

TE Vwgh Erkenntnis 1971/12/22 1587/71

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1971

Index

81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

WRG 1959 §117 Abs1;

WRG 1959 §118 Abs1;

1. WRG 1959 § 117 heute
 2. WRG 1959 § 117 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2013
 3. WRG 1959 § 117 gültig von 01.01.2006 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2005
 4. WRG 1959 § 117 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2003
 5. WRG 1959 § 117 gültig von 11.08.2001 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 109/2001
 6. WRG 1959 § 117 gültig von 01.10.1997 bis 10.08.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 74/1997
 7. WRG 1959 § 117 gültig von 01.07.1990 bis 30.09.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 252/1990
1. WRG 1959 § 118 heute
 2. WRG 1959 § 118 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2013
 3. WRG 1959 § 118 gültig von 11.08.2005 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2005
 4. WRG 1959 § 118 gültig von 01.10.1997 bis 10.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 74/1997
 5. WRG 1959 § 118 gültig von 01.07.1990 bis 30.09.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 252/1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Penzinger und die Hofräte Dr. Hinterauer, Dr. Knoll, Dr. Leibrecht und Dr. Schima als Richter, im Beisein des Schriftführers Landesregierungskommissär Dr. Schuszter, über die Beschwerde des FB in L, vertreten durch Dr. Michael Stern, Rechtsanwalt in Wien I, Seilerstätte 22, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Juni 1971, Zl. 96.195/196-48.819/71, betreffend Enteignung und Entschädigung nach dem WRG 1959 (mitbeteiligte Partei: Österreichische Donaukraftwerke AG., Wien I, Parkring 12), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Penzinger und die Hofräte Dr. Hinterauer, Dr. Knoll, Dr. Leibrecht und Dr. Schima als Richter, im Beisein des Schriftführers Landesregierungskommissär Dr. Schuszter, über die Beschwerde des FB in L, vertreten durch Dr. Michael Stern, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Seilerstätte 22, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Juni 1971, Zl. 96.195/196-48.819/71, betreffend Enteignung und Entschädigung nach dem WRG 1959 (mitbeteiligte Partei: Österreichische Donaukraftwerke AG., Wien römisch eins, Parkring 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird, soweit sie sich gegen den Enteignungsanspruch richtet, als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird jedoch hinsichtlich der Festsetzung der Entschädigung wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 1.057,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Oktober 1968, Zl. 96.195/24-66.415/68, war das Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering zum bevorzugten Wasserbau erklärt und mit dem weiteren Bescheid des genannten Ministeriums vom 18. März 1970, Zl. 96.195/105-39.376/70, wasserrechtlich bewilligt worden.

Die mitbeteiligte Partei beantragte am 6. April 1970 beim Landeshauptmann von Oberösterreich die Durchführung eines Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens, weil der Beschwerdeführer als bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ. 363 KG. X mit den Parzellen 182/1 Bauarea, 182/2 Bauarea 745/2 Garten und 754/3 Acker im Gesamtausmaß von 7935 m², auf ein gütliches Übereinkommen hinsichtlich der durch das bewilligte Projekt bedingten Inanspruchnahme dieses Grundstückes nicht eingehe. Der Beschwerdeführer erhebe so überhöhte Forderungen, daß eine Einigung nach den gegebenen Erfahrungen nicht zu erwarten sei. Mit Schreiben vom 12. Mai 1970 schränkte die mitbeteiligte Partei ihren Enteignungsantrag hinsichtlich der Parzelle 754/2 auf 4.103 m², und hinsichtlich der Parzelle 754/3 auf 2.119 m² ein. Außerdem beantragte sie den Ausspruch, diese Parzellen im Ausmaß von 528 m² vorübergehend in Anspruch nehmen zu dürfen. Die mitbeteiligte Partei beantragte am 6. April 1970 beim Landeshauptmann von Oberösterreich die Durchführung eines Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens, weil der Beschwerdeführer als bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ. 363 KG. römisch zehn mit den Parzellen 182/1 Bauarea, 182/2 Bauarea 745/2 Garten und 754/3 Acker im Gesamtausmaß von 7935 m², auf ein gütliches Übereinkommen hinsichtlich der durch das bewilligte Projekt bedingten Inanspruchnahme dieses Grundstückes nicht eingehe. Der Beschwerdeführer erhebe so überhöhte Forderungen, daß eine Einigung nach den gegebenen Erfahrungen nicht zu erwarten sei. Mit Schreiben vom 12. Mai 1970 schränkte die mitbeteiligte Partei ihren Enteignungsantrag hinsichtlich der Parzelle 754/2 auf 4.103 m², und hinsichtlich der Parzelle 754/3 auf 2.119 m² ein. Außerdem beantragte sie den Ausspruch, diese Parzellen im Ausmaß von 528 m² vorübergehend in Anspruch nehmen zu dürfen.

Bei der Verhandlung vom 25. Mai 1970, die vom Landeshauptmann von Oberösterreich unter Zuziehung eines wasserbautechnischen, eines hochbautechnischen und eines Grundstücksachverständigen sowie des Bürgermeisters der Gemeinde A und schließlich der Vertreter der beiden Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens mit den beiden Sachverständigen Dr. Ing. HH und Baumeister KM durchgeführt wurde, gab der wasserbautechnische Sachverständige nach Durchführung eines Lokalaugenscheines folgenden Befund ab:

"Die Liegenschaft B in G Nr. 67 liegt auf Höhe des Donau-km 2148,775 am rechten Ufer des Donaustromes. Der Verhandlung liegt ein Plan der Österr. Donaukraftwerke AG, Werk Ottensheim, Plan-Nr. 0-58-Vm im Maßstab von 1:2000, zugrunde. Die gegenständliche, von der österr. Donaukraftwerke AG. beanspruchte Grundfläche ist in diesem Plan rot umrandet eingetragen. Es zeigt sich hierbei, daß der donauwärts gelegene teil dieser Fläche mit dem darauf befindlichen Wohngebäude zur Gänze untergehen wird, da das rechte Donauufer in diesem Bereich zurückversetzt wird, um in einer flüssigen Linienführung den Anschluß an die rechte Wange des Donaukraftwerkes Ottensheim-Wilhering, das landseits des rechten Donauufers errichtet wird, zu finden. Es wird in diesem Bereich ein hochwasserfreier Rückstaudamm errichtet, dessen Fuß etwa an der Nordecke des bestehenden Gebäudes zu liegen kommen wird, der sodann gegen die Dammkrone zu eine 1:2 geneigte Böschung mit einer Steinwurfsicherung erhält, mit einer Berme etwa auf Höhe des derzeitigen Ufergeländes. Die Dammkrone selbst soll die Höhe von 265,55 m ü.A. erhalten, sie wird mit einem Treppelweg ausgestattet und wird, soweit die Dammkrone über dem Wasserspiegel liegt, humusiert und berast. Der Rückstaudamm wird landseits flach geböscht, und zwar etwa bis zum linken Rand des neu anzulegenden Aschach-Innbach-Umleitungsgerinnes. Dieses Gerinne wird zur Gänze auf der beanspruchten Liegenschaft zu liegen kommen und wird die Einlösungsgrenze etwa vom rechten Uferrand dieses Gerinnes gebildet. Das Gerinne selbst ist als Doppeltrapezprofil projektiert; der tief liegende Teil weist eine Sohlenbreite von ca. 20 m auf, mit anschließenden unter 2:3 geneigten, durch Steinwurf gesicherten Böschungen, an die wiederum beidseitig rd. 8 m breite Bermen anschließen. Von dieser Berme werden rechts- und linksufrig 1:2 geneigte Böschungen angelegt, die

rechtsufrig bis auf Höhe des umliegenden Geländes reichen sollen und linksufrig bis auf Höhe eines projektierten Weges. Am rechten Innbach-Aschach-Umleitungsgerinne-Ufer ist lt. Detailplan des noch nicht wasserrechtlich bewilligten Detailprojektes für den Stauraum-Süd die Führung eines Weges vorgesehen. Gemäß dem zuerst angeführten Plan im Maßstab 1:2000 kann im Hinblick auf den letzteren Plan für das Detailprojekt Stauraum-Süd entnommen werden, daß die Einlösungsgrenze so geführt wurde, daß der rechtsufrige Weg bereits außerhalb der Einlösungsfläche zu liegen kommt.

Bemerkt wird, daß bei der Zurückverlegung des rechten Donauufers gleichzeitig eine Sohlenverbreiterung vorgenommen wird, der stromseitig gelegene Teil der gegenständlichen Grundfläche daher künftig unter Wasser liegen wird, wobei der Spiegel des gestauten Mittelwassers etwa die Höhe von 264,05 m ü.A. aufweisen wird. Die Sohle des Innbach-Aschach-Umleitungsgerinnes wird auf der Höhe von ca. 255,00 m ü.A. liegen.

Für die Zwecke der Baudurchführung ist über den Umfang der dauernden Grundinanspruchnahme hinaus ein Streifen von rd. 13 m Breite entlang des neuen rechten Aschach-Innbach-Ufers zur vorübergehenden Beanspruchung ausgewiesen. Dieser Grundstreifen wird zur Anlage dieses Gerinnes insofern benötigt, als schwere Baumaschinen sowie Erdtransporte entlang des neuen Ufers verkehren werden müssen. Es ist vorgesehen, diesen Grundstreifen nach der Inanspruchnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und den Liegenschaftseigentümern zurückzustellen.

Befund des Grundsachverständigen:

Im Zuge der Errichtung des Donaukraftwerkes Ottensheim-Wilhering müssen die Parzellen Nr. 182/1, 182/2 Baufläche, Teile der Parz. Nr. 754/2 und 754/3, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, aus dem Besitze des Herrn FB, G Nr. 67, dauernd in Anspruch genommen werden. Die Flächen stellen einen schmalen Grundstreifen mit einer Länge von ca. 275 m und einer Breite von ca. 30 m dar. Donauseits ist die eingezäunte Bauparzelle gelegen. Sie umfaßt die Parzelle Nr. 182/1 mit einem Ausmaß von 105 m², 182/2 mit 22 m² und einen Teil aus der Parz. Nr. 754/2 mit einer Fläche von ca. 2.019 m². Die eingezäunte Baufläche umfaßt ca.

2.146 m², die einzulösen sind. Hinter der Baufläche südöstlich davor gelegen, liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Sie umfassen folgende Parzellen:

Nr. 754/3 mit einem Ausmaß von

2.145

m²

und

Nr. 754/2 mit einem Ausmaß von

5.663

m².

Von der Parz. Nr. 754/3 werden dauernd beansprucht:

2.119

m²

Von der Parz. Nr. 754/2 werden dauernd beansprucht:

2.084

m².

Insgesamt werden daher beansprucht:

2.146 m² (Bauparzelle) + 2.119 m² + Insgesamt werden daher beansprucht: 2.146 m² (Bauparzelle) + 2.119 m² +

2.084 , 2.084

m² , m²

= , =

6.349

m²

Für die Bauarbeiten werden voraussichtlich folgende Parzellen

vorübergehend beansprucht:

Aus der Parz. Nr. 754/2 502 m²

Aus der Parz. Nr. 754/3 26 m².

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zur Hälfte als Acker und zur Hälfte als Obstgarten genutzt. Die Obstbäume haben durchwegs ein höheres Alter und sind größtenteils schlecht gepflegt. Sämtliche beanspruchten Flächen sind vollkommen eben ausgebildet und werden von einem Hochwasser von einer Häufigkeit von einem Tag im Regeljahr überschwemmt.

Auf den abzulösenden Flächen stehen insgesamt 54 Obstbäume.

Die Liegenschaft ist mit Ausnahme der Dienstbarkeit der Leitungsführung hinsichtlich des Grundstückes Nr. 716, das nicht berührt wird, lastenfrei und steht im Alleineigentum des FB (EZ. 363, KG. X). Die Liegenschaft ist mit Ausnahme der Dienstbarkeit der Leitungsführung hinsichtlich des Grundstückes Nr. 716, das nicht berührt wird, lastenfrei und steht im Alleineigentum des FB (EZ. 363, KG. römisch zehn).

Befund des hochbautechnischen Sachverständigen:

Auf der Bauparzelle Nr. 182/1, KG. X, in ca. 20 m Entfernung von der Donau, steht ein Ferienhaus. Auf der Bauparzelle Nr. 182/1, KG. römisch zehn, in ca. 20 m Entfernung von der Donau, steht ein Ferienhaus.

Der L-förmige Gebäudekörper besteht aus zwei verschiedenen Bauteilen. Der südseitige Bauteil ist aus einem generalsanierten alten Bauernhaus entstanden, an das donauseitig ein hölzernes Quergebäude neu angefügt wurde. Bei diesem Holzbau wurden lediglich Teile der ursprünglichen Scheune des Bauernhofes mitverwendet.

Zur Donauseite hin ist diesem Holzbau eine hölzerne verglaste Veranda vorgelagert, die den Blick auf die Donaulandschaft freigibt.

Der Altbau hat im Erdgeschoß neben einem Vorhaus einen kleinen Wohnraum und einen dahinterliegenden Keller. Die WC-Anlage ist installiert, zur Zeit fehlt jedoch der Wasseranschluß. Die Stiege in das Obergeschoß ist neu eingebaut und in Hartholz ausgeführt. Im ersten Obergeschoß wird der Grundriß durch annähernd in Kreuzform stehende Zwischenwände in vier gleiche Räume geteilt.

