

Expropriaten außer der Entschädigung für Land und Bäume die von ihm weiter beanspruchten Entschädigungen für Minderwert des Restgrundstückes, für gehabte Baukosten und für Inkonvenienzen in der von der Instruktionskommission gutgeheißenen Höhe zuzupprechen seien oder nicht. Hierüber ist zu bemerken: Die von der Instruktionskommission im Gegenseite zur Schatzungskommission verneinte Frage, ob es sich beim Kaufe vom „21. Oktober“ 1899 um ein Scheingefäß handle, braucht nicht entschieden zu werden. Denn nach Art. 23 Expr.-Ges. darf vom Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Bauplanes (der Planaufgabe) an „mit Beziehung auf die rechtlichen Verhältnisse des Abtretungsgegenstandes“ keine Veränderung vorgenommen werden. Dennoch vorgenommene Veränderungen sind allerdings nicht ungültig, allein sie sind nach der Bestimmung des Gesetzes „bei Ausmittlung der Entschädigungssumme nicht zu berücksichtigen.“ Danach ist Gut zwar in der Tat als Eigentümer von 900 m<sup>2</sup> des abzutretenden Landes (und von im ganzen 1600 m<sup>2</sup>) und demgemäß als Expropriat zu betrachten und zu behandeln, und hat die Expropriantin die Einrede der mangelnden Sachlegitimation des Expropriaten mit Recht fallen gelassen. Allein da die Fertigung, und damit der Eigentumsübergang, erst nach der Planaufgabe stattgefunden hat, ist der Eigentumswechsel insofern nicht zu berücksichtigen, als Gut so zu behandeln ist, wie Suter zu behandeln wäre, d. h. die Entschädigung für Gut ist so zu bemessen, wie sie zu bemessen wäre für Suter. Hienach ist dann aber klar, daß nur das abzutretende Land und die Bäume zu entschädigen sind. Von einer Minderwertentschädigung für das verbleibende Restgrundstück (700 m<sup>2</sup>) kann deshalb keine Rede sein, weil für den Verkäufer Suter ein derartiger Minderwert nicht vorhanden war, da er auch ohne die 900 m<sup>2</sup> ein zusammenhängendes größeres Stück Land besessen hätte. Baukosten, Entschädigung an Labhardt u. s. w. sind nicht zu sprechen, weil die betreffenden Vorkehren und Auslagen nur erfolgten mit Hinsicht auf den Eigentumsübergang. Daß übrigens diese letzteren Forderungen unbegründet sind, ergibt sich weiter auch daraus, daß der Expropriat es sich selber zuzuschreiben hat, wenn er trotz Mitteilung von der bevorstehenden Expropriation bauliche Veränderungen auf dem Grundstücke vorgenommen und sich dadurch Kosten zugezogen

hat; zum Erfolge dieser Kosten kann die Expropriantin auch vom Standpunkte der bona fides aus nicht verhalten werden.

Dennach hat das Bundesgericht  
erkannt:

1. Die Expropriantin hat dem Expropriaten K. Gut zu bezahlen:

- |   |          |
|---|----------|
| a) für Abtretung von 900 m <sup>2</sup> Land, zu Fr. 7                |          |
| per m <sup>2</sup> . . . . .  | Fr. 6300 |
| nebst Zins zu 5 % seit dem Tage der Planaufgabe (5. Dezember 1899);   |          |
| b) für 5 Bäume. . . . .   | „ 100    |
| nebst Zins vom Tage der Inangriffnahme des Expropriationsobjektes an. |          |

2. Mit seinen weiter gehenden Forderungen ist der Expropriat abgewiesen.

**55. Urteil vom 13. Dezember 1902 in Sachen  
Schweizerische Bundesbahnen, Expropriantin u. I. Ref., gegen  
Gesellschaft für Malzfabrikation, Expropriatin u. II. Ref.**

*Recht des Expropriaten auf Totalabnahme nach Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. Tat- und Rechtsfragen. — Ermittlung des Verkehrswertes einer abzutretenden Liegenschaft, auf der ein Gewerbe betrieben wird.*

