

TE Vwgh Erkenntnis 1980/11/4 0643/78

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.11.1980

Index

20/13 Sonstiges allgemeines Privatrecht;
81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

EisbEG 1954 §4;

EisbEG 1954 §5;

EisbEG 1954 §6;

EisbEG 1954 §7;

WRG 1959 §117;

WRG 1959 §118;

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 Dr. Hinterauer und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Dr. Hnatek und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Aigner, über die Beschwerde der X-Aktiengesellschaft, in L, vertreten durch Dr. Heinrich Foglar-Deinhardstein und Dr. Harald Foglar-Deinhardstein, Rechtsanwälte in Wien 1, Plankengasse 7, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 19. Jänner 1978, Zl. 14.520/151- I 4/77, betreffend wasserrechtliche Entschädigung (mitbeteiligte Partei: Österreichische Donaukraftwerke Aktiengesellschaft in Wien I, Parkring 12), nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Taussig für Rechtsanwalt Dr. Harald Foglar-Deinhardstein, und des Vertreters der belangten Behörde,

Oberrat Dr. EN, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hinterauer und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Dr. Hnatek und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Aigner, über die Beschwerde der X-Aktiengesellschaft, in L, vertreten durch Dr. Heinrich Foglar-Deinhardstein und Dr. Harald Foglar-Deinhardstein, Rechtsanwälte in Wien 1, Plankengasse 7, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 19. Jänner 1978, Zl. 14.520/151- römisch eins 4/77, betreffend wasserrechtliche Entschädigung (mitbeteiligte Partei: Österreichische Donaukraftwerke Aktiengesellschaft in Wien römisch eins, Parkring 12), nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Taussig für Rechtsanwalt Dr. Harald Foglar-Deinhardstein, und des Vertreters der belangten Behörde, Oberrat Dr. EN, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 1.740,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen

Begründung

Der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft hatte mit Bescheid vom 28. November 1974, Zl. 96.197/15-82.689/74, das Donaukraftwerk Abwinden-Asten zum bevorzugten Wasserbau erklärt. Durch die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Donaukraftwerkes der mitbeteiligten Partei des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Rückstauraum) werden auch Grundstücke der Beschwerdeführerin teils dauernd und teils vorübergehend in Anspruch genommen. Im Zuge der Durchführung des über Antrag der Mitbeteiligten eingeleiteten wasserrechtlichen Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens kam es am 28. Oktober 1976 zur mündlichen Verhandlung, in welcher von den Parteien die Notwendigkeit, der Gegenstand und der Umfang der Enteignung bzw. der vorübergehenden Inanspruchnahme für folgende Grundstücke außer Streit gestellt wurden:

EZ.

KG.

Grundstück

dauernd

vorübergehend

235

Ufer

1143/1

8.770 m²

2.300 m²

235

Ufer

1143/2

180 m²

236

Ufer

1138

23.490 m²

3.230 m²

237

Ufer

1139

4.040 m2

580 m2

87

St. Peter

1054/5

1.370 m2

385 m2

87

Ufer

1141

38.050 m2

3.180 m2

153

St. Peter

1055/7

7 m2

153

St. peter

1055/8

21445 m2

153

Ufer

1144

19.670 m2

3.570 m2

153

Ufer

1145

145 m2

62

Kleinmünchen

1147

11.040 m²

3.170 m²

Die Grundeinlösung ist für die Errichtung von Rückstaudämmen und von Hochwasserschutzdämmen in Verbindung mit dem Einstau des Traunflusses erforderlich. Am rechtsseitigen Traunufer liegen die laut obiger Aufstellung in den Katastralgemeinden Ufer und Kleinmünchen gelegenen Grundstücke; die drei Grundstücke in der Katastralgemeinde St. Peter liegen am linken Traunufer. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1054/5, welche einen Teil des Mühlbaches und somit eine Wasserfläche darstellt, sind alle Parzellen mit Wald bestockt; es handelt sich dabei um den die Traun begleitenden Auwaldgürtel. Der unterste Teil der Parzelle Nr. 1138 wird von zwei Hochspannungsleitungen überspannt, wobei die dafür bestehenden Dienstbarkeiten trotz der Enteignung der Grundflächen aufrecht blieben.