Sämtliche Räume haben sehr niedere Raumhöhen, die untereinander überdies noch variieren. Die Raumhöhen bewegen sich zwischen 2,07 bis 1,84 m. Die einfachen Fenster sind vergittert. Das Gebäude ist innen und außenseitig verputzt, die Elektroinstallationen sind unter Putz verlegt.

Der späte errichtete, hölzerne Zubau ist in gutem Ausstattungszustand. So sind Doppelfenster (Normfenster) vorhanden. Die Fußböden sind zum Großteil Lärchenholz. Besonders die Bauernstube unmittelbar beim Zugang von der Veranda her hat zusätzliche Lärchenholzverkleidung der Wände. Die beiden anschließenden Räume (als Durchgangszimmer ausgebildet) beinhalten die Küche und das Schlafzimmer. An der Westseite schließt sich ein

kleines Wohnzimmer an, von dem aus auch das Badezimmer mit WC zugänglich ist. Auch in diesem Raum ist die Wasserinstallation zwar vorhanden, jedoch noch nicht angeschlossen. Die Einrichtung mit Bad einschl. Heißwasserspeicher ist derzeit noch nicht vorhanden.

Die an zwei Seiten umlaufende vorbeschriebene Veranda hat einen Bretterboden, der mit PVC-Belag belegt ist.

Das Gebäude ist mit Zementstrangfalzziegeln eingedeckt. Der Zugang zum Dachboden ist einerseits von der Giebelseite her von außen möglich; zusätzlich führt aus dem Wohnzimmer an der Westecke des Gebäudes eine nicht fixe Sprossenleiter (Dachluke) in den Dachraum. Sämtliche Dachflächen verfügen über Dachrinnen (Hängerinnen mit Ablaufrohren).

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Ortsnetz der OKA. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit noch über Brunnen; es war beabsichtigt, mit einer Pumpanlage die sanitären Installationen direkt anzuschließen.

Für die Niederschlagswässer und Fäkalwässer ist an der Südseite des Gebäudes eine Senkgrube vorhanden.

Bezüglich der einzelnen Details über die Ausstattung des Gebäudes wird auf die Baubeschreibung der österr. Donaukraftwerke AG. verwiesen (Beilage HB/Wa-Tei/Pa).

Donauseitig dem Hause vorgelagert und über Eck neben der Veranda sich fortsetzend ist das Gelände terrassenartig mit Gneisplatten belegt. Das Grundstück ist abgezaunt, die Umzäunung besteht aus einzelnen Betonstützen mit daran befestigtem Maschendrahtgewebe. Donauseitig ist ein 2-flügeliges Einfahrtstor und ein Gehtürl, als Zugang zum Bootssteg an der Donau, vorhanden. Zur südseitig anschließenden Parzelle ist ein weiteres 2-flügeliges Gittertor vorhanden."

Die Vertreter der mitbeteiligten Partei führten aus, der Umfang der in Anspruch zu nehmenden Grundstücke des Beschwerdeführers sei aus dem Auszug aus dem Grundbeanspruchungsplan Stauraum, Maßstab 1:2000, vom 29. April 1970 zu entnehmen (rot umrandete Fläche). Darüber hinaus sei festgestellt, daß die donauseitigen Grundflächenteile über die Liegenschaft des Beschwerdeführers stromaufwärts als öffentliche Lände verwendet würden. Eine Rückgabe von Grundflächenteilen nach Durchführung der Baumaßnahmen sei nicht möglich.

Der Beschwerdeführer bestätigte mit seiner Unterschrift, daß er die Notwendigkeit der dauernden Inanspruchnahme der in dem vorliegenden Lageplan rot umrandeten Fläche von 6.349 m² anerkenne.

Eine mit einem Einigungsversuch verbundene Erörterung ergab, daß hinsichtlich der Grundbewertung zunächst ein Übereinkommen nicht erzielt werden könne, wohl aber hinsichtlich der Bewertung des Hauses. Es wurde daher folgendes Übereinkommen protokolliert und mit den Unterschriften der am verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligten Parteien versehen:

"1.) FB in L, R-straße 71, tritt hiemit an die Österr. Donaukraftwerke AG. in Wien I, Parkring 12, das Haus G Nr. 67 samt allem baulichen Zubehör (auch Außengestaltung und Einfriedung), jedoch ohne Grundfläche, ab. "1.) FB in L, R-straße 71, tritt hiemit an die Österr. Donaukraftwerke AG. in Wien römisch eins, Parkring 12, das Haus G Nr. 67 samt allem baulichen Zubehör (auch Außengestaltung und Einfriedung), jedoch ohne Grundfläche, ab.

2.) Er verpflichtet sich, das Haus bis zum 31. August 1970 bodengleich abzutragen. Er behält das Recht, das gesamte anfallende Material nach eigenem Er-messen zu verwenden.

3.) Die Österr. Donaukraftwerke AG. verpflichtet sich, an FB spätestens bis zum 31. August 1970 den einvernehmlich pauschalierten Entschädigungsbetrag für das Haus G Nr. 67 samt baulichem Zubehör lt. Ziff. 1.) dieses Übereinkommens von

S 535.000,-- (in Worten: S Fünfhundertfünfunddreißigtausend) auf das Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr abzugsfrei zu zahlen.

4.) Die Österr. Donaukraftwerke AG. ist nicht verpflichtet, auf nach dem 31. August 1970 etwa zurückgebliebenes Abbruch- oder sonstiges Baumaterial Rücksicht zu nehmen.

Anschließend wurde auf die Erörterung der Entschädigungsleistung für die abzutretenden Grundflächen eingegangen. Der Beschwerdeführer forderte eine Geldentschädigung in der Höhe von S 1,160.000,-- abzüglich der Hausentschädigung von S 535.000,--, sodaß ein Betrag von S 625.000,-- verbleiben sollte, der aber von der

mitbeteiligten Partei nicht anerkannt wurde. Der Beschwerdeführer bestritt auch, daß es keine Möglichkeit gäbe, ihm nach Vollendung des Kraftwerkes Ottensheim-Wilhering eine aufgehöhte Grundfläche zur Verfügung zu stellen.

Der beigezogene Grundstücksachverständige gab folgendes Gutachten ab:

"Die Grundfläche, welche für den Kraftwerksbau auf dem Besitz des Bfrs in Anspruch genommen werden soll, wird für die Bewertung in zwei Preiszonen geteilt: 1. die eingezäunte Baufläche, 2. in die landwirtschaftlich genutzten Grundflächen (Acker und Obstgarten). Für die Baufläche wird ein Quadratmeterpreis von S 40,-- festgelegt. Dies deshalb, weil vor kurzer Zeit ähnliche Grundstücke mit der gleichen Widmung um den genannten Preis an die Donaukraftwerke verkauft wurden. die genannten Grundflächen liegen ca. 200 m stromabwärts. Weiters wird festgestellt, daß laut Grundbucheinsicht für Baugründe, welche vollkommen aufgeschlossen sind, im Ortsgebiet von A S 80,-- bis S 100,-- je m² gezahlt werden. Auf Grund der relativ großen Entfernung der Grundstücke des Bfrs. vom Ortsgebiet A, der schlechten Zufahrt zu der Liegenschaft und der häufigen Überschwemmungen, welchen diese Grundstücke ausgesetzt sind, kann eine Abwertung auf S 40,-- im Vergleich zu den Baupreisen von A begutachtet werden. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche sich hinter der Bauparzelle befinden, wird ein m²-Preis von S 15,-- festgelegt. Dieser Preis ist insofern gerechtfertigt, als eine große Anzahl von Liegenschaftsbesitzern Gründe von derselben Qualität um denselben Preis an die mitbeteiligte Partei im Vereinbarungsweg veräußert hat. Die Grundbucheinsicht hat außerdem ergeben, daß landwirtschaftliche Gründe in diesem Raum um den genannten m²-Preis gehandelt werden. Die eingezäunte Fläche, für welche der m²-Preis von S 40,-- festgelegt wurde, umfaßt folgende Parzellen bzw. Parzellenteile:

Parz. Nr. .182/1 105 m²

Parz. Nr. .182/2 22 m²

aus Parz. Nr. 754/2 2.019 m²

zusammen ca. 2.146 m² x S 40,-- S 85.840,--

Das genaue Flächenausmaß kann deshalb nicht exakt angegeben werden, weil die Flächen aus dem Grundstücksplan herausgemessen sind. Die eingezäunte Fläche ist nicht grundbücherlich ausgeworfen. Der Bewertung von S 15,-- pro m² unterliegen folgende Parzellen bzw. Parzellenteile:

aus Parz. Nr. 754/2 2.084 m²

aus Parz. Nr. 754/3 2.119 m²

zusammen ca. 4.203 m² x S 15,-- S 63.045,--."

Aus dem Gutachten ging weiter hervor, daß 55 Obstbäume und 9 sonstige Bewüchse im Werte von S 40.914,-- zu entfernen sind. Die Schätzung erfolgt unter der Voraussetzung, daß das angefallene Holz in abfuhrbarem Zustand dem Beschwerdeführer zur Verfügung gestellt wird. Flurschäden bzw. Nutzungsentgänge, welche während der Bauzeit auf vorübergehend beanspruchten Grundflächen entstehen, seien nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich zu bewerten. Der Entschädigungsbetrag für den Rohertragsausfall bei Wiese betrage für die vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche S 0,99 pro m² und Jahr. Zur Frage, zu welchem Preis der Beschwerdeführer die Liegenschaft vor ca. 5 Jahren erworben hat, führte der Sachverständige aus, laut Tagebuchzahl 845/65 des Grundbuchsgerichtes Eferding habe festgestellt werden können, daß der Beschwerdeführer die gesamte EZ. 363 der KG. X samt dem darauf befindlichen Objekt um S 167.500,-- gekauft hat. Das damalige Grundaussmaß habe 18.187 m² betragen. Auf die Frage des Beschwerdeführers, ob der Sachverständige bei der Bewertung berücksichtigt habe, daß es sich um einen arrondierten Luxusbesitz handle, erklärte der Sachverständige, eine "Luxusbesitzbewertung" insofern gemacht zu haben, als für die Baufläche der den Tatsachen entsprechende Verkehrswert von S 40,-- je m² geschätzt wurde. Für die rückliegenden Flächen sei eine landwirtschaftliche Bewertung zugrunde gelegt worden. Auf die weitere Frage, ob zw. inwieweit eine Erschwernis der Bewirtschaftung der verbleibenden Grundfläche durch den Wegfall der schiffsverkehrsmäßigen Erschließung berücksichtigt worden sei, erklärte der Sachverständige, das verbleibende Restgrundstück aus der Parzelle Nr. 754/2 erleide durch die starke Verkürzung eine Wertminderung. Diese Wertminderung werde mit S 2.400,-- bewertet. Begründung: Aus dem Gutachten ging weiter hervor, daß 55 Obstbäume und 9 sonstige Bewüchse im Werte von S 40.914,-- zu entfernen sind. Die Schätzung erfolgt unter der Voraussetzung, daß das angefallene Holz in abfuhrbarem Zustand dem Beschwerdeführer zur Verfügung gestellt wird. Flurschäden bzw. Nutzungsentgänge, welche während der Bauzeit auf

vorübergehend beanspruchten Grundflächen entstehen, seien nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich zu bewerten. Der Entschädigungsbetrag für den Rohertragsausfall bei Wiese betrage für die vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche S 0,99 pro m² und Jahr. Zur Frage, zu welchem Preis der Beschwerdeführer die Liegenschaft vor ca. 5 Jahren erworben hat, führte der Sachverständige aus, laut Tagebuchzahl 845/65 des Grundbuchsgerichtes Eferding habe festgestellt werden können, daß der Beschwerdeführer die gesamte EZ. 363 der KG. römisch zehn samt dem darauf befindlichen Objekt um S 167.500,-- gekauft hat. Das damalige Grundausmaß habe 18.187 m² betragen. Auf die Frage des Beschwerdeführers, ob der Sachverständige bei der Bewertung berücksichtigt habe, daß es sich um einen arrondierten Luxusbesitz handle, erklärte der Sachverständige, eine "Luxusbesitzbewertung" insofern gemacht zu haben, als für die Baufläche der den Tatsachen entsprechende Verkehrswert von S 40,-- je m² geschätzt wurde. Für die rückliegenden Flächen sei eine landwirtschaftliche Bewertung zugrunde gelegt worden. Auf die weitere Frage, ob zw. inwieweit eine Erschwernis der Bewirtschaftung der verbleibenden Grundfläche durch den Wegfall der schiffsverkehrsmäßigen Erschließung berücksichtigt worden sei, erklärte der Sachverständige, das verbleibende Restgrundstück aus der Parzelle Nr. 754/2 erleide durch die starke Verkürzung eine Wertminderung. Diese Wertminderung werde mit S 2.400,-- bewertet. Begründung:

Abschneidungslänge 40 m, Abschneidungsbetrag S 60,-- je Laufmeter. Auf die Frage der mitbeteiligten Partei, wie der Sachverständige zu einer Bewertung einer Fläche von 2.019 m² als Baugrund komme, während nach dem Grundbesitzbogen nur 127 m² als Bauparzelle ausgewiesen seien, führte der Sachverständige aus, es wäre unrichtig, für die Bewertung als Bauparzelle nur jene Fläche heranzuziehen, auf denen eine tatsächliche Bebauung stattgefunden hat. In der Praxis sei es so, daß für die Zwecke einer Verbauung ein wesentlich größeres Grundstück angekauft wird. Dieses Grundstück werde auch bei der Besteuerung als Grundvermögen und nicht als landwirtschaftliche Fläche eingestuft. Im gegenständlichen Fall sei eine sehr deutliche optische Trennung zwischen der Baufläche und der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegeben. Auf die weitere Frage der mitbeteiligten Partei, ob bei der Bewertung berücksichtigt worden sei, daß die Liegenschaft nur über den Treppelweg, somit über einen nicht öffentlichen und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Weg erreichbar sei, erklärte der Sachverständige, dieser Umstand sei insofern berücksichtigt worden, als auch die zum unmittelbaren Vergleich herangezogenen Flächen dieselben Zufahrtsverhältnisse hätten. Im übrigen werde festgestellt, daß auch von der südlichen Seite her auf das einzulösende Grundstück eine Zufahrtsmöglichkeit besteht. Ein nach Abgabe dieses Gutachtens unternommener Einigungsversuch führte zu keinem Ergebnis, weil der Beschwerdeführer einen wesentlich höheren Entschädigungsbetrag begehrte, als ihn die mitbeteiligte Partei zuzugestehen bereit war.