A. Der Urteilsantrag der Instruktionskommission geht dahin:

1. Daß Begehren der Expropriatin auf Gesamtübernahme ihres Grundstückes durch die Expropriantin wird als begründet erklärt.
2. Die Expropriantin hat der Expropriatin an Kapital zu bezahlen:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Den Verkehrswert des abzutretenden Grundstückes mit . . . . .                | Fr. 566,000 |
| b) Für Umzugskosten . . . . .   | „ 2,000     |
| c) Als Entschädigung für Minderproduktion für die Jahre 1897 bis 1902 . . . . . | „ 59,000    |
| d) Für die Kosten des Bureau-Einbaues . . . . .                                 | „ 6,081     |

Zusammen Fr. 633,081

3. Von diesem Betrage sind 5 % Zinsen zu bezahlen und zwar:

seit dem Tage der ersten Terrain=Inanspruchnahme von . . . . .	Fr. 70,000
seit dem Tage der Inanspruchnahme des Wohnhauses von . . . . .	" 125,000
seit 1. Juli 1901 von . . . . .	" 438,081

4. Die weitergehenden Begehren der Parteien werden abgewiesen.  
B. Keine der Parteien hat diesen Antrag angenommen.

C. In der Parteiverhandlung vom 27. November 1902 haben die Vertreter der Parteien folgende Anträge gestellt:

a) Der Vertreter der Expropriantin: In erster Linie sei nicht auf Totalabnahme, sondern nur auf partielle Expropriation zu erkennen. Der Landwert sei auf 50 Fr. per m<sup>2</sup> festzusetzen. Bei der Ermittlung des Rentabilitätswertes sei an der Kapitalisierung zu 6 % festzuhalten (wie im ersten Experten-gutachten). Für bisherigen Minderwert sei ein größerer Abzug als nur ein solcher von 2 % zu machen. Er legt folgende Zusammenstellung zu den Akten:

1. Verkehrswert . . . . .	Fr. 245,000
2. Umzugsspesen . . . . .	" 2,000
3. Minderproduktion . . . . .	" 59,000
Total . . . . .	Fr. 306,000

Eventuell, bei Total-Expropriation:

a) Verkehrswert, nämlich:

1. Terrain, 2974 m <sup>2</sup> à 50 Fr. . . . .	Fr. 148,700
2. Wohngebäude . . . . .	" 49,500
3. Fabrik . . . . .	" 203,480
4. Maschinen . . . . .	" 98,480
5. Einfriedigung . . . . .	" 3,440
6. Cisternen . . . . .	" 2,000
Zusammen . . . . .	Fr. 505,520
Dazu Rentabilitätswert . . . . .	" 492,000
	<u>Fr. 997,520</u>

2 = Fr. 498,760

	= Fr. 498,760
Abzüglich 5 % . . . . .	" 24,938
	<u>Fr. 473,822</u>
b) Umzugsspesen . . . . .	" 2,000
c) Minderproduktion . . . . .	" 59,000
Total . . . . .	Fr. 534,822

b) Der Vertreter der Expropriatin:

1. Der Antrag der Instruktionskommission auf Totalexpropriation sei zu bestätigen, ebenso die Posten von 2000 Fr. für Umzug, und 6081 Fr. für Kosten des Bureau-Einbaues.

2. Die Entschädigung für das Grundstück sei zu erhöhen auf 808,000 Fr., eventuell um 65,000 Fr.

3. Die Frage der Entschädigung wegen Minderproduktion infolge Nichtausführung des 96<sup>er</sup> Bauprojektes sei zu erneuter Untersuchung und Antragstellung an die Instruktionskommission zurückzuweisen.