Nachdem ein Einigungsversuch gescheitert war, holte der Landeshauptmann von Oberösterreich als Wasserrechtsbehörde erster Instanz in der Verhandlung vom 28. Oktober 1976 ein Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.Ing. FS zur Frage der Bewertung der Entschädigung sowohl für die dauernde als auch für die vorübergehende Enteignung ein. Darin kam der Sachverständige zu folgenden Ergebnissen:

A) Bestandsbewertung:

Entschädigung für Hiebsunreife

S

447.900,--

Entschädigung für stockenden Holzvorrat

S

133.200,--

Entschädigung für den Nutzungsentgang für die vorübergehend beanspruchten Auwaldflächen

S, S

16.902,-- , 16.902,--

B) Waldbodenbewertung:

Der Sachverständige ging davon aus, daß im Zusammenhang mit der Errichtung des Donaukraftwerkes Abwinden-Asten ab August 1975 von der Mitbeteiligten Auwaldgrundstücke entlang der Donau erworben wurden, wobei die Verkehrswertermittlung für die Auwaldböden und Wasserflächen auf der Basis jener für die Inanspruchnahme von Auwaldflächen in den Gemeinden Luftenberg und Asten aus dem Eigentum der AE erfolgt sei. Auf der Basis dieser Verkehrswertermittlung, die auch in anderen ähnlich gelagerten Fällen übernommen worden sei, habe die Mitbeteiligte bisher ca. 185 ha auf gutlichem Wege erworben. Die Preisbasis in diesen Vergleichsfällen habe unabhängig von der Bonität des stockenden Bestandes je m² Waldboden S 13,50 betragen, wobei dieser Grundbetrag einen Zuschlag "für die Gunst der Lage" erhalten habe, mit welchem die Lage der einzelnen Grundstücke innerhalb des oberösterreichischen Zentralraumes berücksichtigt worden sei, allerdings unter der Voraussetzung ihrer Zuordnung in den Rechtsbereich des Forstgesetzes. Im Beschwerdefall sei die örtliche Lage in der Nähe der Anlagen der VÖEST-Alpine AG. zu berücksichtigen. Dies treffe vor allem für den östlichsten Teil der Parzelle Nr. 1055/8 zu, der diesen Industrieflächen so nahe gelegen sei, daß in diesem Bereich der Zuschlag für die Gunst der Lage für 4.109 m² mit 200 % festzulegen sei. Für diese Teilfläche sei daher die Entschädigung wie folgt festzusetzen:

4.109 m² x S 40,50 (13,50 + 27) . . .

S

166.414,50

Für die restlichen am linken Ufer der Traun gelegenen Auwaldflächen, für welche das öffentliche Interesse an der Walderhaltung besonders hoch einzuschätzen sei, mache der Zuschlag 100 % aus, es ergebe sich daher:

17.336 m² x S 27,-- (13,50 + 13,50) . . .

S

468.072,--

Für die Mühlbachparzelle Nr. 1054/5 seien S 3,--/m² plus

einem Zuschlag von 100 % angemessen:

1.370 m² x S 6,-- (3 + 3) . . .

S

8.220,--

Die auf der rechten Seite der Traun liegenden Grundstücke innerhalb des Traun-Donau-Auwaldgürtels seien mit einem Zuschlag von 100 % für die Gunst der Lage zu bewerten; der Verkehrswert für diese Fläche errechne sich daher wie folgt:

105.060 m² x S 27,-- (13,50 + 13,50) . . .

S

2.836.620,--

Schließlich sei für wirtschaftliche Nachteile aller Art einschließlich der Restgutentwertung nach Ansicht des Sachverständigen ein Zuschlag von 2 % vom Bodenwert in der Höhe von S 13,50 je 1 % Waldflächenverlust angemessen. Dieser Waldflächenverlust sei einhellig mit 19 % errechnet worden. Für die gesamte dauernd in Anspruch genommene Waldfläche ergebe sich daher aus diesem Titel folgender Zuschlag:

126.505 m² x S 5,13 (38 % von 13,50) . . .

S

648.970,65

Die Gesamtsumme der Verkehrswertermittlung ergebe daher

S, S

4.128.297,15 , 4.128.297,15

Zu dieser Verkehrswertermittlung führte der Amtssachverständige ergänzend aus, daß innerhalb des oberösterreichischen Zentralraumes in den letzten Jahren für verschiedene Vorhaben Grund, darunter auch Auwaldflächen, erworben worden seien, so etwa im Bereich der Ennsmundung in die Donau für die Errichtung eines Hafens und hafenbezogener Anlagen. Der Bodenpreis in diesem Bereich betrage auf Grund eines Übereinkommens S 65,--/m² wertgesichert per April 1974; alle diese Grundflächen lägen aber in einem Gebiet, welches in den Flächenwidmungsplänen bzw. Raumordnungskonzepten bereits als Industrieansiedlungsgebiet ausgewiesen sei, während die im Gutachten vergleichsweise herangezogenen Flächen aus dem Besitz E als Wald ausgewiesen seien. Im Ennsener Bereich habe das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft auf der Basis eines vom Sachverständigen selbst erstatteten Gutachtens für eine 560 m² große Auwaldfläche den Ehegatten W S 70,--/m² zugesprochen. Im Bereiche Asten hätte die Stadtbetriebe Linz Ges.m.b.H. im Zusammenhang mit der Errichtung einer Regionalkläranlage im Jahre 1976 ca. 18 ha Auwald auf der Basis eines gütlichen Übereinkommens erworben, für welche unabhängig von der Bonität und von den stockenden Beständen S 55,--/m² bezahlt worden seien; in diesem Preis seien auch alle sonstigen Entschädigungen für den stockenden Aufwuchs inbegriffen gewesen. Vergleichbar sei dieser Fall deshalb nicht, weil für diese Anlage bereits alle erforderlichen Bewilligungen erteilt worden seien und bei der Wertfindung für den Auwaldboden sicherlich auch bereits die künftige Hochwasserfreiheit mitberücksichtigt worden sei. Im Zeitpunkt der Planung und Verhandlung dieses Vorhabens seien die Pläne und die wasserrechtliche Bewilligung für das Donaukraftwerk Abwinden-Asten bereits bekannt gewesen. In einem behördlichen Enteignungsverfahren, welches nur wenige hundert m² zur Ermöglichung der Errichtung einer Sondermüllbeseitigungsanlage betroffen habe, sei der Grundpreis für die beanspruchten forstwirtschaftlichen Gründe mit insgesamt S 34,96/m² inklusive des stockenden