Der Beschwerdeführer gab folgende Stellungnahme ab:

"Das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. N wird als nicht schlüssig und der Sach- und Rechtslage nicht entsprechend bekämpft. Der Sachverständige ließ in seinen Ausführungen unberücksichtigt, daß es sich bei der enteigneten Liegenschaft um einen arrondierten Luxusbesitz handelt, der in seiner Gesamtheit zu bewerten ist. Eine Unterteilung in ein Landhaus mit Hausgarten und landwirtschaftlich zu nützende Grundflächen erscheint nicht zulässig. Ferner wurde nicht darauf Bedacht genommen, daß die Liegenschaft an der Donau liegt und damit besonderen Lagewert aufweist. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, seine Liegenschaft über einen schiffahrtsbehördlich genehmigten Bootssteg mit eigenem Motorboot anzufahren. Dem Kataster ist zu entnehmen, daß die gesamte Parzelle Nr. 754/2 als Gartengrundstück ausgewiesen ist, das ein Ausmaß von 5.663 m² aufweist. Darüber hinaus ist die Baurechtslage zu berücksichtigen, wonach die genannte Parzelle als bebautes Grundstück verzeichnet ist. Demzufolge sind im Sinne der O.Ö. Bauordnung/Bauordnungsnovelle 1946 Veränderungen im Gutsbestand der Liegenschaft nur anzeigepflichtig. Der Eigentümer hat seinerseits von den Sachverständigen Dr. mont. HH und Baumeister Ing. KM, beide gerichtlich beeidete Bausachverständige, Gutachten eingeholt, die einen wesentlich höheren Grundwert als den vom landwirtschaftlichen Sachverständigen angegebenen errechnen.

Der Ausschlag für die Bewertung in einer Höhe von S 231,-- pro m² ist auf Baugrund zurückzuführen, der aus der grundbücherlichen Eintragung bestätigt erscheint. Eingezogene Informationen über Grundwerte an der Donau in der engeren und weiteren Umgebung haben zur Nennung von einem Grundpreis zwischen S 300,-- und S 500,-- geführt. So z.B. hat die Umfrage in Puchenau einen Mindestgrundpreis von S 500,-- pro m² ergeben.

Der Bewertung des sogenannten landwirtschaftlichen Grundes stehen Grundpreise bei einer Grundeinlösung für das neue Flughafengelände von Hörsching gegenüber, die sich dort in der Höhe von S 40,-- bis S 50,-- bewegen. Die B-Gründe besitzen dazu auf Grund der häufigen Donauüberschwemmung eine für Obstkulturen weitaus geeignetere

Bodenqualität. Aus diesem Grunde wurde von mir der sog. Obstgarten mit einem Preis von S 30,-- und landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Bodenpreis von S 25,--

pro m² bewertet. Der noch verbleibende Fischerteil, d. i. das gesondert gelegene Grundstück, und der Liegenschaftsrest ist von der bisherigen Zufuhr abgeschnitten; es bedarf hier neuer Servitutsbestimmungen, um vom Land her in dieses Gelände einfahren zu können. Die nach Erfahrungssätzen eintretende Wertverminderung ist mit 30 % zu beziffern.

Im besonderen wird noch darauf hingewiesen, daß der Grundeigentümer die Absicht hatte, die Liegenschaft für Erholungszwecke, und zwar für seine Betriebsangehörigen, zu widmen und entsprechende Einrichtungen (Badehütten, Sportanlagen usw.) zu errichten. Diese Möglichkeit kommt durch die Enteignung gleichfalls in Wegfall.

Weiters wird vorgebracht, daß die vom amtlichen Sachverständigen durchgeführten Preisermittlungen keine zuverlässige Grundlage für die Entscheidung über die zu leistende Entschädigung bilden können. Der Sachverständige hat nämlich seiner Berechnung jene Preis zugrundegelegt, die von der Österr. Donaukraftwerke AG. einzelnen anderen von der Enteignung bedrohten Liegenschaftseigentümern bezahlt wurden. Diese Verkäufe erfolgten zur Vermeidung der drohenden Enteignung, sodaß ein gewisser Preisdruck vorgelegen hat. Schließlich hatten die DOKW bei der Festlegung des Preises - welche Teile davon auf Grund und Boden bzw. auf Baulichkeiten und Zubehör entfielen - freie Hand, sodaß eine Zurückrechnung aus dem Gesamtpreis nicht zulässig erscheint.

Bedacht muß auch darauf genommen werden, daß nach den gesetzlichen Bestimmungen der Grundeigentümer Anspruch darauf hat, in solcher Weise entschädigt zu werden, daß er sich eine Ersatzliegenschaft gleicher oder etwa gleicher Lage und Qualität beschaffen kann. Die vom landwirtschaftlichen Sachverständigen errechneten Werte reichen auch nicht annähernd aus, um eine solche Ersatzbeschaffung durchzuführen.

Auf die Frage des Verhandlungsleiters, ob Verkaufspreise im freien Grundstücksverkehr aus der engeren Umgebung der zu enteignenden Liegenschaft (d. i. im unteren Auwaldbereich am rechten Donauufer) bekannt sind bzw. bei der Preisermittlung durch die beigezogenen Privatsachverständigen herangezogen wurden, wird erklärt: Verkaufspreise im freien Grundstücksverkehr aus der engeren Umgebung der Liegenschaft B konnten deswegen nicht festgestellt werden, weil freiwillige Verkäufe in diesem Bereich nicht stattgefunden haben.

Es werden die beiden erwähnten Gutachten Dr. H und Baumeister Ing. M vorgelegt und beantragt, zur Ermittlung der Entschädigung für die zur Enteignung gelangenden Grundstücke einen weiteren Sachverständigen für Liegenschaftsschätzungen (Bodenwesen) zur Abgabe eines Gutachtens beizuziehen."

Da zwischen der Antragstellerin (DOKW) und dem Liegenschaftseigentümer Verhandlungen über eine teilweise Naturalentschädigung laufen, wurde ersucht, die Entscheidung der WR-Behörde für eine Frist von 14 Tagen auszusetzen.

Das Gutachten des Sachverständigen Dr. mont. HH vom 13. März 1970, betreffend die Schätzung der zu enteignenden Liegenschaften, enthielt eine längere Darstellung, wonach die im bebauten Grundstück 754/2 (Garten) eingefriedete Fläche zuzüglich der beiden Bauflächen 182/1 und 182/2, beschränkt auf ein Teilstück von 2.000 m² mit S 231,-- pro m², der Restteil des bebauten Grundstückes 754/2 (Garten), der mit 37,90 m² als Obstgarten in Verwendung stehe, pro m² mit S 30,-- und die landwirtschaftlich genutzte Fläche 754/3 (Acker) im Ausmaß von

2.145 m² mit S 25,-- pro m² einzuschätzen sei. Das Gutachten des Baumeisters Ing. KM schätzte das Gesamtgrundstück im Ausmaß von

7.935 m² zuzüglich der Gebäude mit S 1,433.000,-- ein.

Stellungnahme der Österr. Donaukraftwerke AG.:

"Nach den Grundsätzen der österr. Rechtsordnung ist der Entschädigungsberechtigte für alle durch eine Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten; er hat nach der Enteignung vermögensrechtlich nicht schlechter aber auch nicht besser gestellt zu sein als vorher. Dem Enteigneten gebührt daher der Ersatz des objektiven Wertes der zu enteignenden Liegenschaft. Der Festsetzung der Entschädigung für die Grundstücke ist sonach der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Verkehrswert zugrunde zu legen. Da unsere Bemühungen, für Herrn B einen geeigneten Ersatzgrund aufzutreiben, der den Wünschen des Entschädigungsberechtigten entsprochen hätte, trotz unserer Bemühungen bisher keinen Erfolg hatten, kann sonach nur eine Barentscheidung

auf Basis des Verkehrswertes als Bewertungsgrundlage in Betracht kommen. In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, daß Herr B die gegenständliche Liegenschaft im Jahre 1965, und zwar ein Gesamtausmaß von rd. 1,8 ha, um S 167.500,-- erworben hat.

Mit dem Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen sind wir einverstanden, mit Ausnahme der Bewertung eines Teiles der Parzelle Nr. 754/2 im Ausmaße von ca. 2.019 m² als Baugrund. Tatsächlich handelt es sich hier um Gartengrund, der mit höchstens S 15,-- pro m², so wie dies der Sachverständige für die Restfläche getan hat, zu bewerten wäre. Da bei der heutigen Verhandlung behauptet wurde, daß für diesen Grundflächenteil Grundsteuern auf der Basis Baugrund geleistet worden wären, stellen wir den Antrag, Herrn B aufzutragen, die diesbezüglichen grundsteuerlichen Unterlagen der Behörde zur Einsicht vorzulegen.

Das Vorbringen des Entschädigungsberechtigten hinsichtlich Grundbewertung und überhaupt ist unserer Meinung nach nicht stichhältig. Die beiden vorgelegten Gutachten der Privatsachverständigen beinhalten unserer Meinung nach Liebhaberwerte, die bei der Bewertung durch die Behörde außer Betracht zu bleiben haben.

Wir selbst haben im unmittelbaren Bereich der Liegenschaft B in gleicher Lage gelegene Baugrundstücke erworben, und zwar um einen Betrag von S 40,-- pro m². Dabei hat der Umstand, daß uns für diese Grundstücke das Enteignungsrecht zugestanden wäre, keinerlei Rolle gespielt; im Gegenteil, es ist eine bekannte Tatsache, daß wir im Hinblick auf eine allfällige Enteignung die Grundstücksbewertung so vornehmen, daß von einem sehr angemessenen Preis gesprochen werden kann. Dies muß wohl auch durch die Tatsache erhärtet werden, daß wir laufend Grundstücke erwerben und daß wir in den wenigsten Fällen dafür die Hilfe der Behörde in Anspruch nehmen müssen. Wenn von dem Entschädigungsberechtigten Vergleichswerte im Bereich Puchenua herangezogen wurden, so ist dazu zu sagen, daß dies im gegenständlichen Fall nicht berechtigt ist, da die Stadtnähe Linz in diesem Falle wohl eine beachtliche Rolle gespielt haben wird. Die Beiziehung eines weiteren Sachverständigen halten wir auf Grund der Gegebenheiten nicht für erforderlich.

Mit einer 14-tägigen Aussetzung der Entscheidung, wie sie der Entschädigungsberechtigte beantragt hat, sind wir im Hinblick auf eine allenfalls doch noch gütliche Einigung über die Grundstücksfrage (Teilersatzgrundbeistellung) einverstanden.

Um in unserer Baudurchführung keine Verzögerung eintreten zu lassen, beantragen wir vorsorglich, einem allfälligen Rechtsmittel die aufschiebende Wirkung abzuerkennen."

Ergänzende Äußerung des FB:

"Es wird beantragt, der Österr. Donaukraftwerke AG aufzutragen, für den Fall, daß beim Bau des Kraftwerkes und zwar bis zum Bereich B, Grundstücke entstehen sollten, die nach Art und Ausmaß dem Enteigneten entsprechen, diese Herrn B zum Kauf anzubieten."

Erklärung des hochbautechnischen Sachverständigen:

"Die dem Übereinkommen zugrundliegende Schätzungssumme von S 535.000,-- basiert auf nachstehenden Einheitspreisen des umbauten Raumes:

1.

Für den neu errichteten hölzernen Zubau mit

S

900,--

/m³

2.

für die umlaufende Veranda mit

S

500,--

/m³

3.

für den adaptierten Altbau mit

S

450,--

/m3

4.

für die Außenanlagen, d. s. der Plattenbelag mit Gneisplatten, die Umzäunung, einschl. der Tore mit

S, S

17.000,--, 17.000,--.

Die vorstehend genannten Preise entsprechen den derzeit üblichen Baupreisen und sind als angemessen zu bezeichnen."

Schließlich erklärte der Bürgermeister der Gemeinde A, daß für das in Betracht kommende Gebiet ein Flächenwidmungsplan nicht bestehe, daß die vorhandenen Bauten baurechtlich genehmigt seien und daß es nicht richtig sei, daß für andere als die eigentlichen Bauflächen Grundsteuer auf der Basis "Baugrund" entrichtet wurde.

Bei einem am 3. Juni 1970 von der erstinstanzlichen Behörde anberaumten Lokalaugenschein, bei dem das von der mitbeteiligten Partei angebotene Ersatzgrundstück besichtigt werden sollte, kam es trotz einer längeren Besprechung zu keiner Einigung. Der Beschwerdeführer erklärte schließlich in einer Eingabe vom 4. Juli 1970, daß er einer Enteignung nur zustimme, wenn er hierfür voll entschädigt werde.