4. Die Entschädigung für Betriebseinstellung sei zu admittieren und auf 50,000 Fr. festzusetzen. Eventuell sei dieser Punkt zur Untersuchung und neuen Antragstellung an die Instruktionskommission zurückzuweisen. Eventuell: Falls auf Partialexpropriation erkannt würde, sei die Frage der Entschädigung an die Instruktionskommission zurückzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Gesellschaft für Malzfabrikation hat von ihrem 2974 m<sup>2</sup> haltenden Grundstücke an der Margarethenstraße in Basel der S. C. B. einen Teil im Umfange von 1174 m<sup>2</sup> abzutreten. Auf diesem Teile befand sich zur Zeit der Einleitung der Expropriation ein mit der Margarethenstraße auf gleicher Höhe gelegenes Areal, auf welchem das Wohn- und Verwaltungsgebäude stand; zwischen Wohnhaus und Bahnlinie, welche letztere nördlich vom Grundstücke lag, war ein Vorgarten angelegt. Auf dem verbleibenden Grundstück stehen das Fabrikgebäude und die maschinellen Einrichtungen zc. Die Bahnlinie wird durch die Erweiterung nicht nur näher an das verbleibende Grundstück gerückt (auf circa 5 M. gegenüber circa 65 M., wie früher), sondern auch tiefer gelegt, und zwar circa 3 M. tiefer als der Hofboden der Mälzerei.

2. In erster Linie ist die grundsätzliche Frage zu entscheiden, ob dem Begehren der Expropriatin um Total-Expropriation stattzugeben sei oder ob nur eine Partial-Expropriation stattzufinden habe. Das Begehren kann sich nur stützen auf Art. 4 Ziff. 1 des Expropriationsgesetzes, wonach Total-Expropriation vom Expropriaten dann verlangt werden kann, „wenn von einem „Gebäude oder von einem Komplex von Liegenschaften, der zur „Betreibung eines Gewerbes dient, ein Teil abgetreten werden „muß, ohne welchen die Benutzung des Gebäudes oder die Betrei- „bung des Gewerbes nur mit großen Schwierigkeiten oder gar „nicht möglich ist, und welcher auch nicht durch andere angemessene Veranstaltungen ersetzt werden kann.“ Ob eine derartige Erschwerung oder Verunmöglichung der Benutzung des Gebäudes oder des Gewerbebetriebes vorliegt, ist Tat- und der Natur der Sache nach speziell Expertenfrage; dagegen ist es eine Rechtsfrage, welche Erschwerungen oder Verunmöglichungen den Tatbestand dieser Gesetzesbestimmung erfüllen, unter dieselbe fallen. Es sind daher die von der Expropriatin für das Begehren auf Total-Expropriation geltend gemachten Gründe zu prüfen, sowohl darauf, ob sie überhaupt unter Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. fallen, als auch darauf, ob sie an sich stichhaltig, erwiesen seien.

a) [Hier werden die drei ersten von der Expropriatin geltend gemachten Gründe für Totalabnahme im Anschluß an das Expertengutachten und der Instruktionsantrag zurückgewiesen.]

b) Dagegen erachtet der Urteilsantrag den vierten von der Expropriatin geltend gemachten Grund für Totalabnahme: Verunmöglichung des Weiterbetriebes der Malzfabrik infolge vermehrter Rauch- und Rußbelastigung, verursacht durch das Röherrücken und das Lieferlegen der Bahn, als tatsächlich erwiesen, und nimmt an, dieser Umstand falle unter Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. In der Verhandlung vor Bundesgericht hat der Vertreter der Expropriantin nur das Vorhandensein der Verunmöglichung des Fortbetriebes der Mälzerei, also die tatsächliche Begründung des Antrages auf Totalabnahme bestritten, dagegen die Anwendbarkeit des Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. für den Fall des Vorhandenseins jener tatsächlichen Voraussetzung nicht in Zweifel gezogen. Dessenungeachtet darf nicht etwa gesagt werden, durch diese Stellungnahme der Expropriantin sei das Bundesgericht der Prüfung