Bewuchses ermittelt worden. Diese beiden letzten Grundtransaktionen lägen Raumordnungskonzepte zugrunde, welche dem Vernehmen nach in den entsprechenden Flächenwidmungsplänen Berücksichtigung finden würden. Weitere Auwaldverkäufe im engeren Bereich der Parzellen der Beschwerdeführerin seien dem Sachverständigen aus letzter Zeit nicht bekannt. Für die Parzellen der Beschwerdeführer sei in Raumordnungskonzepten oder Flächenwidmungsplänen keine andere Widmung als die als Wald vorgesehen; ein noch nicht näher ausgearbeitetes Gestaltungsmodell der Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg könne derzeit nicht als irgendwie verbindlich angesehen werden. Im übrigen sei die "Gunst der Lage" ohnehin im Gutachten berücksichtigt. Es gebe auch einen -

ebenfalls nicht rechtswirksamen - forstlichen Rahmenplan für den oberösterreichischen Zentralraum, dessen Zielsetzungen mit Rücksicht auf die extrem niedrige Waldausstattung dieses Gebietes die Erhaltung und Neuanlage von Waldflächen zum Zwecke der Gewährleistung der Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktionen für die Bevölkerung und die hiezu erforderliche Sanierung des Traun-Auen-Grünzuges seien.

Nach Einholung von Stellungnahmen sämtlicher Beteiligter zu diesem Gutachten erließ der Landeshauptmann von Oberösterreich den Bescheid vom 3. November 1976, in dessen in Rechtskraft erwachsenem Spruchpunkt I gemäß den §§ 60, 65, 69, 114 und 115 WRG 1959 die vorgesehene Enteignung bzw. Verpflichtung zur Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme hinsichtlich der Parzellen der Beschwerdeführerin ausgesprochen wurde. In Spruchpunkt II wurde die Entschädigung für die dauernde Enteignung mit S 4,634.897,15, in Spruchpunkt III die Entschädigung für die vorübergehende Enteignung mit S 91.402,- gemäß den Berechnungen des Sachverständigen festgesetzt. Zur Begründung des allein im weiteren Verfahren umstrittenen Spruchpunktes II berief sich der Landeshauptmann auf die §§ 117 und 118 WRG 1959 und die demnach sinngemäß anzuwendenden Bestimmungen der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes (Eisenb.Ent.G. 1954) und auf die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung. Die Geldwertentschädigung sei nach der Vergleichswertmethode zu ermitteln gewesen, wobei sich allerdings die von den Parteien angeführten Vergleichspreise aus den Gemeindebereichen Asten/ Luftenberg und Enns für einen Vergleich im Beschwerdefall nicht eigneten, zumal es sich um Sonderfälle handle. Die Entscheidung der Behörde stütze sich daher auf das Gutachten des Amtssachverständigen als das einzig brauchbare Beweismittel. Auch der Amtssachverständige habe zwar keinen Vergleichspreis des freien Grundverkehrs aus dem näheren Bereich der Parzellen der Beschwerdeführerin nennen können, vor allem habe er nicht unbeträchtliche Preiserhöhungen auf Grund sehr vager Zukunftserwartungen und völlig unverbindlicher Planungsvorstellungen angenommen. Dennoch entspreche dieses Gutachten noch am ehesten den Bedingungen einer freien Preisvereinbarung. Von der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen könne die Behörde auf Grund der Sachlage keinerlei Vorteil im Sinne einer besseren Ermittlung eines "echten Verkehrswertes" erwarten. Bedenken habe die Behörde allerdings in den Fragen der Zuschläge für die Gunst der Lage und für die Restgutentwertung sowie der gesonderten Bewertung des Zubehörs und einer Entschädigung für die Hiebsunreife. Wenn die Behörde aber trotzdem dem Gutachten im gesamten Umfang folge, dann gehe dies darauf zurück, daß die Mitbeteiligte die Zuschläge für den Bestand, die Hiebsunreife und die Restgutentwertung anerkannt habe, und daß die Bedenken gegen die Zuschläge für die Gunst der Lage eher für eine niedrigere Bewertung sprechen würden, die Behörde aber mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Beweislage eher bereit sei, zugunsten des Enteigneten als zugunsten des Enteigners zu entscheiden, zumal der letztere aus der Enteignung wirtschaftliche Vorteile gewinne. Außerdem stünden in dieser Frage dem Gutachten nur die subjektiven und sachlich wenig begründeten Parteienbehauptungen entgegen. Die Behörde sei weder selbst in der Lage, eine besser begründete Schätzung anzustellen, noch erwarte sie sich von der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen einen Gewinn für ein solches Urteil. Schließlich falle noch ins Gewicht, daß die Mitbeteiligte auf derselben Grundlage bereits ca. 185 ha Grund, und zwar fast ausschließlich Augrund, erworben habe, sodaß ein Abgehen von dieser Methode zur Ungleichheit zum Nachteil der Beschwerdeführerin führen würde. Keinesfalls habe sich die Behörde zum Zuspruch einer höheren Entschädigungsleistung bereithalten können, da dies einen Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Eisenb.Ent.G. 1954 darstellen würde, wonach die Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung erst durch die Ausführung des Vorhabens erfahre, zu dessen Gunsten enteignet werde, außer Betracht zu bleiben habe. Die Entschädigung für die dauernde Enteignung setze sich daher zusammen wie folgt: Nach Einholung von Stellungnahmen sämtlicher Beteiligter zu diesem Gutachten erließ der Landeshauptmann von Oberösterreich den Bescheid vom 3. November 1976, in dessen in Rechtskraft erwachsenem Spruchpunkt römisch eins gemäß den Paragraphen 60, 65, 69, 114 und 115 WRG 1959 die vorgesehene Enteignung bzw. Verpflichtung zur Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme hinsichtlich der Parzellen der Beschwerdeführerin ausgesprochen wurde. In Spruchpunkt römisch zwei wurde die Entschädigung für die dauernde Enteignung mit S 4,634.897,15, in Spruchpunkt römisch drei die