Die erstinstanzliche Behörde erließ am 13. Juli 1970 unter der Zl. Wa-1742/6-1970/Re einen Bescheid mit dem nachfolgenden Spruch:

"I. Dauernde Enteignung von Grundflächen:

Im Grunde der Bestimmungen der §§ 60, 65, 114 und 115 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl. Nr. 215, idF der WR-Novelle 1969, BGBl. Nr. 207, werden hiemit aus der Liegenschaft EZ. 363 der KG. X im Eigentume des FB in L, R-straße 71, Im Grunde der Bestimmungen der Paragraphen 60, 65, 114 und 115 des Wasserrechtsgesetzes 1959, Bundesgesetzblatt Nr. 215, in der Fassung der WR-Novelle 1969, Bundesgesetzblatt, Nr. 207, werden hiemit aus der Liegenschaft EZ. 363 der KG. römisch zehn im Eigentume des FB in L, R-straße 71,

die gesamte Gp. .182/1 der KG. X i. A. v. die gesamte Gp. .182/1 der KG. römisch zehn i. A. v.

105

m2,

die gesamte Gp. .182/2 der KG. X i. A. v. die gesamte Gp. .182/2 der KG. römisch zehn i. A. v.

22

m2,

aus der Gp. 754/3 der KG. X eine Teilfl. v. aus der Gp. 754/3 der KG. römisch zehn eine Teilfl. v.

2.119

m2,

aus der Gp. 754/2 der KG. X eine Teilfl. v. aus der Gp. 754/2 der KG. römisch zehn eine Teilfl. v.

4.103

m2

zusammen somit Grundflächen i. A. v.

It. Darstellung im Lageplan der Österr. Donaukraftwerke AG 'Auszug aus dem Grundbeanspruchungsplan Stauraum' im Maßstab 1:2000 vom 29.4.1970, 0-58, samt dem auf diesen Grundflächen stockenden Bewuchs zu Gunsten der Österr. Donaukraftwerke AG in Wien I., Parkring 12, lastenfrei enteignet. It. Darstellung im Lageplan der Österr. Donaukraftwerke AG 'Auszug aus dem Grundbeanspruchungsplan Stauraum' im Maßstab 1:2000 vom 29.4.1970, 0-58, samt dem auf diesen Grundflächen stockenden Bewuchs zu Gunsten der Österr. Donaukraftwerke AG in Wien römisch eins., Parkring 12, lastenfrei enteignet.

Der auf diesen Grundflächen stockende Bewuchs ist dem Enteigneten nach der Schlägerung durch die Österr. Donaukraftwerke AG. in abfuhrbarem Zustande außerhalb der enteigneten Fläche zur Verfügung zu stellen.

Die aufschiebende Wirkung einer etwa gegen diesen Spruch-Abschnitt (Teilbescheid) einzubringende Berufung wird gemäß § 64 Abs. 2 AVG 1950 i.d.g.F. ausgeschlossen. Die aufschiebende Wirkung einer etwa gegen diesen Spruch-Abschnitt (Teilbescheid) einzubringende Berufung wird gemäß Paragraph 64, Absatz 2, AVG 1950 i.d.g.F. ausgeschlossen.

II. Enteignung und Entschädigung des Hauses G Nr. 67 samt Nebenanlagen römisch zwei. Enteignung und Entschädigung des Hauses G Nr. 67 samt Nebenanlagen:

Im Grunde der Bestimmungen der §§ 60, 65, 111 Abs. 3, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. wird hiemit das bei der mündlichen Verhandlung vom 25. Mai 1970 in A zwischen der Österr. Donaukraftwerke AG in Wien I., Parkring 12, und FB in L, Rstraße 71 abgeschlossene Übereinkommen beurkundet. Im Grunde der Bestimmungen der Paragraphen 60, 65, 111, Absatz 3, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. wird hiemit das bei der mündlichen Verhandlung vom 25. Mai 1970 in A zwischen der Österr. Donaukraftwerke AG in Wien römisch eins., Parkring 12, und FB in L, Rstraße 71 abgeschlossene Übereinkommen beurkundet.

Dieses lautet:

Übereinkommen:

1. FB in L, Rstraße Nr. 71, tritt hiemit an die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien I. Parkring 12, das Haus G Nr. 67 samt allem baulichen Zubehör (auch Außengestaltung und Einfriedung), jedoch ohne Grundfläche ab. 1. FB in L, Rstraße Nr. 71, tritt hiemit an die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien römisch eins. Parkring 12, das Haus G Nr. 67 samt allem baulichen Zubehör (auch Außengestaltung und Einfriedung), jedoch ohne Grundfläche ab.

2. Er verpflichtet sich, das Haus bis zum 31. August 1970 bodengleich abzutragen. Er behält das Recht, das gesamte anfallende Material nach eigenem Ermessen zu verwenden.

3. Die Österr. Donaukraftwerke AG verpflichtet sich, an FB spätestens bis zum 31. August 1970 den einvernehmlich pauschalierten Entschädigungsbetrag für das Haus G Nr. 67 samt baulichem Zubehör lt. Ziff. 1 dieses Übereinkommens von S 535.000,-

- (in Worten Schilling fünfhundertundfünfunddreissigtausend) auf das Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr abzugsfrei zu zahlen.

4. Die Österr. Donaukraftwerke AG ist nicht verpflichtet, auf nach dem 31. August 1970 etwa zurückgebliebenes Abbruch- oder sonstiges Baumaterial Rücksicht zu nehmen.

Sohin fertigen die Vertragstelle das vorstehende Übereinkommen mit ihrer eigenhändigen Unterschrift. III. Vorübergehende Grundinanspruchnahme: Sohin fertigen die Vertragstelle das vorstehende Übereinkommen mit ihrer eigenhändigen Unterschrift. römisch drei. Vorübergehende Grundinanspruchnahme:

Im Grunde der Bestimmungen der §§ 60, 65, 114 und 119 WRG 1959 i. d.g.F. wird FB in L, Rstraße 71, verpflichtet, die vorübergehende Inanspruchnahme einer Teilfläche von 502 m2 aus der Gartenparzelle Nr. 754/2 der KG. X und einer Teilfläche von 26 m2 aus der Ackerparzelle Nr. 754/3 der KG. X, zusammen somit einer Grundfläche von 528 m2, aus seiner Liegenschaft EZ. 363 der KG. X durch die Österr. Donaukraftwerke AG für die Baumaßnahmen im Zuge der Errichtung des Donaukraftwerkes Ottensheim-Wilhering auf Baudauer zu dulden. Im Grunde der Bestimmungen der Paragraphen 60, 65, 114 und 119 WRG 1959 i. d.g.F. wird FB in L, Rstraße 71, verpflichtet, die vorübergehende

Inanspruchnahme einer Teilfläche von 502 m² aus der Gartenparzelle Nr. 754/2 der KG. römisch zehn und einer Teilfläche von 26 m² aus der Ackerparzelle Nr. 754/3 der KG. römisch zehn, zusammen somit einer Grundfläche von 528 m², aus seiner Liegenschaft EZ. 363 der KG. römisch zehn durch die Österr. Donaukraftwerke AG für die Baumaßnahmen im Zuge der Errichtung des Donaukraftwerkes Ottensheim-Wilhering auf Baudauer zu dulden.

Die aufschiebende Wirkung einer etwa gegen diesen Spruchabschnitt (Teilbescheid) einzubringenden Berufung wird gemäß § 64 Abs. 2 AVG 1950 i.d.g.F. ausgeschlossen. Die aufschiebende Wirkung einer etwa gegen diesen Spruchabschnitt (Teilbescheid) einzubringenden Berufung wird gemäß Paragraph 64, Absatz 2, AVG 1950 i.d.g.F. ausgeschlossen.

IV. Entschädigung für dauernde Grundenteignung: römisch vier. Entschädigung für dauernde Grundenteignung:

Im Grunde der Bestimmungen der §§ 60, 65, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. und in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der §§ 4 - 7 des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71 i.d.g.F., wird hiemit die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien I., Parkring 12, verpflichtet, binnen 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Spruch-Abschnittes (Teilbescheides) an FB in L, R-Straße 71, als Geldentschädigung für die gemäß Spruch-Abschnitt I dieses Bescheides dauernd enteigneten Grundflächen samt Bewuchs aus der Liegenschaft EZ. 363 der KG. X den Betrag von S 141.724,-- (in Worten: Schilling einhunderteinundvierzigtausendsiebenundvierundzwanzig) zu zahlen (Zahlstelle: Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr). Im Grunde der Bestimmungen der Paragraphen 60, 65, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. und in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Paragraphen 4, - 7 des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954, Bundesgesetzblatt Nr. 71 i.d.g.F., wird hiemit die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien römisch eins., Parkring 12, verpflichtet, binnen 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Spruch-Abschnittes (Teilbescheides) an FB in L, R-Straße 71, als Geldentschädigung für die gemäß Spruch-Abschnitt römisch eins dieses Bescheides dauernd enteigneten Grundflächen samt Bewuchs aus der Liegenschaft EZ. 363 der KG. römisch zehn den Betrag von S 141.724,-- (in Worten: Schilling einhunderteinundvierzigtausendsiebenundvierundzwanzig) zu zahlen (Zahlstelle: Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr).

Die Anträge und Mehrforderungen des FB werden abgewiesen. V. Entschädigung für vorübergehende Grundinanspruchnahme: Die Anträge und Mehrforderungen des FB werden abgewiesen. römisch fünf. Entschädigung für vorübergehende Grundinanspruchnahme:

Im Grunde der Bestimmungen der §§ 60, 65, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. wird hiemit die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien I., Parkring 12, verpflichtet, an FB in L, R-Straße 71, (Zahlstelle: Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr) jeweils bis zum 30. November des Jahres der Beanspruchung - bis zur völligen Rekultivierung - für die vorübergehende Inanspruchnahme einer Grundfläche von insgesamt 528 m² gemäß Spruch-Abschnitt III dieses Bescheides eine für das betreffende Kalenderjahr geltende Geldentschädigung von S 522,72 (in Worten: Schilling fünfhundertzweiundzwanzig 72/100) zu zahlen. Im Grunde der Bestimmungen der Paragraphen 60, 65, 114, 115, 117 und 118 WRG 1959 i.d.g.F. wird hiemit die Österr. Donaukraftwerke AG in Wien römisch eins., Parkring 12, verpflichtet, an FB in L, R-Straße 71, (Zahlstelle: Konto Nr. 9 bei der Raiffeisenkasse Urfahr) jeweils bis zum 30. November des Jahres der Beanspruchung - bis zur völligen Rekultivierung - für die vorübergehende Inanspruchnahme einer Grundfläche von insgesamt 528 m² gemäß Spruch-Abschnitt römisch drei dieses Bescheides eine für das betreffende Kalenderjahr geltende Geldentschädigung von S 522,72 (in Worten: Schilling fünfhundertzweiundzwanzig 72/100) zu zahlen.

Die Nachprüfung dieser Entschädigungsleistung nach Abschluß der Bauarbeiten einschl. der Rekultivierungsmaßnahmen bleibt vorbehalten.

VI. Grundbuchsrechtliche Feststellung: römisch sechs. Grundbuchsrechtliche Feststellung:

Gemäß § 119 Abs. 1 WRG 1959 i.d.g.F. wird festgestellt, daß die Spruch-Abschnitte (Teilbescheide) I, II und IV dieses Bescheides Urkunden im Sinne des § 33 Abs. 1 lit. d des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955, BGBl. Nr. 39 idgF., sind. "Gemäß Paragraph 119, Absatz eins, WRG 1959 i.d.g.F. wird festgestellt, daß die Spruch-Abschnitte (Teilbescheide) römisch eins, römisch zwei und römisch vier dieses Bescheides Urkunden im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, Litera d, des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955, Bundesgesetzblatt, Nr. 39 idgF., sind."

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung bekämpfte der Beschwerdeführer die Enteignung der durch den Bescheid betroffenen Grundflächen und wendete sich auch gegen die Höhe der dafür bewilligten Entschädigung. Er berief sich hierbei auf die Zeugenschaft des Baumeisters Ing. KM und bot seine Vernehmung als Partei an. Er rügte

auch, daß die Entschädigungssumme an dem Preis orientiert wurde, um den er die Liegenschaft gekauft habe. Sehr detaillierte Einwendungen erhob er gegen das von der ersten Instanz eingeholte Sachverständigengutachten des Dipl. Ing. N.

Die belangte Behörde holte von dem gerichtlich-beeideten Sachverständigen Dr. RR ein Sachverständigengutachten ein, das zunächst hinsichtlich der Grundpreise folgende Darstellung gab:

1. EZ. 363, KG. X B-Blatt Post 8 Urkundensammlung 845/65 Kaufvertrag vom 3. Februar 1965. 1. EZ. 363, KG. römisch zehn B-Blatt Post 8 Urkundensammlung 845/65 Kaufvertrag vom 3. Februar 1965.