der Rechtsfrage, ob der von der Expropriatin geltend gemachte Grund für Totalabnahme, sein tatsächliches Vorhandensein vorausgesetzt, unter die mehrerwähnte Gesetzesbestimmung subsumiert werden könne, enthoben; dieser Prüfung kann sich das Bundesgericht nicht entziehen, eben weil es sich um eine Rechtsfrage, und um eine bloße, für das Bundesgericht unverbindliche Rechtsauffassung der Expropriantin (oder ihres Vertreters) handelt, und den Ausführungen der Expropriantin — eben weil sie bloße Rechtsausführungen sind — nicht die Bedeutung beigelegt werden darf, sie sei eventuell mit der Anwendung des die Totalabnahmepflicht regelnden Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. einverstanden, widersetze sich also eventuell der Totalabnahme nicht. Wird nun jene Rechtsfrage geprüft, so ergibt sich folgendes: Nach dem Wortlaute des Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. kann zweifelhaft sein, ob der Umstand der Verunmöglichung des Weiterbetriebes der Mälzerei wegen Verschlechterung des Malzes infolge Röherrückens und Lieferlegens der Bahn unter diese Gesetzesbestimmung falle. Denn nach dem Wortlaute wird verlangt, daß die „Betreibung des Gewerbes nur mit großen Schwierigkeiten oder gar nicht möglich ist,“ weil ein Teil abgetreten werden muß, ohne den der Betrieb nicht oder nur sehr erschwert möglich ist; die Verunmöglichung oder große Erschwerung des Betriebes muß also nach diesem Wortlaute eine direkte Folge davon sein, daß ein Teil der Liegenschaft abgetreten werden muß. Nun könnte gesagt werden, dieser Fall liege bei dem hier behandelten Umstande nicht vor: die Mälzerei könne trotzdem faktisch weiter betrieben werden. Allein hiegegen könnte zunächst wohl nicht ohne Grund eingewendet werden: nach den Expertengutachten stehe fest, daß jede Mälzerei zu einem rationellen Betriebe eines gewissen Umschwunges gegen Belästigung und Schädigung durch Rauch und Ruß bedürfe; werde nun von diesem Umschwung ein Teil abgetreten, und entstehe hiedurch Verschlechterung des Malzes, so sei diese und damit die Erschwerung oder Verunmöglichung direkt auf die Abtretung jenes Teiles zurückzuführen, beruhe sie auf dieser Abtretung eines Teiles als wirkender Ursache. Sodann aber darf Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. überhaupt nicht so einschränkend ausgelegt werden, wie in der obigen wörtlichen Interpretation geschehen. Eine rationelle Auslegung dieser Gesetzesbestimmung

muß auch zurückgreifen auf den die volle Schadenersatzpflicht des Exproprianten für allen dem Expropriaten aus der Abtretung erwachsenden Vermögensschaden aufstellenden Art. 3 l. c. Nach diesem Grundsatz steht fest, daß der Expropriat zu entschädigen ist für den Minderwert des verbleibenden Grundstücks. Art. 4 enthält nun nur eine Weiterbildung dieses Grundsatzes, wenn er unter bestimmten Voraussetzungen dem Expropriaten das Recht gibt, vom Exproprianten die Gesamtabnahme zu verlangen. Allerdings statuiert diese Bestimmung ein ausnahmsweises Recht, allein doch nicht in dem Sinne, daß sie streng nur nach dem Wortlaute auszulegen wäre. Jene Voraussetzungen sind wie folgt normiert: die Totalabnahme kann (vom Expropriaten) verlangt werden, wenn entweder von einem Grundstück, dessen Abtretung nur teilweise erforderlich ist, nicht wenigstens ein zusammenhängender Flächenraum von 5000 m<sup>2</sup> übrig bleibt (Art. 4 Ziff. 2), oder „wenn von einem Gebäude oder von einem Komplex „von Liegenschaften, der zur Betreibung eines Gewerbes dient, „ein Teil abgetreten werden muß, ohne welchen die Benutzung „des Gebäudes oder die Betreibung des Gewerbes nur mit „großen Schwierigkeiten oder gar nicht möglich ist, und welcher „auch nicht durch andere angemessene Veranstaltungen ersetzt „werden kann.“ Während nun Ziffer 2 den Fall der Zerstückelung und Verkleinerung des Grundstücks im Auge hat und ein objektives Kriterium für die Totalabnahmepflicht aufstellt, nämlich den Umfang des verbleibenden Restgrundstückes (gleich einer Anzahl anderer Expropriationsgesetze; vgl. Eger, Das [preuß.] Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum, 2. Aufl., I, S. 281), stellt Ziffer 1 ab auf die Zweckbestimmung des Grundstücks, auf seine individuelle Beschaffenheit und Benutzung. Und zwar genügt nach dem eidgen. Expropriationsgesetze schon der Umstand, daß die Benutzung des Gebäudes oder die Betreibung des (auf dem Grundstücke betriebenen) Gewerbes infolge der Abtretung eines Teiles nur mit großen Schwierigkeiten möglich ist. Eine derartige Erschwerung oder Verunmöglichung der bisherigen Benutzung kann nun auch herbeigeführt werden durch die mittelbaren Folgen der Abtretung eines Teiles, namentlich gerade durch die Rauch- und Rußeinwirkungen infolge dieser Abtretung; und in Weiterbildung des Grundsatzes der vollen Entschädigung für