Entschädigung für die vorübergehende Enteignung mit S 91.402,-- gemäß den Berechnungen des Sachverständigen festgesetzt. Zur Begründung des allein im weiteren Verfahren umstrittenen Spruchpunktes römisch zwei berief sich der Landeshauptmann auf die Paragraphen 117 und 118 WRG 1959 und die demnach sinngemäß anzuwendenden Bestimmungen der Paragraphen 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes (Eisenb.Ent.G. 1954) und auf die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung. Die Geldwertentschädigung sei nach der Vergleichswertmethode zu ermitteln gewesen, wobei sich allerdings die von den Parteien angeführten Vergleichspreise aus den Gemeindebereichen Asten/ Luftenberg und Enns für einen Vergleich im Beschwerdefall nicht eigneten, zumal es sich um Sonderfälle handle. Die Entscheidung der Behörde stütze sich daher auf das Gutachten des Amtssachverständigen als das einzig brauchbare Beweismittel. Auch der Amtssachverständige habe zwar keinen Vergleichspreis des freien Grundverkehrs aus dem näheren Bereich der Parzellen der Beschwerdeführerin nennen können, vor allem habe er nicht unbeträchtliche Preiserhöhungen auf Grund sehr vager Zukunftserwartungen und völlig unverbindlicher Planungsvorstellungen angenommen. Dennoch entspreche dieses Gutachten noch am ehesten den Bedingungen einer freien Preisvereinbarung. Von der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen könne die Behörde auf Grund der Sachlage keinerlei Vorteil im Sinne einer besseren Ermittlung eines "echten Verkehrswertes" erwarten. Bedenken habe die Behörde allerdings in den Fragen der Zuschläge für die Gunst der Lage und für die Restgutentwertung sowie der gesonderten Bewertung des Zubehörs und einer Entschädigung für die Hiebsunreife. Wenn die Behörde aber trotzdem dem Gutachten im gesamten Umfang folge, dann gehe dies darauf zurück, daß die Mitbeteiligte die Zuschläge für den Bestand, die Hiebsunreife und die Restgutentwertung anerkannt habe, und daß die Bedenken gegen die Zuschläge für die Gunst der Lage eher für eine niedrigere Bewertung sprechen würden, die Behörde aber mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Beweislage eher bereit sei, zugunsten des Enteigneten als zugunsten des Enteigners zu entscheiden, zumal der letztere aus der Enteignung wirtschaftliche Vorteile gewinne. Außerdem stünden in dieser Frage dem Gutachten nur die subjektiven und sachlich wenig begründeten Parteienbehauptungen entgegen. Die Behörde sei weder selbst in der Lage, eine besser begründete Schätzung anzustellen, noch erwarte sie sich von der Beiziehung eines weiteren Sachverständigen einen Gewinn für ein solches Urteil. Schließlich falle noch ins Gewicht, daß die Mitbeteiligte auf derselben Grundlage bereits ca. 185 ha Grund, und zwar fast ausschließlich Augrund, erworben habe, sodaß ein Abgehen von dieser Methode zur Ungleichheit zum Nachteil der Beschwerdeführerin führen würde. Keinesfalls habe sich die Behörde zum Zuspruch einer höheren Entschädigungsleistung bereithalten können, da dies einen Verstoß gegen Paragraph 7, Absatz 2, Eisenb.Ent.G. 1954 darstellen würde, wonach die Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung erst durch die Ausführung des Vorhabens erfahre, zu dessen Gunsten enteignet werde, außer Betracht zu bleiben habe. Die Entschädigung für die dauernde Enteignung setze sich daher zusammen wie folgt:

Bodenwert

S

166.414,50

S

468.072,--

S

8.220,--

S

2,836.620,--

S

3,478,326,50

Wertverminderung der Restgrundstücke

S

648.970,65

Stockender Bestand (soweit er auf dauernd enteignete Grundstücke entfällt)

S, S

113.200,-- , 113.200,--

Hiebsunreife (hinsichtlich der dauernd enteignete Grundstücke)

S, S

393.400,-- , 393.400,--

Summe daher ...

S

4,634.897,15

=====

Für den Bereich der nur vorübergehend in Anspruch genommenen

Grundflächen ergebe sich eine Entschädigung von

S 91.402,-- (Nutzungsentgang 16.902,-- + darauf stockender Holzvorrat S 20.000,-- + darauf entfallende Hiebsunreife S 54.400,-

-); diesbezüglich hätten die Parteien das Gutachten ausdrücklich anerkannt.

Gegen den Spruchpunkt II dieses Bescheides haben sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Mitbeteiligte Berufung erhoben. Während die Mitbeteiligte die Entschädigung als zu hoch bekämpfte, weil schon der Bodenpreis, jedenfalls aber die Zuschläge für den Auwald überhöht seien, richtete sich die Berufung der Beschwerdeführerin gegen eine zu niedere Bewertung. Ihrer Auffassung nach seien die Vergleichsfälle Stadtbetriebe Linz Ges.m.b.H., Welser und Gemeindegebiet Enns heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der Nähe des Industriegebietes, der Flächenausdehnungswünsche der VÖEST und des Gestaltungsmodells der Oberösterreichischen Landesregierung für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg und der daraus resultierenden Erwartungen in Betracht kommender Grundkäufer stelle der von der Behörde erster Instanz ermittelte Grundpreis keinen echten Marktwert dar. Es sei ein Vergleich mit Industriefeldern berechtigt, sodaß die Beiziehung eines Sachverständigen für Forstwesen nicht ausreiche, dessen Berechnungsmethode im übrigen einer freien Preisbildung nicht entspreche. Die Behörde wäre daher zur Einholung eines weiteren Gutachtens verpflichtet gewesen; dies umso mehr, als das eingeholte Gutachten Zweifelsfragen offengelassen habe, zu deren Lösung der Behörde die Sachkenntnis fehle. Aber auch der Preis für den m2 Waldboden sei mit S 13,50 zu nieder bemessen. Ihrer Berufung schloß die Beschwerdeführerin Kaufverträge über weitere vergleichbare Grundverkäufe in diesem Gebiet an mit dem Ergebnis, daß als Summe der Entschädigung für die dauernd enteigneten Grundstücke ein Betrag von S 10,746.820,-- angemessen wäre. Gegen den Spruchpunkt römisch zwei dieses Bescheides haben sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Mitbeteiligte Berufung erhoben. Während die Mitbeteiligte die Entschädigung als zu hoch bekämpfte, weil schon der Bodenpreis, jedenfalls aber die Zuschläge

für den Auwald überhöht seien, richtete sich die Berufung der Beschwerdeführerin gegen eine zu niedere Bewertung. Ihrer Auffassung nach seien die Vergleichsfälle Stadtbetriebe Linz Ges.m.b.H., Welser und Gemeindegebiet Enns heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der Nähe des Industriegebietes, der Flächenausdehnungswünsche der VÖEST und des Gestaltungsmodells der Oberösterreichischen Landesregierung für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg und der daraus resultierenden Erwartungen in Betracht kommender Grundkäufer stelle der von der Behörde erster Instanz ermittelte Grundpreis keinen echten Marktwert dar. Es sei ein Vergleich mit Industrieflächungsland berechtigt, sodaß die Beiziehung eines Sachverständigen für Forstwesen nicht ausreiche, dessen Berechnungsmethode im übrigen einer freien Preisbildung nicht entspreche. Die Behörde wäre daher zur Einholung eines weiteren Gutachtens verpflichtet gewesen; dies umso mehr, als das eingeholte Gutachten Zweifelsfragen offengelassen habe, zu deren Lösung der Behörde die Sachkenntnis fehle. Aber auch der Preis für den m² Waldboden sei mit S 13,50 zu nieder bemessen. Ihrer Berufung schloß die Beschwerdeführerin Kaufverträge über weitere vergleichbare Grundverkäufe in diesem Gebiet an mit dem Ergebnis, daß als Summe der Entschädigung für die dauernd enteigneten Grundstücke ein Betrag von S 10,746.820,-- angemessen wäre.