H und ME verkauften an F und RB die ganze EZ im ungefähren Ausmaß von 1,8 ha samt Haus und Bäumen um den Betrag von

S 167.500,--. Der Sachverständige führte dazu aus, es gäbe kein besseres Vergleichsobjekt als die zu schätzende Liegenschaft selbst. Die Argumentation der Berufung, daß es sich auch um ein Geschenk gehandelt haben könne, gehe seines Erachtens daneben. Nichts deute darauf hin, daß es sich um einen Gefälligkeitsvertrag gehandelt habe. Der Preis von ca. S 9,30 m2 samt Fundus passe zu den unter 2 - 6 angeführten Preisen. Dennoch habe der Sachverständige diesen Verkauf nicht als Grundlage zur Berechnung des Setzbetrages herangezogen, denn dies ergäbe nur einen Bruchteil des errechneten Wertes. Eines dürfe jedoch zweifelsfrei festgestellt werden: wenn der Beschwerdeführer heute für etwas mehr als ein Drittel seines Grundes fast den gleichen Betrag bekomme, wie er vor 5 Jahren für den ganzen Grund samt Haus bezahlt habe, und wenn ihm überdies das Haus mit über einer halben Million abgelöst worden sei, so könne bestimmt niemand behaupten, daß er nicht angemessen entschädigt worden sei.

2. RN verkaufte an JS einen Teil der Parzelle 760/20 631 m2 a

S 7,-- Urk. 2297/66.

3. RN verkaufte an KF und GB einen Teil der Parzelle 760/55

1.246 m2 a S 7,-- Urk. 1470/67.

4. RN verkaufte an A und RG einen Teile der Parzelle 760/56 850 m2 a S 7,-- Urk. 1692/67.

5. EH kaufte einen Teil der Parzelle 760/14 EZ. 702 574 m2 a

S 7,-- Urk. 96/67.

6. FA kaufte von S einen Teil der Parzelle 760/53 EZ. 22 451 m2 a S 7,-- Kaufvertrag vom 21. 2. 1966.

Der Sachverständige führte hiezu aus, die Verkäufe 2 - 6 seien insbesondere deshalb interessant, weil zu dieser Zeit die mitbeteiligte Partei als Käuferin noch nicht aufgetreten sei. Sie beweiße die übrigens Fachleuten allgemein bekannte Tatsache, daß solche Großbaustellen die Grundpreise nicht drückten, sondern daß diese eine Steigerung erführen. Aus den beigegebenen Plänen sei ersichtlich, daß alle Gründe in unmittelbarer Nähe des Grundstückes des Beschwerdeführers an der Donau lägen.

7. RN verkaufte der mitbeteiligten Partei einen Teil der Parzelle 470/7 zum Preise von S 13,-- pro m2 zuzügl. S 2,-- für unfreiwillige Abtretung, zusammen also S 15,-- pro m2, im Grundbuch noch nicht durchgeführt.

8. AA EZ. 842 verkaufte der RN die Parzellen 836/3 Garten 2235 m2 a S 7,50, 836/4 Wald 1829 m2 a S 5,50, im Grundbuch noch nicht eingetragen.

9. MA EZ. 140 schließt vor der Wasserrechtsbehörde mit der mitbeteiligten Partei ein Übereinkommen, in welchem Naturalersatz vereinbar wird, jedoch für den Fall der Unmöglichkeit S 15,-- pro m2 in bar in Aussicht genommen werden. Dieses Grundstück sei für den Bau des Kraftwerkes benötigt worden, fügte der Sachverständige an.

10. EG EZ. 515 7816 m2 Garten a S 13 m2. Der Sachverständige führte aus, dieses Grundstück werde nur zu einem kleinen Teil für Bauzwecke benötigt; der überwiegende Teil sei freiwillig als Naturalersatz verkauft worden. Dieser Kauf sei grundbücherlich bereits durchgeführt worden (Urk. 961/70).

11. MM EZ. 209 verkaufte der mitbeteiligten Partei ihren Acker, der nur zum geringen Teil von den Baumaßnahmen betroffen wird, zur Gänze gegen Bezahlung von S 13,-- pro m2 zuzügl. S -.50 pro m2 für bisherige Aufwendungen an Saatgut und Dünger für das laufende Jahr. Noch nicht im Grundbuch.

12. A und NW EZ. 207 verkauften der mitbeteiligten Partei zum Zwecke der Ersatzgrundbeistellung (also ohne Enteignungsmöglichkeit) ihren Acker um S 13,-- pro m2. Noch nicht im Grundbuch.

13. F und AS EZ. 22 verkauften der mitbeteiligten Partei Wiesen, Gärten und Äcker für Zwecke des Naturalersatzes 7652 m2 a

S 13,-- zuzügl. S 0,50 für Ernteaufwendungen für 1970. Noch nicht im Grundbuch.

Weitere Grundverkäufe seien dem Sachverständigen aus der KG. S (näher bei Linz gelegen) bekannt. Auch hier würden die gleichen Grundpreise von S 13,-- bis S 15,-- pro m2 für landwirtschaftlichen Grund und S 40,-- pro m2 für Baugrund aufscheinen. Die einzelne Anführung dieser Verkäufe dürfte überflüssig sein, weil genügend Grundverkäufe in der unmittelbaren Nähe vorlägen. Die Auswertung dieser Erhebungen ergebe, daß der Sachverständige erster Instanz seinen Schätzungen die obere Grenze der vorkommenden Grundpreise zugrunde gelegt habe. Für eine weitere Erhöhung der Preise je m2 fehle jede Begründung, weil höhere Preise nicht vorkommen würden.

Die Vertreter des Beschwerdeführers hätten den Sachverständigen ein schriftliches Offert der Baufirma I übersendet, in welchem unter gewissen Voraussetzungen dem Beschwerdeführer S 115,-- pro m2 geboten würden. Dieses Schreiben sei aber erst vom 26. September 1970 datiert. In diesem Zeitpunkt sei ein Verkauf nicht mehr möglich gewesen; der Verkehrswert sei aus dem Grundverkehr und nicht aus Korrespondenzen zu ermitteln. Das Offert könne daher nicht als Unterlage dienen. Ebenso könne auch der Inhalt des Privatgutachtens Dris. H nicht ausgewertet werden, weil die dort angegebenen Grundpreise jeder Begründung entbehrten. Die Vertreter des Beschwerdeführers hätten den Sachverständigen ein schriftliches Offert der Baufirma römisch eins übersendet, in welchem unter gewissen Voraussetzungen dem Beschwerdeführer S 115,-- pro m2 geboten würden. Dieses Schreiben sei aber erst vom 26. September 1970 datiert. In diesem Zeitpunkt sei ein Verkauf nicht mehr möglich gewesen; der Verkehrswert sei aus dem Grundverkehr und nicht aus Korrespondenzen zu ermitteln. Das Offert könne daher nicht als Unterlage dienen. Ebenso könne auch der Inhalt des Privatgutachtens Dris. H nicht ausgewertet werden, weil die dort angegebenen Grundpreise jeder Begründung entbehrten.

Während bei der mündlichen Verhandlung vom 25. Mai 1970 der Erstsachverständige die Baufläche dem eingezäunten Teil gleichgesetzt habe, werde im Bescheid vom 13. Juni 1970 die Baufläche auf die beiden Bauparzellen in der Größe von 105 und 22 m2 beschränkt. In dieser Hinsicht könne er sich dem Gutachten des Erstsachverständigen nicht anschließen. Die Einzäunung als solche mache den Grund noch nicht zu einem Baugrund. Man könne Obstgärten, Gemüsegärten, Baumschulen und Wildgatter einzäunen, ohne daß diese Flächen Baugrund werden. Entschieden müsse auch widersprochen werden, wenn der damals gehörte Sachverständige auf Seite 15 der Verhandlungsschrift angebe, daß eine sehr deutliche optische Trennung zwischen der Baufläche und der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegeben sei. Bei seiner Besichtigung sei der Zaun schon entfernt und eine Grenze überhaupt nicht zu sehen gewesen. Nicht einmal die Obstbäume seien innerhalb des Zaunes besser gepflegt gewesen. Von irgendeinem Luxus könne weder hinsichtlich der Anlage noch hinsichtlich des Bewuchses gesprochen werden. Es müsse im Gegenteil festgestellt werden, daß keine gärtnerische Gestaltung vorliege.

Auch der Argumentation des erstinstanzlichen Bescheides könne er sich nicht anschließen. Rein rechtlich möge die Steuerseite von Bedeutung sein. Bei der Wertermittlung müsse er aber vom vollen Ersatz für den Enteigneten ausgehen. Wenn dieser anstelle seines jetzigen Besitzes einen anderen erwerbe, müsse er eine ganze Bauparzelle kaufen und nicht nur jenen Grund, den er tatsächlich überbauen wolle. Dies sei schon durch die Bauordnung ausgeschlossen. Der Beschwerdeführer müsse für die ganze Bauparzelle Baugrundpreise bezahlen. Man müsse von mittleren Verhältnissen ausgehen. Die Parzellen für Siedlungshäuser (Ein- bis Zweifamilienhäuser) würden in der überwiegenden Mehrzahl zwischen 700 und 1.000 m2 Größe liegen. Mit Rücksicht auf die nicht allzu hohen Grundpreise und, um dem Enteignungsgegner bestimmt volle Entschädigung zu bieten, werde der obere Bereich, also 1.000 m2, als Baugrund bewertet.

Für die Entwertung des Restgrundstückes würden die Berechnungen des erstinstanzlichen Sachverständigen anerkannt.

Eine besondere Bewertung der Lage an der Donau entfalle, weil auch die Vergleichsgrundstücke an der Donau liegen würden. Der restliche Teil des Grundstückes des Beschwerdeführers (der sogenannte F-Teil) werde vom Kraftwerk überhaupt nicht berührt. Auch die angegebene Erschwerung durch Umackerung eines Weges stehe mit der Errichtung des Kraftwerkes in keinem Zusammenhang.

Zusammenfassend werde daher für die dauernde Inanspruchnahme folgende Barentschädigung errechnet:

Bauparzelle .182/1 105 m²

Bauparzelle .182/2 22 m²

aus Parz. 754/2 Garten 873 m²

zusammen 1.000 m² a S 40,-- S 40.000,--

für den Rest des dauernd beanspruchten Teiles

der Parz. 754/2 Garten 3.230 m²

dauernd beanspruchter Teil

Parz. 754/3 Acker 2.119 m²

zusammen 5.349 m² a S 15,-- S 80.235,--

Abschneidung und Entwertung des Restteiles

S 2.400,--

Obstbäume und Bewuchs

S 36.900,--

zusammen

S 159.535,--

Für die vorübergehende Inanspruchnahme:

voraussichtlich werden von der Parzelle

754/2 Garten 502 m²

und von 754/3 Acker 26 m²

zusammen daher 528 m² vorübergehend

beansprucht.

Die Obstbäume seien in der Obstbaumliste bereits enthalten. Für die vorübergehende Nutzung gebühren S 0,99 pro m² und Jahr, also S 523,. Die Fläche sei ordnungsgemäß zu rekultivieren und zu besämen, etwa auftretende Mindererträge seien zu ersetzen.

Am 5. Februar 1971 ergänzte der Sachverständige sein Gutachten hinsichtlich der Stellungnahme der mitbeteiligten Partei dahingehend, daß er nur wiederholen könne, daß für die Ermittlung des Verkehrswertes die bisherige Steuerleistung nicht maßgeblich sei. Für rechtliche Belange sei er nicht zuständig. Zur Stellungnahme des Beschwerdeführers gab er die Äußerung ab, die Vergleichskäufe, aus denen die Verkehrswerte ermittelt worden seien, seien keineswegs solche, mit denen sich einige Enteignete abgefunden hätten, sondern durchwegs freiwillige Verkäufe. Er habe in seinem Gutachten auch die Umstände angeführt, unter denen die Verkäufe stattfanden. Um den Verkehrswert zu ermitteln, müsse man vom Güterverkehr ähnlicher Liegenschaften ausgehen. Ähnlicher als das Objekt selbst könne aber keine Liegenschaft sein. Es wäre ein grober Fehler, den tatsächlichen Verkauf des Objektes vor fünf Jahren nicht in die Beurteilung einzubeziehen. Wenn der Beschwerdeführer ausführe, das Grundstück sei doch tatsächlich zum größten Teil Obstgarten, zum Teil Acker, so könne das jeder Laie sehen und sei dies auch nicht zu bestreiten. Ebenso sei die Eigenbewirtschaftung durch den Beschwerdeführer unbestreitbar. Hinsichtlich der Obstbaumliste sei zu bemerken, daß er die Bäume genau in der Reihenfolge aufgenommen habe, sodaß der Beschwerdeführer eine gute Kontrollmöglichkeit habe. Die Ertragsfähigkeit der Obstbäume habe gut beurteilt werden können, weil mit Ausnahme der Frühsorten das Obst an den Bäumen hing. Er gebe dem Beschwerdeführer insofern recht, als dieser die Bewertung seiner enteigneten Grundstücksfläche kritisieren. Im Jahre 1965 habe der Kaufpreis S 167.500,-- betragen. Wenn dem 4% Geldentwertung für 5 Jahre zugeschlagen werde, so ergebe sich der Wert der gesamten Liegenschaft 1970 mit S 201.000,--. Grundpreise in S habe er zur Ermittlung nicht herangezogen, sondern

nur angeboten. Seine Methode der Preisermittlung sei wohl die objektivste gewesen, die man sich denken könne. Der Beschwerdeführer habe es bisher vollkommen unterlassen, auch nur einen Grundstücksverkauf der dortigen Gegend zu nennen, der seinen Preisvorstellungen entspreche.