allen dem Expropriaten aus der Abtretung entstehenden Schaden soll dem Expropriaten auch dann, wenn das Restgrundstück infolge der mittelbaren Folgen der Abtretung eines Teiles zu seiner bisherigen Zweckbenutzung gar nicht oder nur mit Schwierigkeiten geeignet ist, das Recht zustehen, die Abnahme des für ihn zum Fortbetriebe des Gewerbes unbrauchbar gewordenen Teiles zu verlangen. (Anders allerdings z. B. nach preuß. Enteignungsgesetz, nach Eger, a. a. O., S. 284.) Ob nun das Restgrundstück bei der Abtretung eines Teiles nach seiner bisherigen Zweckbestimmung noch weiter benutzt werden kann oder nicht, ist eine Sachverständigenfrage. Im vorliegenden Falle haben von den fünf bundesgerichtlichen Experten drei, worunter die zwei mälzerei- und brauereitechnischen Spezialexperten, die Frage im Sinne der Expropriatin beantwortet, während die Minderheit eine tatsächliche Verschlechterung des Malzes und damit eine Verunmöglichung oder bedeutende Erschwerung des Betriebes nicht als erwiesen annimmt, dagegen dann allerdings mit der Mehrheit darin einig geht, daß unter allen Umständen das Renommée der Expropriatin Schaden leide und sich aus diesem Grunde eine Totalabnahme rechtfertige. Wird von diesem letzten Gesichtspunkte, der einen neuen Faktor für die Begründung der Totalabnahme einführt, zunächst abgesehen, so muß nun allerdings gesagt werden, daß es wünschenswert wäre, wenn die Begründung der Mehrheit der Experten etwas eingehender ausgefallen, insbesondere mit Proben aus der Fabrik der Expropriatin in Basel belegt und begründet worden wäre. Indessen schwinden diese Bedenken gegen die Annahme der Mehrheit der Experten doch, wenn folgendes in Betracht gezogen wird: Einmal deckt sich die Ansicht der bundesgerichtlichen Experten mit derjenigen der Spezialexperten der Schatzungskommission. Sodann ist auch dem Gutachten von Professor Aubry ein gewisses Gewicht beizulegen; wenn schon es als bloßes, einer Partei (der Expropriatin) erstattetes Privatgutachten anzusehen ist, darf ihm doch nicht alle Bedeutung abgesprochen werden, und darf es jedenfalls zur Unterstützung der Ansicht der bundesgerichtlichen Experten umsomehr herangezogen werden, als diese selber darauf abstellen, also sich dessen Inhalt geradezu zu eigen machen. Auf der andern Seite geben

weder die Schatzungskommission, noch die Minderheit der bundesgerichtlichen Experten an, durch welche Vorkehren die Expropriation die — auch von ihnen anerkannte — vermehrte Belästigung abzuwenden vermöchte; und die Anbringen der Minderheit der bundesgerichtlichen Experten über die Lage anderer Mälzereien in der Nähe von Rauch und Ruß erzeugenden Fabriken (in den Rheinlanden zc.) sind allzu vag, die Verhältnisse in dieser Richtung allzu wenig abgeklärt, als daß darauf abgestellt werden könnte. Hat so das Gutachten der Mehrheit der bundesgerichtlichen Expertenkommision zur Grundlage zu dienen, so sind die tatsächlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit des Art. 4 Ziff. 1 Expr.-Ges. gegeben und ist dieser nach dem Gesagten zur Anwendung zu bringen. Die Frage, ob die Gefährdung des Renommées der Expropriation einen genügenden Grund für Totalabnahme im Sinne des genannten Artikels bilden würde, kann damit dahingestellt bleiben.