Die belangte Behörde holte vor Erlassung des angefochtenen Bescheides vom 19. Jänner 1978 Stellungnahmen der Parteien zu den jeweils gegenseitigen Berufungen sowie ein weiteres Gutachten eines Amtssachverständigen für Forstwirtschaft (SV T) ein. Dieser bemängelte an dem in erster Instanz eingeholten Gutachten das Fehlen der Benennung konkreter Vergleichsflächen und hielt dem Argument der Beschwerdeführerin, es handle sich um Industrieflächungsland, entgegen, daß es sich bei den Parzellen der Beschwerdeführerin um Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 handle, dessen Rodung mit Rücksicht auf das öffentliche Interesse an der Walderhaltung jedenfalls auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde. Außerdem lägen diese Grundflächen im unmittelbaren Überschwemmungsgebiet, sodaß ihre Auflandung einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfte, mit welcher in unmittelbarer Ufernähe nicht zu rechnen sei. Durch die im Projekt des Donaukraftwerkes vorgesehene Eindämmung der Traun werde zwar hinter den Dämmen hochwasserfreies Land entstehen, doch sei dafür eben die Beanspruchung der enteigneten Grundstücke notwendig. Dabei handle es sich somit nicht um Industrieflächungsland, die Bewertung sei vielmehr nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten vorzunehmen. Der von der belangten Behörde beigezogene Sachverständige vertrat die Ansicht, daß die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Vergleichswerte daher nicht passend seien. Vor allem seien Kaufabschlüsse nicht einzubeziehen, die erst durch den Kraftwerksbau selbst aktuell geworden seien. Ferner führte der Sachverständige aus, daß der Wert des Waldbestandes (stockender Holzvorrat und Hiebsunreife) nur die Vergütung des derzeitigen Holzwertes betreffe, aber noch keine Entschädigung für den auf den Waldbestand fallenden Anteil am Verkehrswert des Waldes darstellen würde. Dabei sei aber zu berücksichtigen, daß auch die Verringerung der Fläche dann kein Nachteil sein könne, wenn der enteignete Boden ohne Kraftwerksbau keiner Nutzung als Industriegrund zugeführt werden könnte. Der Sachverständige der ersten Instanz habe Elemente der Verkehrswertermittlung und solche der Ertragswertermittlung vermengt. Er habe für die Ermittlung des Bodenwertes der enteigneten Fläche den Verkehrswert herangezogen und - obwohl dieser vom Standpunkt der Ertragserwartungen mit Sicherheit den gesamten vermögensrechtlichen Nachteil abdecke - die Minderung des Ertragswertes des Restgutes gesondert in Rechnung gestellt.

Da aber die von den Parteien angeführten Grundverkäufe als Vergleichsobjekte nicht in Frage kämen und andere vergleichbare Rechtsgeschäfte aus jüngster Zeit nicht hätten gefunden werden können, verblieben nur die von der Mitbeteiligten selbst durchgeführten Ankäufe und ein rechtskräftiger Enteignungsfall zum Vergleich. Hiezu habe der Sachverständige aus den betreffenden Unterlagen ermittelt:

1.) Die von der Mitbeteiligten im Dezember 1975 angenommenen Angebote der AE über Grundstücke in den Katastralgemeinden Luftenberg, Posch und Raffelstetten hätten einen Bodenpreis einschließlich Lagezuschlag von S 27,--/m², einen Preis für Wasserfläche von S 6,--/m² und eine Entschädigung für Restgutentwertung für die veräußerte Fläche von S 9,02/m² enthalten.

2.) Die Mitbeteiligte habe im Juni 1976 ein Angebot der Besitzer R, betreffend Grundstücke, die 4 km stromabwärts von den Parzellen der Beschwerdeführerin gelegen waren, mit einem Bodenpreis von S 27,--/m² und einer Restgutentwertung von

S 8,62/m² angenommen.

3.) Ein weiteres Anbot der Besitzer W, S und K vom September 1976, betreffend eine landeinwärts unmittelbar an das rechtsufrig der Traun gelegene Grundstück Nr. 1141 der Beschwerdeführerin anschließende Parzelle habe als Grundpreis S 27,--/m² und als Restgutentwertung S 0,91/m² enthalten.

4.) Im September 1976 hätte die Mitbeteiligte ferner ein Anbot der Besitzer W über rund 0,45 ha Wald aus dem Grundstück 1053 KG. Ufer mit einem Grundpreis inklusive Lagezuschlag von

S 27,--/m² und einer Restgutentwertung von S 3,32/m² angenommen, dieses Grundstück liege ebenfalls rechtsufrig der Traun flußabwärts der Parzellen der Beschwerdeführerin in einer Entfernung von nur etwa 100 m.

