus dem Kapital erhalten hat, kann aber die Rückerstattungspflicht vernünftigerweise nicht abhängen. Diese Umstände sind nicht rechtserheblich und können daher keinen Einfluss auf den Umfang der Rückerstattungspflicht haben. d) Für eine Anrechnung der Wertsteigerung, die das Grundstück der Beschwerdegegnerin seit dem Eingriffszeitpunkt erfahren hat, findet sich bei Rückabwicklung weder im Bundesrecht noch im kantonalen Recht eine Grundlage. Einer solchen Anrechnung würde auch die innere Rechtfertigung fehlen. Während der Dauer der Eigentumsbeschränkung hat das Grundstück der Beschwerdegegnerin die Baulandpreisentwicklung nicht mitgemacht (vgl. Pra 84/1995 S. 531 E. 4c). Erst nach dem Inkrafttreten der Umzonung konnte das Grundstück wieder an der Entwicklung der privaten Baulandpreise teilhaben. Mit dem Inkrafttreten dieser Planungsmassnahme ist aber zugleich der Rückforderungsanspruch der Gemeinde entstanden, und er kann nicht über das hinausgehen, was die Beschwerdegegnerin bis zu diesem Zeitpunkt erhalten hat. Später eingetretene Preissteigerungen können nicht auf den Zeitraum vor der Aufhebung zurückwirken (Wirkung ex nunc, vgl. oben E. 3c). Die nach dem Rückgängigmachen des Eingriffs eingetretene Wertsteigerung kann deshalb keinen Einfluss auf den Umfang des Rückerstattungsanspruchs haben, ebenso wie allfällige Wertminderungen unberücksichtigt bleiben müssten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin wird deshalb der bundesrechtliche Grundsatz der vollen Entschädigung, der dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen auch Schutz gegen übermässige Entschädigungsbeträge gewährt, nicht verletzt, wenn eine nach Aufhebung der Eigentumsbeschränkung eingetretene Wertsteigerung des Enteignungsobjekts nicht an den rechtskräftig festgesetzten Schaden aus der Eigentumsbeschränkung angerechnet wird. Diese Wertsteigerung kann wie eine allfällige Wertminderung auf die rechtskräftige Schadensbemessung keinen Einfluss mehr haben. Es kann daher nicht gesagt werden, die Beschwerdegegnerin sei durch die umstrittene Bemessung der Rückerstattung unzulässig bereichert. Gewiss trifft zu, dass sie ihr

Land letztendlich lukrativer nutzen kann, als dies im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung möglich gewesen wäre. Dies ist jedoch keine Folge, die der Eigentumsbeschränkung zugerechnet werden und für die Bemessung des damit verbundenen Schadens massgebend sein kann, sondern eine Folge der Preisentwicklung, an der das Terrain nach Aufhebung des entschädigungspflichtigen Eingriffs teilhaben konnte. Die Vor- und Nachteile aus dieser Entwicklung kommen - wie wenn der Eingriff nie stattgefunden hätte - allein der Beschwerdegegnerin zugute und sind von ihr allein zu tragen. e) Aus dem Ausgeführten wird deutlich, dass der vorliegende Fall mit der Rückübertragung nach formeller Enteignung vergleichbar ist. Auch diesfalls findet grundsätzlich eine restitutio in integrum statt, d.h. die Parteien haben ihre ursprünglich erbrachten Leistungen und die enteigneten Rechte zurückzugeben, ohne dass auf die Enteignungsentschädigung Zinsen aufgerechnet oder davon Einnahmen aus dem Besitz des Grundstücks abgezogen werden. Seit der Enteignung eingetretene Wertvermehrungen oder -verminderungen bleiben ebenfalls unberücksichtigt (HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I 1986, N. 3 und 24 ff. zu Art. 102; BGE 120 Ib 276 = Pra 84/1995 S. 907 ff., insbes. E. 9 S. 911 f., mit zahlreichen Hinweisen).
f) Es ergibt sich somit, dass die Beschwerdeführerin aus den angerufenen bundesrechtlichen Bestimmungen nichts für sich ableiten kann. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzu-

weisen.