3. Handelt es sich demnach nunmehr darum, den Wert der ganzen abzutretenden Liegenschaft zu ermitteln, so fragt es sich, wie dieser Wert zu berechnen, beziehungsweise welcher der verschiedenen denkbaren Werte zu Grunde zu legen sei. Zu ermitteln ist nach feststehendem Grundsatz der Verkehrswert der abzutretenden Liegenschaft. Diese Liegenschaft dient hier zum Betriebe eines Gewerbes, und es steht nach der Praxis des Bundesgerichts ebenfalls fest, daß bei Bemessung der Entschädigung auch auf die Verwendung der Liegenschaft Rücksicht genommen wird. Die bundesgerichtlichen Experten berechnen nun den Verkehrswert nach einer in Expropriationsfällen ziemlich häufig angewendeten Methode in der Weise, daß sie zunächst den Anlagewert, dann den Rentabilitätswert ermitteln, und hierauf als Verkehrswert das Mittel zwischen diesen beiden Werten bezeichnen. Der Urteilsantrag schließt sich dieser Auffassung grundsätzlich an, und auch beide Parteien halten diese Berechnungsweise für richtig. Es kann jedoch bei Enteignung von Liegenschaften, auf denen ein Gewerbe betrieben wird, nicht so rein schematisch verfahren werden. Als leitender Grundsatz für die dem Expropriaten gemäß Art. 3 Expr.-Ges. zu leistende Entschädigung hat zu dienen, daß der Expropriat vollständigen Ersatz für alle Vermögensnachteile, die

ihm durch die Entziehung seines Eigentums zugefügt werden, erhalten soll; er soll sonach in den Stand gesetzt werden, an anderem Orte eine Ersatzliegenschaft von demselben Werte erwerben und ein Etablissement von ungefähr dem gleichen Werte erstellen zu können. Von diesem Gesichtspunkte aus kann der Rentabilitätswert einer Fabrikliegenschaft bei der Bemessung des der Expropriation zu Grunde zu legenden Wertes nur insoweit in Betracht fallen, als die Rendite auf der Beschaffenheit des Grundstückes selber beruht, z. B. eine Folge der Lage desselben ist, oder direkt der Boden ausgebeutet wird (bei Steinbrüchen, Kiesausbeutung, Torfstich zc.); dagegen hat die Rendite mit der Expropriation nichts zu tun, wenn sie im wesentlichen herrührt von der persönlichen Tätigkeit des Fabrikhabers, da nicht diese, sondern nur das Instrument dieser Tätigkeit enteignet wird. Im vorliegenden Falle nun ist die Rentabilität von der Betreibung des Gewerbes gerade auf diesem Grundstücke nicht abhängig; sie kann daher nicht als direkter Faktor für die Bestimmung des Verkehrswertes verwendet werden. Wohl aber darf auf sie abgestellt werden zur Kontrollierung des andern Wertes, der zur Bestimmung des Verkehrswertes dient, nämlich des Anlagewertes. Denn grundsätzlich ist bei Verhältnissen, wie den vorliegenden, bei denen die Rentabilität nicht aus der Liegenschaft als solcher fließt, sondern eine Folge der auf ihr erbauten Fabrikgebäude ist, der Verkehrswert (und damit der Expropriationswert) zu bestimmen nach dem Anlagewert; nur kontrollierend und ergänzend darf der Rentabilitätswert beigezogen werden; es ist auf den Rentabilitätswert dann abzustellen, wenn er unter dem Anlagewerte bleibt und diese Differenz den Verkehrswert unter den Anlagewert hinunterdrückt und die Differenz in objektiven Gründen der Lage des Grundstückes und dergleichen ihre Ursache hat. Im vorliegenden Falle nun schätzen die bundesgerichtlichen Experten den Anlagewert auf 565,000 Fr. Dieser Wert deckt sich sozusagen vollständig mit dem von ihnen als Verkehrswert gefundenen Mittelwert zwischen Anlagewert und Rentabilitätswert, indem sie bei einem Rentabilitätswert von 590,000 Fr. unter Annahme eines Nettoertrages von 29,520 Fr. jährlich auf der Malzfabrikation, kapitalisiert zu 5%, zu einem Verkehrswerte von 577,500 Fr.