Am 16. April 1971 fand in A unter dem Vorsitz eines Vertreters der belangten Behörde eine Verhandlung statt, an der die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, der von der belangten Behörde vernommene Sachverständige und Vertreter des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung und der Gemeinde A teilnahmen. Nach kurzer Darstellung des bisherigen Verfahrens wurden an Hand der schriftlichen Äußerungen und der mitbeteiligten Partei die Gutachten des behördlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen sowie des vom Beschwerdeführer als Gutachter angebotenen Ing. GO besprochen bzw. verlesen. Der Beschwerdeführer beantragte, einen Lokalausgleich unter Beiziehung seiner Sachverständigen vorzunehmen. Auf Wunsche des Beschwerdeführers wurde festgehalten, daß Hofrat Dr. R die Obstbäume nach den von der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs herausgegebenen Richtlinien und unter Berücksichtigung des Lokalausgleiches vom 29. September 1970 geschätzt habe. Der Beschwerdeführer erklärte, vor Kenntnis der Stellungnahme der mitbeteiligten Partei den bisher den Behörden erster und zweiter Instanz übermittelten Stellungnahmen und beigebrachten Gutachten nichts hinzufügen zu wollen.

Die mitbeteiligte Partei lehnte das bei der Verhandlung vom Beschwerdeführer zusätzlich beigebrachte Privatgutachten des Ing. O mit der Begründung ab, daß die dort angegebenen Grundpreise ohne Begründung geblieben seien. Sie halte eine neuerliche Verhandlung unter Zuziehung zweier vom Beschwerdeführer beigebrachter Privatsachverständiger nicht für erforderlich. Der Beschwerdeführer ergänzte darauf seinen Antrag dahingehend, daß die Verhandlung durchgeführt werde, damit die Amtsabordnung und die erwähnten Sachverständigen an Ort und Stelle Gelegenheit hätten, die ungleiche Bewertung der verfahrensgegenständlichen Flächen aus der Lage der Grundstücke zu klären.

Die belangte Behörde gab mit dem angefochtenen Bescheid der Berufung des Beschwerdeführers gemäß 66 AVG 1950 nicht Folge. In der Begründung des angefochtenen Bescheides wurde folgendes ausgeführt: Die belangte Behörde gab mit dem angefochtenen Bescheid der Berufung des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 66, AVG 1950 nicht Folge. In der Begründung des angefochtenen Bescheides wurde folgendes ausgeführt:

"Gemäß § 100 Abs. 2 WRG 1959 ist für das Verfahren betreffend bevorzugte Wasserbauten mit Ausnahme des Entschädigungsverfahrens das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft zuständig. Es entspricht nicht den Tatsachen, daß FB im Bewilligungsverfahren nicht gehört wurde. Das ho. Bundesministerium hat das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung zur Durchführung der Parteienverhandlung für das Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering ermächtigt. In der von diesem Amt durchgeführten Ortsverhandlung vom 11. Juni 1959 hat FB zum Vorhaben Stellung genommen (siehe Verhandlungsschrift Post Nr. 3). Es stimmt auch nicht, daß B der Enteignung nicht zugestimmt hätte. Laut Verhandlungsschrift der Behörde erster Instanz vom 25. Mai 1970 hat FB wörtlich erklärt: "Gemäß Paragraph 100, Absatz 2, WRG 1959 ist für das Verfahren betreffend bevorzugte Wasserbauten mit Ausnahme des Entschädigungsverfahrens das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft zuständig. Es entspricht nicht den Tatsachen, daß FB im Bewilligungsverfahren nicht gehört wurde. Das ho. Bundesministerium hat das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung zur Durchführung der Parteienverhandlung für das Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering ermächtigt. In der von diesem Amt durchgeführten Ortsverhandlung vom 11. Juni 1959 hat FB zum Vorhaben Stellung genommen (siehe Verhandlungsschrift Post Nr. 3). Es stimmt auch nicht, daß B der Enteignung nicht zugestimmt hätte. Laut Verhandlungsschrift der Behörde erster Instanz vom 25. Mai 1970 hat FB wörtlich erklärt:

'Die Notwendigkeit der dauernden Inanspruchnahme der in dem vorliegenden Lageplan rot umrandeten Fläche von 6349 m² wird anerkannt'. Im übrigen ist es jedoch für das gegenständliche Verfahren völlig irrelevant, ob der Enteignung zugestimmt wurde oder nicht. Für die Notwendigkeit der Enteignung sind einzig die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserrechtes maßgebend. Das Vorhaben Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering ist im Bevorzugungserklärungs- und im Bewilligungsverfahren vom Standpunkt der Wahrung öffentlicher Interessen und der Rechte Dritter ausreichend geprüft worden. Die sorgfältige Prüfung hat ergeben, daß die Inanspruchnahme der gegenständlichen Grundflächen unbedingt notwendig und daher mangels gütlicher Einigung eine Enteignung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist.

Zur Bekämpfung der Höhe des Entschädigungsbetrages wird bemerkt, daß gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 bei Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der §§ 4 - 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden sind. Nach diesen Vorschriften ist der Enteignungswerber verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten. Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung (vgl. Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Auflage, S 245) nicht nur der Ertragswert, sondern der diesen übersteigende Verkehrswert, nicht aber der Wert der besonderen Vorliebe (§ 7 Abs. 3 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre (VwGH Erk. vom 9. 3. 1961, Slg. N.F. Nr. 5520/A, und vom 27. 2. 1964, Zl. 353/63). Zur Bekämpfung der Höhe des Entschädigungsbetrages wird bemerkt, daß gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 bei Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der Paragraphen 4, - 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden sind. Nach diesen Vorschriften ist der Enteignungswerber verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Paragraph 365, ABGB schadlos zu halten. Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung vergleiche , Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Auflage, S 245) nicht nur der Ertragswert, sondern der diesen übersteigende Verkehrswert, nicht aber der Wert der besonderen Vorliebe (Paragraph 7, Absatz 3, des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre (VwGH Erk. vom 9. 3. 1961, Slg. N.F. Nr. 5520/A, und vom 27. 2. 1964, Zl. 353/63).

Die Behörde erster Instanz gelangte zum Entschädigungsbetrag

von S 141.724,-- wie folgt

127

m2 Baufläche

a S

40,--

S

5.080,--

6222

m2 ldw. Fläche

a S

15,--

S

93.330,--

Bewuchs auf diesen Flächen

S

40.914,--

Wertverminderung der Restliegenschaft

S

2.400,--

=====

Hinsichtlich der Entschädigung für die dauernd in Anspruch genommene Bodenfläche kam der von der Berufungsbehörde bestellte landwirtschaftliche Sachverständige zum gleichen Ergebnis wie der Sachverständige der Behörde I. Instanz. Er verglich in seinem Gutachten vom 14. November 1970, das den Parteien zur Kenntnis übermittelt wurde, 13 Grundkäufe in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft, die seit 1966 getätigt wurden. Es handelt sich dabei - wie auch beim Lokalausweis festgestellt werden konnte - um Grundflächen, die teils im Innbachmündungsgebiet, teils direkt an der Donau und zwar stromauf- bzw. stromabwärts vom Besitz des FB, liegen. Einige haben ebenso wie das gegenständliche Grundstück einen direkten Zugang zum fließenden Strom, andere sind nur durch den Innbach sowie ein schmales Leitwerk von diesem getrennt. Hierbei ergab sich ein Preis von S 7,--/m² für die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Innbach und von S 13,-- bis S 15,--/m² für die landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Donau. Der Berufungswerber hat sein Grundstück im Jahre 1965 um ca. S 9,30/m² erworben. Aus diesen Vergleichspreisen geht klar hervor, daß ein Betrag von S 15,--/m² keinen Durchschnittswert, sondern einen Spitzenwert für landwirtschaftliche Grundstücke in diesem Gebiet darstellt. Die Ausführungen des Berufungswerbers, daß diese Vergleichspreise nicht maßgebend seien, da sie den Verhältnissen nicht entsprechen und nahezu erzwungen seien, sind durch nichts begründet. Es handelt sich durchwegs um freiwillige Verkäufe, bei den Grundstücken am Innbach war die Österreichische Donaukraftwerke AG. gar nicht Vertragspartner. Ebenso ist aus dem Grundstücksverkehr der umliegenden Gegend - wie die landwirtschaftlichen Sachverständigen der Behörden erste und zweite Instanz übereinstimmend ausführten - ein Verkehrswert von Bauflächen mit S 40,--/m² abzuleiten. Diesbezüglich wird auf die durchaus zutreffende Begründung des angefochtenen Bescheides hingewiesen.

Hinsichtlich der Entschädigung für die dauernd in Anspruch genommene Bodenfläche kam der von der Berufungsbehörde bestellte landwirtschaftliche Sachverständige zum gleichen Ergebnis wie der Sachverständige der Behörde römisch eins. Instanz. Er verglich in seinem Gutachten vom 14. November 1970, das den Parteien zur Kenntnis übermittelt wurde, 13 Grundkäufe in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft, die seit 1966 getätigt wurden. Es handelt sich dabei - wie auch beim Lokalausweis festgestellt werden konnte - um Grundflächen, die teils im Innbachmündungsgebiet, teils direkt an der Donau und zwar stromauf- bzw. stromabwärts vom Besitz des FB, liegen. Einige haben ebenso wie das gegenständliche Grundstück einen direkten Zugang zum fließenden Strom, andere sind nur durch den Innbach sowie ein schmales Leitwerk von diesem getrennt. Hierbei ergab sich ein Preis von S 7,--/m² für die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Innbach und von S 13,-- bis S 15,--/m² für die landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Donau. Der Berufungswerber hat sein Grundstück im Jahre 1965 um ca. S 9,30/m² erworben. Aus diesen Vergleichspreisen geht klar hervor, daß ein Betrag von S 15,--/m² keinen Durchschnittswert, sondern einen Spitzenwert für landwirtschaftliche Grundstücke in diesem Gebiet darstellt. Die Ausführungen des Berufungswerbers, daß diese Vergleichspreise nicht maßgebend seien, da sie den Verhältnissen nicht entsprechen und nahezu erzwungen seien, sind durch nichts begründet. Es handelt sich durchwegs um freiwillige Verkäufe, bei den Grundstücken am Innbach war die Österreichische Donaukraftwerke AG. gar nicht Vertragspartner. Ebenso ist aus dem Grundstücksverkehr der umliegenden Gegend - wie die landwirtschaftlichen Sachverständigen der Behörden erste und zweite Instanz übereinstimmend ausführten - ein Verkehrswert von Bauflächen mit S 40,--/m² abzuleiten. Diesbezüglich wird auf die durchaus zutreffende Begründung des angefochtenen Bescheides hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, daß der behördliche landwirtschaftliche Sachverständige der Berufungsbehörde kein Amtssachverständiger, sondern ein Privatsachverständiger ist, der in der vom Oberlandesgericht Linz herausgegebenen Liste der Sachverständigen für Verfahren nach dem Eisenbahnteilungsgesetz aufscheint. Die Forderung des Berufungswerbers, statt des "Amtssachverständigen" einen privaten Sachverständigen zu bestellen, geht daher ins Leere.

Die vom Berufungswerber beigebrachten Gutachten von Dipl. Ing. Dr. H, Baumeister Ing. M und Baumeister Ing. O sind nicht geeignet, das Gutachten von Dipl. Ing. Dr. R zu entkräften. Sie schätzen einen bestimmten Entschädigungsbetrag für die gegenständlichen Flächen allein auf Grund ihrer Lage ohne Preisvergleich mit den benachbarten gleichartigen Grundstücken als angemessen. Es fehlt jede Begründung dafür, wieso sie zu ihrem Gutachten kommen. Eine Gegenüberstellung dieser drei Sachverständigen mit Dipl. Ing. Dr. R ist nicht zielführend, da diese Sachverständigen

ihre Gutachten nicht im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen und der Judikatur erstellten, diese Gutachten daher keine Verhandlungsbasis darstellen.

Das Gutachten von Dipl. Ing. Dr. R entspricht sowohl dem Gesetz als auch den vom Verwaltungsgerichtshof ausgesprochenen Grundsätzen. Es ist schlüssig und entspricht den Grundsätzen der Logik. Beim Sachverständigen selbst handelt es sich um einen besonders bezüglich Entschädigungsangelegenheiten in Oberösterreich hervorragenden Fachmann, dessen Fachkenntnisse auf Grund seiner jahrzehntelangen Befassung mit Fragen der Landwirtschaft außer Zweifel stehen. Die Berufungsbehörde schloß sich daher hinsichtlich der Ermittlung des Entschädigungspreises voll und ganz seinem Gutachten an.

