

erst erkannt, wenn das Grundstück bebaut wird, so muß der Grundstücksbesitzer seinem Entschädigungsanspruche den Tauschwert des Grundstückes zugrunde legen; denn da für die Entschädigung nach dem Gebrauchswerte die Einwirkung des Bergbaus der maßgebende Zeitpunkt ist¹⁾, so würde in diesem Falle der Grundstücksbesitzer nur Entschädigung für ein unbebautes, nicht aber für ein bebautes Grundstück verlangen können; wird aber die Entschädigung nach dem Tauschwerte berechnet, so bestimmt sie sich nach dem Zeitpunkte, in dem der Schaden in die Erscheinung getreten ist²⁾, also erst nach dem Werte des bebauten Grundstückes.

Auch für den Minderwert des beschädigten Zubehörs muß der Bergwerksbesitzer Ersatz leisten; dies kann, namentlich bei Fabrikanlagen, von sehr erheblicher Bedeutung sein.

3. Der entgangene Gewinn hat bei bebauten Grundstücken eine sehr geringe Bedeutung; ein Ersatzanspruch aus diesem Gesichtspunkte würde dem Grundstücksbesitzer nur dann zustehen, wenn er das Grundstück besonders vorteilhaft hätte verkaufen oder vermieten können, sofern es nicht durch die Einwirkung des Bergbaus beschädigt worden wäre. Der normale Mietertrag ist kein Gewinn, sondern ein Erträgnis der Grundstückssubstanz und wird durch Zahlung des Minderwertes abgegolten.

4. Auch die verlorenen Werbungskosten spielen bei bebauten Grundstücken keine erhebliche Rolle, soweit die Häuser lediglich Wohnzwecken dienen; eine Ausnahme bilden hier nur die Kosten, die dem Besitzer des Grundstückes dann erwachsen, wenn infolge der Einwirkung des Bergbaus das Grundstück geräumt werden muß (Umzugskosten etc.). Von den Werbungskosten, die der Grundstücksbesitzer auf das Grundstück selbst verwendet hat, darf er die Verbesserungskosten dem Werte des Gebäudes zuzählen und kann infolgedessen seinem Materialschaden einen höheren Betrag zugrunde legen. Diese Beträge können also nicht nochmals als Werbungskosten beansprucht werden. Son-

1) Vgl. oben S. 48.

2) Vgl. oben S. 48.