5.) Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 12. Oktober 1976, der in Rechtskraft erwachsen sei, seien ferner Grundstücke der ÖBB zugunsten der Mitbeteiligten enteignet worden, und zwar 2,08 ha Wald aus dem Grundstück 1054 KG. Ufer mit einem Bodenwert von S 27,--/m² und 0,04 ha Wasserfläche aus dem Grundstück 1212 KG. Ufer zu S 6,--/m², angrenzend an das zu 4.) genannte Grundstück am rechten Traunufer, sowie 1,22 ha Wald aus dem Grundstück 1220 KG. St. Peter mit einem Bodenwert von

S 40,50/m², wobei diese Fläche linksufrig der Traun, etwa 2 km flußabwärts der Parzellen der Beschwerdeführerin unmittelbar an der Einmündung der Traun in die Donau gelegen seien.

Alle diese Vergleichsflächen seien als Wald- bzw. Wasserflächen gewidmet gewesen, doch sei jeweils infolge der Großstadt- und Industrienähe ein Zuschlag gerechtfertigt gewesen. Dies durchaus nicht wegen einer unmittelbar bevorstehenden Umwidmung in Bauland, sondern allein schon durch die höhere Nachfrage nach Grundstücken auf Grund dieser Lage. Wenn aber gleichzeitig das öffentliche Interesse an der Walderhaltung größer und dadurch die Möglichkeit einer Rodungsbewilligung geringer werde, würden solche Grundstücke kaum den Wert von "potentiellem" Bauland erreichen. Der in erster Instanz beigezogene Sachverständige habe daher richtig gehandelt, wenn er für die Grundflächen am linken Traunufer, soweit sie sich in unmittelbarer Siedlungsnähe befänden, den Wert niedriger angesetzt und nur den unmittelbar an das Werksgelände der VÖEST angrenzenden Grundstücken einen höheren Wert beigemessen habe. Es sei daher abschließend festzustellen, daß die dem Enteignungsbescheid zugrunde liegenden Bodenverkehrswerte keiner Korrektur mit der einen Ausnahme bedürften, daß durch die Überspannung des Grundstückes Nr. 1138 mit zwei Hochspannungsleitungen, infolge der dadurch bedingten Entziehung einer Fläche von 0,24 ha für die ordnungsgemäße Holznutzung, eine Wertminderung um ein Drittel des Bodenverkehrswertes (das seien S 21.600,--) gegeben sei.

Dieses Gutachten wurde der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme übermittelt, welche hiezu auf die bei der belangten Behörde bzw. beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz anhängigen Verfahren betreffend das Detailprojekt "Baulos Traun, Schwerlasthafen" und eine Rodung einer Teilfläche auf der Waldparzelle Nr. 722 KG. St. Peter über Antrag der VÖEST verwies und ein Gegengutachten des von ihr bestellten Sachverständigen für Liegenschaftsschätzungen Dr. OK vorlegte, welches allenfalls die Einholung eines Obergutachtens erforderlich mache. Der Sachverständige Dr. K führte aus, daß für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft der Beschwerdeführerin vor allem das "Gestaltungsmodell für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg" der oberösterreichischen Landesregierung Bedacht zu nehmen sei, wonach dieses Gelände als Industrieerweiterungsgelände vorgesehen sei. Diese Raumordnungsziele deckten sich mit den Planungsabsichten der Stadt Linz und fänden bereits in der Praxis Verwirklichung (Industrieerweiterung der VÖEST, Ankäufe der Stadtbetriebe Linz für eine Regionalkläranlage, für eine Sondermüllbeseitigungsanlage und für ein Regenüberlaufbecken). Bei der Realisierung derartiger Großprojekte, die auch im Hinblick auf den kommenden Rhein-Main-Donaukanal ins Auge gefaßt würden, spiele die jetzige Katasterwidmung nur eine untergeordnete Rolle. Im Zuge der Realisierung eines solchen Vorhabens würden auch Erholungsflächen, Grünflächen und Waldflächen eingeplant werden, es stehe aber noch nicht fest, wo sich diese Flächen im Rahmen des Gesamtkonzepts letztlich befinden würden. Aus diesem Grund könne kein wesentlicher Unterschied bei der Bewertung dieser Flächen gegenüber anderen landwirtschaftlichen Grundstücken gemacht werden; bei all diesen Grundstücken handle es sich um Bauerwartungsland. Der durchschnittliche Baulandpreis in diesem Gebiet betrage auf Grund von Vergleichsfällen S 250,--/m², andere Vergleichspreise für derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bewegten sich zwischen S 50,-- und S 100,--/m². Der Sachverständige Dr. K verwendete daher als Ausgangsbasis einen Preis für Bauland von ca. S 250,--/m² und zog davon Abschläge mit Rücksicht auf das Vorliegen unaufgeschlossenen Bauerwartungslandes, auf Minderverwertbarkeit für Dammbauten und auf allfällige Überflutung durch Katastrophenwasser ab, wodurch er zu einer durchschnittlichen