gelangen, hievon jedoch noch einen Abzug von 2 % wegen bisherigen Minderwertes infolge nicht einwandfreier Lage machen, sodas sie dann zu einem wirklichen Verkehrswert von 566,000 Fr. gelangen. Ist nun nach dem gesagten auf den Rentabilitätswert überhaupt nicht entscheidend abzustellen, so kann zunächst die zwischen den Parteien streitige und von den bundesgerichtlichen Experten in ihren beiden Gutachten verschiedene beantwortete Frage: Ob der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages ein Zinsfuß von 6 % oder ein solcher von 5 % zu Grunde gelegt werden solle, dahingestellt bleiben. Ebenso braucht die Frage des Abzuges wegen bereits vorhandenen Minderwertes nicht erörtert zu werden. In der nahezu vollständigen Übereinstimmung zwischen dem von den Experten gefundenen Anlagewert und dem Verkehrswert (nach ihrer zweiten Berechnung) liegt die Gewähr, das dieser letztere Wert den Verhältnissen angemessen sei, das richtige treffe. Es wären sonach nur noch die einzelnen Faktoren, die den Anlagewert repräsentieren, zu überprüfen. Indessen ist in dieser Hinsicht bloß der von den Experten angenommene Bodenpreis (70 Fr. per m<sup>2</sup>) angefochten, allerdings von beiden Parteien. Es handelt sich jedoch hierbei, wie im Urteilsantrag des nähern ausgeführt ist, um eine reine Schätzungsfrage, bei der das Bundesgericht, aus den dort entwickelten Gründen, an den Befund der Experten, wenn auch nicht rechtlich, so doch tatsächlich gebunden ist. Nach dem gesagten ist der Verkehrs- oder Expropriationswert der abzutretenden Liegenschaft inkl. Gebäulichkeiten zc. mit dem Urteilsantrag festzusetzen auf 566,000 Fr., die Summe, welche die Experten als genügend für Beschaffung einer Ersatzliegenschaft erklären.

4. Das die Expropriantin der Expropriatin die Umzugskosten mit 2000 Fr. zu ersetzen hat, ist nicht bestritten.

5. Bestritten ist dagegen die Entschädigung für Minderproduktion, indessen heute, nachdem die Expropriantin für den Fall der Totalabnahme den Ansaß der Instruktionskommission von 59,000 Fr. anerkannt, nur noch von der Expropriatin, die Rückweisung dieses Punktes an die Instruktionskommission bezw. an eine neue Expertise beantragt. Diesem Begehren ist nicht Folge zu geben. Die Frage, wie hoch sich die — an sich nicht bestrittene —

Entschädigung für Minderproduktion belaufe, ist eine reine Expertenfrage....

6. Des weitern verlangt die Expropriatin Ersatz dafür, das sie infolge des Nöherrückens und Lieferlegens der Bahn gezwungen worden sei, ihren Betrieb schon im Oktober 1901 einzustellen.

(Ausführung, das dieser Anspruch teilweise begründet ist.)

7. Die Expropriantin sacht sodann den Ansaß von 6081 Fr. für Kosten der Bureaueinbaute an. Jedoch mit Unrecht. . . .

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

1. Das Begehren der Expropriatin auf Gesamtübernahme ihres Grundstückes durch die Expropriantin wird als begründet erklärt.

2. Die Expropriantin hat der Expropriatin an Kapital zu bezahlen:

a) den Verkehrswert des abzutretenden Grundstückes mit . . . . .	Fr. 566,000
b) für Umzugskosten . . . . .	" 2,000
c) als Entschädigung für Minderproduktion für die Jahre 1897 bis 1902 . . . . .	" 59,000
d) für die Kosten des Bureau-Einbaues. . . . .	" 6,081
e) für Betriebsseinstellung . . . . .	" 10,000

Zusammen . . . . . Fr. 643,081

3. Von diesem Betrag sind 5 % Zinsen zu bezahlen, und zwar:

seit dem Tage der ersten Terrain=Inanspruchnahme von . . . . .	Fr. 70,000
seit dem Tage der Inanspruchnahme des Wohnhauses von . . . . .	" 125,000
seit dem 1. Juli 1901 von . . . . .	" 448,081

4. Die weitergehenden Begehren der Parteien sind abgewiesen.