Nicht gefolgt wird hingegen dem Gutachten, wenn es meint, daß nicht nur die Bauflächen mit S 40,--/m² zu entschädigen sind, sondern auch noch eine weitere Fläche aus dem Garten im Ausmaß von 873 m², da im Falle des Erwerbs von Bauland nicht nur jener Grund, der tatsächlich überbaut wird, sondern eine ganze Bauparzelle zu erwerben ist, und eine solche gemeiniglich zwischen 700 und 1000 m² Größe schwankt. Wie schon der angeführte Bescheid ausführte, ist bei Bauland eine höhere Grundsteuer - allenfalls auch eine Bodenwertabgabe - zu entrichten als für landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke. Im vorliegenden Fall hat FB nur für die eigentlichen im Grundbuch bzw. im Grundsteuerekataster als solche bezeichneten Bauparzellen eine höhere Grundsteuer bezahlt, für die übrigen Flächen aber die für landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Grundstücke übliche Grundsteuer. Für die Berufungsbehörde war also maßgebend, daß im Grundbuch bzw. Grundsteuerekataster nur die Pz. 182/1 und 182/2, KG. X, als Bauflächen bezeichnet sind und nur für diese eine erhöhte Grundsteuer bezahlt wurde. Im übrigen liegen die gegenständlichen Grundflächen im Hochwasserabflußbereich der Donau. Die sonstigen Flächen sind sicher nicht als Bauland anzusehen. Der in Ausarbeitung befindliche Flächenwidmungsplan der Gemeinde A sieht am Donauufer auch keine Verbauung vor. Nicht gefolgt wird hingegen dem Gutachten, wenn es meint, daß nicht nur die Bauflächen mit S 40,--/m² zu entschädigen sind, sondern auch noch eine weitere Fläche aus dem Garten im Ausmaß von 873 m², da im Falle des Erwerbs von Bauland nicht nur jener Grund, der tatsächlich überbaut wird, sondern eine ganze Bauparzelle zu erwerben ist, und eine solche gemeiniglich zwischen 700 und 1000 m² Größe schwankt. Wie schon der angeführte Bescheid ausführte, ist bei Bauland eine höhere Grundsteuer - allenfalls auch eine Bodenwertabgabe - zu entrichten als für landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke. Im vorliegenden Fall hat FB nur für die eigentlichen im Grundbuch bzw. im Grundsteuerekataster als solche bezeichneten Bauparzellen eine höhere Grundsteuer bezahlt, für die übrigen Flächen aber die für landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Grundstücke übliche Grundsteuer. Für die Berufungsbehörde war also maßgebend, daß im Grundbuch bzw. Grundsteuerekataster nur die Pz. 182/1 und 182/2, KG. römisch zehn, als Bauflächen bezeichnet sind und nur für diese eine erhöhte Grundsteuer bezahlt wurde. Im übrigen liegen die gegenständlichen Grundflächen im Hochwasserabflußbereich der Donau. Die sonstigen Flächen sind sicher nicht als Bauland anzusehen. Der in Ausarbeitung befindliche Flächenwidmungsplan der Gemeinde A sieht am Donauufer auch keine Verbauung vor.

Was die Schätzung der Obstbäume betrifft, so hat Dipl. Ing. Dr. R nur jene Obstbäume geschätzt, die auf den dauernd oder vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen tatsächlich entfernt wurden. Er kommt daher statt auf 55 Bäume nur auf 50 Bäume und dementsprechend auf einen geringfügig niedrigeren Betrag, als der Sachverständige der Behörde erster Instanz. Die Schätzung erfolgt an Hand der von der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs herausgegebenen Richtlinien und nach eigener Wahrnehmung Ende September 1970. Der Sachverständige war lange Jahre Direktor einer landwirtschaftlichen Schule für Obstbau, weshalb diese Tätigkeit ihn neben seiner laufenden Tätigkeit als landwirtschaftlicher Sachverständiger für die Schätzung der Obstbäume besonders qualifizierte. Die Berufungsbehörde sah daher keinen Anlaß, auf Grund der Forderungen des Berufungswerbers, die überdies nicht begründet wurden, am Gutachten des behördlichen Sachverständigen zu zweifeln.

Unbekämpft blieb die von den Sachverständigen beider Instanzen als angemessen erachtete Entschädigung für die Entwertung des Restgrundstückes, weshalb darauf nicht weiter eingegangen zu werden braucht.

Die Ausführungen über die angebliche Einseitigkeit des Sachverständigen und der Berufungsbehörde wegen 'wirtschaftlicher Beziehungen' mit der Österreichischen Donaukraftwerke AG. sind so abwegig und absurd, daß darauf nicht eingegangen wird."

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde unter Einbeziehung der Gegenschriften der belangten Behörde und der mitbeteiligten Partei erwogen:

Der Beschwerdeführer sieht sich - wie aus seinen Ausführungen unter 3) der Beschwerde zu ersehen ist - in seinem Eigentumsrecht durch eine gesetzwidrige Enteignung und in seinem Recht auf eine angemessene Entschädigung verletzt.

Er führt hiezu aus, die belangte Behörde sei ebenso wie die erste Instanz davon ausgegangen, daß er die Notwendigkeit der Enteignung seiner Grundstücke anerkannt hätte, weshalb die belangte Behörde die Prüfung anderer (günstigerer) Ausführungsmöglichkeiten für den geplanten Kraftwerksbau, die ohne Enteignung seiner Grundstücke verwirklicht hätten werden können, unterlassen habe. Er stelle fest, daß an keiner Stelle des Aktes irgend eine von ihm abgegebene Erklärung des Anerkenntnisses vorliege. Er habe nicht gesagt, daß er der Enteignung zustimme, er habe nur als Folge eines für einen Laien verzeihlichen Irrtums die Worte gebraucht: "Es bleibt mit ja nichts anderes übrig; es ist selbstverständlich, daß ich das Grundstück abtreten muß." Er habe als Zeugen für diese Äußerung den Baumeister M und seine eigene Einvernahme angeboten. Darüber sei die belangte Behörde hinweggegangen. Bei Inanspruchnahme von Grundstücken der Bundesforstverwaltung wäre die Enteignung seines Grundstückes entbehrlich gewesen. Die belangte Behörde meine, daß für die Enteignung die Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes maßgebend seien. Sie übersehe, daß es auch Gesetze zum Schutz von Privateigentum gebe, welche die Behörde zwingen, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine vorgesehene Enteignung nicht durch eine das Privateigentum weniger einschränkende Beanspruchung anderer Grundstücke vermieden werden kann. Es hätte daher überprüft werden müssen, ob bei Inanspruchnahme von Grundstücken der Bundesforstverwaltung eine Enteignung seiner Grundstücke vermeidbar gewesen wäre.

Gemäß § 100 Abs. 2 WRG 1959 kann das Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft Wasserbauten aller Art, deren beschleunigte Ausführung im besonderen Interesse der österreichischen Volkswirtschaft gelegen ist, als bevorzugte Wasserbauten erklären. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, daß ein rechtskräftiger Bescheid des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Oktober 1968 vorliegt, mit dem das gegenständliche Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering zugunsten der mitbeteiligten Partei als bevorzugter Wasserbau erklärt wurde. Gemäß § 115 Abs. 1 WRG 1959 haben die durch einen bevorzugten Wasserbau berührten Dritten grundsätzlich nur den Anspruch auf angemessene Entschädigung. Wird vor Bewilligung des Bauvorhabens eine mündliche Verhandlung durchgeführt, so können nach Abs. 2 derselben Gesetzesstelle die Beteiligten Abänderungen und Ergänzungen des Entwurfes verlangen, durch die das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder eingeschränkt wird. Gemäß Paragraph 100, Absatz 2, WRG 1959 kann das Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft Wasserbauten aller Art, deren beschleunigte Ausführung im besonderen Interesse der österreichischen Volkswirtschaft gelegen ist, als bevorzugte Wasserbauten erklären. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, daß ein rechtskräftiger Bescheid des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Oktober 1968 vorliegt, mit dem das gegenständliche Donaukraftwerk Ottensheim-Wilhering zugunsten der mitbeteiligten Partei als bevorzugter Wasserbau erklärt wurde. Gemäß Paragraph 115, Absatz eins, WRG 1959 haben die durch einen bevorzugten Wasserbau berührten Dritten grundsätzlich nur den Anspruch auf angemessene Entschädigung. Wird vor Bewilligung des Bauvorhabens eine mündliche Verhandlung durchgeführt, so können nach Absatz 2, derselben Gesetzesstelle die Beteiligten Abänderungen und Ergänzungen des Entwurfes verlangen, durch die das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder eingeschränkt wird.

Im Verfahren über bevorzugte Wasserbauten ist gemäß § 114 Abs. 1 WRG 1959 über die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten (§ 60) sowie über die den betroffenen Dritten zu leistenden Entschädigungen und Beiträge (§ 117) erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung - soweit nicht schon im Bewilligungsbescheid Übereinkommen beurkundet oder aus öffentlichen Rücksichten Verfügungen getroffen wurden - in einem gesonderten Verfahren (Entschädigungsverfahren) vom Landeshauptmann zu verhandeln und abzusprechen. Der Beschwerdeführer ließ auch unbestritten, daß der Kraftwerksbau Ottensheim-Wilhering mit Bescheid vom 18. März 1970 vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft bewilligt wurde. Er behauptet nicht, daß ihm hiebei die gemäß § 115 Abs. 2 WRG 1959 eingeräumten Rechte vorenthalten wurden. In Anbetracht dieser Sach- und Rechtslage war die belangte Behörde entsprechend den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes verpflichtet, die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten entsprechend dem rechtskräftig bewilligten Kraftwerksbau zu beurteilen. Sie war in dem Enteignungs- und Entschädigungsverfahren ebenso wie der

Landeshauptmann von Oberösterreich, der in erster Instanz entschieden hatte, nicht mehr berechtigt, die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten anders als nach den rechtskräftig bewilligten Plänen für den Kraftwerksbau zu prüfen. Der Beschwerdeführer bestreitet aber nicht, daß die Enteignung nach den bewilligten Plänen notwendig ist. Er vermeint vielmehr, die belangte Behörde hätte entgegen den bewilligten Plänen die Bauten so gestalten sollen, daß davon nicht sein Grundstück, sondern nicht näher bezeichnete Flächen, die dem Bund - Österreichische Bundesforste - zu eigen sind, betroffen werden. Der Beschwerdeführer irrt auch, wenn er glaubt, daß im Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach dem Wasserrechtsgesetz andere gesetzliche Vorschriften anzuwenden sind als das Wasserrechtsgesetz und weitere Vorschriften, auf die sich dieses Gesetz bezieht. Alle Ausführungen des Beschwerdeführers, die sich gegen die Enteignung richten, sind daher nicht zielführend. Insbesondere kommt es nicht darauf an, ob der Beschwerdeführer im Enteignungsverfahren die Berechtigung der Enteignung anerkannt hat. Im Verfahren über bevorzugte Wasserbauten ist gemäß Paragraph 114, Absatz eins, WRG 1959 über die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten (Paragraph 60,) sowie über die den betroffenen Dritten zu leistenden Entschädigungen und Beiträge (Paragraph 117,) erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung - soweit nicht schon im Bewilligungsbescheid Übereinkommen beurkundet oder aus öffentlichen Rücksichten Verfügungen getroffen wurden - in einem gesonderten Verfahren (Entschädigungsverfahren) vom Landeshauptmann zu verhandeln und abzusprechen. Der Beschwerdeführer ließ auch unbestritten, daß der Kraftwerksbau Ottensheim-Wilhering mit Bescheid vom 18. März 1970 vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft bewilligt wurde. Er behauptet nicht, daß ihm hiebei die gemäß Paragraph 115, Absatz 2, WRG 1959 eingeräumten Rechte vorenthalten wurden. In Anbetracht dieser Sach- und Rechtslage war die belangte Behörde entsprechend den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes verpflichtet, die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten entsprechend dem rechtskräftig bewilligten Kraftwerksbau zu beurteilen. Sie war in dem Enteignungs- und Entschädigungsverfahren ebenso wie der Landeshauptmann von Oberösterreich, der in erster Instanz entschieden hatte, nicht mehr berechtigt, die Notwendigkeit, den Gegenstand und den Umfang von Zwangsrechten anders als nach den rechtskräftig bewilligten Plänen für den Kraftwerksbau zu prüfen. Der Beschwerdeführer bestreitet aber nicht, daß die Enteignung nach den bewilligten Plänen notwendig ist. Er vermeint vielmehr, die belangte Behörde hätte entgegen den bewilligten Plänen die Bauten so gestalten sollen, daß davon nicht sein Grundstück, sondern nicht näher bezeichnete Flächen, die dem Bund - Österreichische Bundesforste - zu eigen sind, betroffen werden. Der Beschwerdeführer irrt auch, wenn er glaubt, daß im Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach dem Wasserrechtsgesetz andere gesetzliche Vorschriften anzuwenden sind als das Wasserrechtsgesetz und weitere Vorschriften, auf die sich dieses Gesetz bezieht. Alle Ausführungen des Beschwerdeführers, die sich gegen die Enteignung richten, sind daher nicht zielführend. Insbesondere kommt es nicht darauf an, ob der Beschwerdeführer im Enteignungsverfahren die Berechtigung der Enteignung anerkannt hat.

Der Beschwerdeführer fühlt sich weiter dadurch beschwert, daß bei der Prüfung "des ihm zu leistenden Verkehrswertes" von sachlich unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen worden sei, nämlich von Grundstückspreisen, die sich im Zusammenhang mit und unter dem Zwang der Enteignungsvorgänge an Ort und Stelle bei anderen Enteignungsgegnern erzielen ließen, nicht aber von einem Verkehrswert, der objektiv für seine Grundstücke gelte, wenn man nicht die Tatsache der Enteignung und den damit verbundenen Preisdruck miteinbeziehe. Die belangte Behörde habe sich nicht mit seinen in der Berufung vorgebrachten Einwänden befaßt. Sie gehe zwar richtig davon aus, daß bei der Entschädigung der Ertragswert oder ein ihn übersteigender Verkehrswert zu berücksichtigen sei. Es sei aber nicht ersichtlich, inwiefern die vom Beschwerdeführer unter Beweis gestellten weitaus höheren Werte als "so abwegig und absurd" bezeichnet werden könnten. Dies könne nicht einfach mit den sachlichen Erfahrungen des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. R begründet und die andersartige Bewertung der vom Beschwerdeführer beantragten Sachverständigen übergangen werden. Auch der Hinweis, daß das Gutachten des Dipl. Ing. Dr. R den vom Verwaltungsgerichtshof ausgesprochenen Grundsätzen entspreche und daß das Gutachten schlüssig sei, seien nur allgemeine Redensarten, aber keine Begründung dafür, weshalb man andere Gutachten als absurd und abwegig abtun wolle. Gesetzwidrig sei es, daß kein Verkehrswert im Sinne des Eisenbahnteilungsgesetzes ermittelt worden sei. Er habe entgegen der aktenwidrigen Behauptung im angefochtenen Bescheid mehrfach Vergleichspreise aus gleichartig gelegenen Örtlichkeiten, die aber nicht von der wasserrechtlichen Enteignung bedroht seien, zum Beweis für einen echten Verkehrswert angeboten. Die belangte Behörde habe die Rechtsmeinung des Sachverständigen über den zu entschädigenden Verkehrswert übernommen. Eine richtige Bewertung hätte jene Summe ergeben, die er beantragt habe. Trotzdem das Gutachten als logisch und

schlüssig bezeichnet worden sei, sei bei der Beurteilung, welche Baufläche als Bauland anzusehen sei, von ihm abgegangen worden. Es sei aber verkehrsüblich, daß zu einem Landhaus ein entsprechend großer Garten gehöre. Im Beschwerdefalle sei diese Fläche sogar als Hausgarten gestaltet gewesen. Er verliere also nicht eine Ackerfläche oder ähnliches, sondern eine Grundfläche, die man üblicherweise als Baufläche ansehe.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend ausgeführt, daß gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden sind. Der Enteignungswerber ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten (§ 4 Abs. 1). Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert, nicht aber der Wert der besonderen Vorliebe (§ 7 Abs. 3 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre (vgl. Erk. des VwGH vom 9. März 1961, Slg. N.F. Nr. 5520/A). Im Beschwerdefall hat der von der belangten Behörde zugezogene Sachverständige den Wert der enteigneten Grundfläche, dies räumt auch der Beschwerdeführer ein, durch Vergleich mit den Preisen gleichartiger Grundstücke ermittelt. Gegen diese Art der Festsetzung der Entschädigung bei der Einräumung von Zwangsrechten nach dem WRG 1959 bestehen, wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat (vgl. Erk. d. VwGH vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A), keine Bedenken. Hierbei ist in der Weise vorzugehen, daß Kaufpreise geeigneter vergleichbarer Grundstücke in ausreichender Zahl herangezogen werden. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit den zu bewertenden Grundstücken so weit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der (baulichen) Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes gezahlten Preisen zu berücksichtigen. Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides zutreffend ausgeführt, daß gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der Paragraphen 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden sind. Der Enteignungswerber ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Paragraph 365, ABGB schadlos zu halten (Paragraph 4, Absatz eins.). Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert, nicht aber der Wert der besonderen Vorliebe (Paragraph 7, Absatz 3, des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre vergleiche , Erk. des VwGH vom 9. März 1961, Slg. N.F. Nr. 5520/A). Im Beschwerdefall hat der von der belangten Behörde zugezogene Sachverständige den Wert der enteigneten Grundfläche, dies räumt auch der Beschwerdeführer ein, durch Vergleich mit den Preisen gleichartiger Grundstücke ermittelt. Gegen diese Art der Festsetzung der Entschädigung bei der Einräumung von Zwangsrechten nach dem WRG 1959 bestehen, wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat vergleiche , Erk. d. VwGH vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A), keine Bedenken. Hierbei ist in der Weise vorzugehen, daß Kaufpreise geeigneter vergleichbarer Grundstücke in ausreichender Zahl herangezogen werden. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit den zu bewertenden Grundstücken so weit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Ausmaß der (baulichen) Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich zulassen. Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes gezahlten Preisen zu berücksichtigen.

Im Beschwerdefall ist es unbestritten, daß der von der belangten Behörde zugezogene Sachverständige die oben beschriebene Methode des Preisvergleiches angewendet hat. Der Beschwerdeführer bemängelt aber vor allem, daß ein Vergleich mit Grundstücksverkäufen durchgeführt wurde, die schon unter dem Druck des kommenden Kraftwerksbaues abgeschlossen worden seien. Diese Rüge ist schon deshalb nicht beachtlich, weil ein Kraftwerksbau erfahrungsgemäß auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke nicht negativ einwirkt. Der Sachverständige hat aber seinen Vergleich auch auf Grundstücke ausgedehnt, die im Zuge des Kraftwerksbaues nicht von Enteignung bedroht waren. So ist beispielsweise das vom Sachverständigen unter 10.) angeführte Grundstück EG nur zu einem geringen Teil für Bauzwecke benötigt worden. Die Behauptung des Sachverständigen, daß ihm weitere Grundverkäufe

aus der KG S, Bezirkshauptmannschaft Linz, bekannt seien, in denen auch die Grundpreise S 13,-- bis S 15,-- für die Landwirtschaft, S 40,-- für Baugrund aufscheinen, ist für den angestellten Vergleich offenkundig nicht wesentlich. In dieser Hinsicht führen die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bemängelungen daher zu keinem Erfolg.

Soweit sich der Beschwerdeführer auf die von ihm beigebrachten Sachverständigengutachten stützt und rügt, daß diese von der belangten Behörde nicht beachtet wurden, ist ihm zu entgegnen, daß diese Gutachten das oben beschriebene Vergleichsverfahren nicht anwendeten und ihnen dementsprechend nicht in hinreichender Weise zu entnehmen ist, wie sie zu den ermittelten Werten kamen. Die Behauptung der belangten Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides, daß diese Gutachten überhaupt unbegründet blieben, hält allerdings einer Überprüfung nicht stand. Da die belangte Behörde aber den Vergleich mit Preisen anderer Grundstücke im Sinne obiger Ausführungen durchgeführt hatte, stellt es keinen wesentlichen Mangel der Bescheidbegründung dar, daß sie sich mit den vom Beschwerdeführer beigebrachten Gutachten nicht näher auseinandersetzte.

Dagegen ist der Beschwerdeführer mit seinen Bemängelungen hinsichtlich des Ausmaßes der Grundfläche, deren Verkehrswert als Baufläche zu schätzen ist, im Recht. Der Sachverständige, den die Behörde erster Instanz beizog, schätzte die gesamte umfriedete Fläche mit einem Verkehrswert ein, der nach seiner Ansicht dem Bauwert entsprach. Der von der belangten Behörde zugezogene Sachverständige schätzte eine Fläche von 1.000 m² nach diesem Wert. Die belangte Behörde beschränkt die Bewertung des so eingeschätzten Teiles der Grundfläche auf 127 m², was mit der Fläche des umbauten Raumes (der beiden Bauparzellen) übereinstimmt. Sie begründet dies, wie aus obiger Sachverhaltsdarstellung hervorgeht, damit, daß der Beschwerdeführer nur für diese Bauparzellen eine höhere Grundsteuer gezahlt habe, für die übrigen Flächen aber die für landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Grundstücke übliche Grundsteuer. Diese Flächen seien sicherlich nicht als Bauland anzusehen. Der in Ausarbeitung befindliche Flächenwidmungsplan der Gemeinde A sehe am Donauufer auch keine Verbauung vor.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es aber auf die Besteuerungsgrundlagen nicht ankommen. Es kam vielmehr darauf an, ob das Grundstück nach seiner Lage (Umgebung eines bebauten Grundstückes), der Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand usw. einen höheren Verkehrswert hat als ein gewöhnliches landwirtschaftliches Grundstück. Davon sind aber im Beschwerdefall beide von den Behörden gehörten Sachverständigen hinsichtlich eines Teiles der Bodenfläche ausgegangen, welche die beiden bebauten Grundstücke umgibt. Dadurch, daß die belangte Behörde mit einer völlig unzulänglichen Begründung entgegen den beiden Sachverständigengutachten zu dem Schluß kam, daß nur die beiden überbauten Flächen einen höheren Verkehrswert haben als die sie umgebende Bodenfläche, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. (In dem fortzusetzenden Verfahren wird die belangte Behörde jedenfalls auch § 5 des zweiten Hauptstückes der Oberösterreichischen Bauordnungsnovelle, LGBl. Nr. 5/1947 in der Fassung des LGBl. Nr. 24/1966, zu berücksichtigen haben, soweit dies das Ausmaß und die Verkehrsverbindung von Bauplätzen betrifft.) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es aber auf die Besteuerungsgrundlagen nicht ankommen. Es kam vielmehr darauf an, ob das Grundstück nach seiner Lage (Umgebung eines bebauten Grundstückes), der Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand usw. einen höheren Verkehrswert hat als ein gewöhnliches landwirtschaftliches Grundstück. Davon sind aber im Beschwerdefall beide von den Behörden gehörten Sachverständigen hinsichtlich eines Teiles der Bodenfläche ausgegangen, welche die beiden bebauten Grundstücke umgibt. Dadurch, daß die belangte Behörde mit einer völlig unzulänglichen Begründung entgegen den beiden Sachverständigengutachten zu dem Schluß kam, daß nur die beiden überbauten Flächen einen höheren Verkehrswert haben als die sie umgebende Bodenfläche, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. (In dem fortzusetzenden Verfahren wird die belangte Behörde jedenfalls auch Paragraph 5, des zweiten Hauptstückes der Oberösterreichischen Bauordnungsnovelle, Landesgesetzblatt Nr. 5 aus 1947, in der Fassung des Landesgesetzblatt Nr. 24 aus 1966,, zu berücksichtigen haben, soweit dies das Ausmaß und die Verkehrsverbindung von Bauplätzen betrifft.)

Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, daß hinsichtlich der Obstbäume kein Ertragswert, sondern nur ein unangemessen geringer Verkehrswert ermittelt worden sei. Ferner rügt er, daß hinsichtlich der Grundstücke zukünftige Verwendungsabsichten als Obstbaubetrieb und Erholungszentrum nicht berücksichtigt worden seien. Wenn in dieser Hinsicht ein konkreter Plan bestanden habe, könne dieser nicht unbeachtet bleiben. Das Gutachten läßt diesbezüglich jedoch erkennen, daß es sich bei der Bewertung der Obstbäume in zureichender Weise auf die von den

Landwirtschaftskammern herausgegebenen Richtlinien stützte. Einen besonderen Wert, den die Obstbäume durch die Verwendung des Ertrags im eigenen Betrieb des Beschwerdeführers haben sollen, brauchte der Sachverständige nicht zu berücksichtigen.

Der Beschwerdeführer ist auch nicht im Recht, wenn er meint, daß zukünftig in Aussicht genommene Verwendungen bei der Bewertung des Grundstückes zu berücksichtigen gewesen wären. Es war vielmehr von dem Verkehrswert auszugehen, der im Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Enteignungsbescheides bestanden hat (vgl. hiezu die Erk. d. VwGH vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A, und vom 15. Oktober 1964, Zl. 703 u. 743/64). Es konnte hierbei weder ein in Aussicht genommener Flächenwidmungsplan noch eine in Aussicht genommene Unternehmung beachtet werden, wenn beide nicht geeignet waren, im genannten Zeitpunkt den Verkehrswert maßgebend zu beeinflussen. Der Beschwerdeführer ist auch nicht im Recht, wenn er meint, daß zukünftig in Aussicht genommene Verwendungen bei der Bewertung des Grundstückes zu berücksichtigen gewesen wären. Es war vielmehr von dem Verkehrswert auszugehen, der im Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Enteignungsbescheides bestanden hat (vergleiche, hiezu die Erk. d. VwGH vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A, und vom 15. Oktober 1964, Zl. 703 u. 743/64). Es konnte hierbei weder ein in Aussicht genommener Flächenwidmungsplan noch eine in Aussicht genommene Unternehmung beachtet werden, wenn beide nicht geeignet waren, im genannten Zeitpunkt den Verkehrswert maßgebend zu beeinflussen.

Soweit der Beschwerdeführer gegen den im Verfahren der belangten Behörde beigezogenen sachverständigen Bedenken erhebt, weil dieser im "Beamtendenken" verfangen sei, sind diese Erwägungen verfehlt. Der Beschwerdeführer ist nicht in der Lage aufzuzeigen, daß der Sachverständige in irgend einer Richtung befangen im Sinne des § 7 AVG 1950 gewesen wäre oder die erforderlichen Eigenschaften für die Bestellung als Sachverständiger nicht aufgewiesen habe. Soweit der Beschwerdeführer gegen den im Verfahren der belangten Behörde beigezogenen sachverständigen Bedenken erhebt, weil dieser im "Beamtendenken" verfangen sei, sind diese Erwägungen verfehlt. Der Beschwerdeführer ist nicht in der Lage aufzuzeigen, daß der Sachverständige in irgend einer Richtung befangen im Sinne des Paragraph 7, AVG 1950 gewesen wäre oder die erforderlichen Eigenschaften für die Bestellung als Sachverständiger nicht aufgewiesen habe.

Der angefochtene Bescheid war daher hinsichtlich der Festsetzung des Entschädigungsbetrages gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Im übrigen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen, da der Ausspruch über die Enteignung im Gesetz gedeckt war. Der angefochtene Bescheid war daher hinsichtlich der Festsetzung des Entschädigungsbetrages gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2, VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Im übrigen war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen, da der Ausspruch über die Enteignung im Gesetz gedeckt war.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz stützt sich auf §§ 47 Abs. 1 und 48 Abs. 1 lit. a und b VwGG 1965 sowie auf Art. I A Z. 1 der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4. Der Zuspruch von Aufwandsersatz stützt sich auf Paragraphen 47, Absatz eins und 48 Absatz eins, Litera a und b VwGG 1965 sowie auf Artikel römisch eins, A Ziffer eins, der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, Bundesgesetzblatt, Nr. 4.

Wien, am 22. Dezember 1971

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1971:1971001587.X00

Im RIS seit

26.08.2002

Zuletzt aktualisiert am

16.12.2015

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at