Bewertung der rechtsufrigen Grundstücke der Beschwerdeführerin von S 56,--/m² und der linksufrigen Grundstücke von S 60,--/m² gelangte. Im Ergebnis errechnete dieser Sachverständige demnach eine der Beschwerdeführerin zustehende Entschädigung von ca. S 7,100.000,--.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 19. Jänner 1978 änderte die belangte Behörde den Spruchabschnitt II des erstinstanzlichen Bescheides gemäß § 66 AVG 1950 dahingehend ab, daß der Entschädigungsbetrag (infolge eines Abzuges von S 21.600,-- für die Überspannung durch die beiden Hochspannungsleitungen) mit S 4,613.297,15 neu festgesetzt wurde. Auch die Berufungsbehörde ging begründend davon aus, daß als der für die Entschädigung zu ermittelnde Verkehrswert eines Grundstückes jener Preis anzusehen sei, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes zu erzielen wäre. Die Vergleichsgrundstücke müßten so weit wie möglich in den wertbestimmenden Umständen mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen; Unterschiede seien durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke des betreffenden Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen. Bei der Berechnung habe aber jene Werterhöhung außer Betracht zu bleiben, die der Gegenstand der Enteignung durch die Anlage erfahre, wegen deren Errichtung enteignet werde. Die Bewertung habe nach den im Zeitpunkt der Enteignung rechtmäßig gegebenen Verwendungsmöglichkeiten des Grundstückes zu erfolgen. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 19. Jänner 1978 änderte die belangte Behörde den Spruchabschnitt römisch zwei des erstinstanzlichen Bescheides gemäß Paragraph 66, AVG 1950 dahingehend ab, daß der Entschädigungsbetrag (infolge eines Abzuges von S 21.600,-- für die Überspannung durch die beiden Hochspannungsleitungen) mit S 4,613.297,15 neu festgesetzt wurde. Auch die Berufungsbehörde ging begründend davon aus, daß als der für die Entschädigung zu ermittelnde Verkehrswert eines Grundstückes jener Preis anzusehen sei, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes zu erzielen wäre. Die Vergleichsgrundstücke müßten so weit wie möglich in den wertbestimmenden Umständen mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen; Unterschiede seien durch angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke des betreffenden Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen. Bei der Berechnung habe aber jene Werterhöhung außer Betracht zu bleiben, die der Gegenstand der Enteignung durch die Anlage erfahre, wegen deren Errichtung enteignet werde. Die Bewertung habe nach den im Zeitpunkt der Enteignung rechtmäßig gegebenen Verwendungsmöglichkeiten des Grundstückes zu erfolgen.

Die Parzellen der Beschwerdeführerin unterlägen als Waldflächen den Bestimmungen des Forstgesetzes 1975, einer anderen Benutzung stehe daher der Forstzwang entgegen. Ohne die Kraftwerkserrichtung seien diese Grundstücke überdies hochwassergefährdet gewesen, sodaß einer anderen Verwendung als zur Waldnutzung sowohl rechtliche als auch tatsächliche Hindernisse entgegengestanden seien. Die Waldarmut im Linzer Raum lasse der Walderhaltung unbedingten Vorrang zukommen. Es sei daher bei der Entschädigungsberechnung von Waldflächen auszugehen und nicht - wie dies der Sachverständige Dr. K getan habe - von Bau- oder Industrieerwartungsflächen. Der Hinweis auf verschiedene Planungen in diesem Raum vermöge daran nichts zu ändern, weil dadurch Waldflächen keine Baulandqualifikation erhielten, aber auch, weil die meisten dieser Planungen den Kraftwerksbau und die dadurch verursachte erhöhte Hochwassersicherheit voraussetzten. Da jedoch im Verfahren vor der Behörde erster Instanz weder von den Parteien noch vom Sachverständigen geeignete Vergleichsflächen bekanntgegeben worden seien, habe die Berufungsbehörde ihren Amtssachverständigen mit einem ergänzenden Gutachten betraut. Demnach stünden als Vergleichsfälle aus jüngster Zeit nur die von der Mitbeteiligten durchgeführten Ankäufe und ein rechtskräftiger Enteignungsfall zur Verfügung, wie sie oben bei der Wiedergabe des Gutachtens unter Z. 1 bis 5 dargestellt wurden. Aus diesen Vergleichsfällen sei ersichtlich, daß die Mitbeteiligte in gütlichen Übereinkommen selbst von einem Grundpreis von S 13,50/m² ausgegangen sei und damit zur Bildung des darauf aufbauenden Verkehrswertniveaus beigetragen habe. Aus den Vergleichspreisen sei zu ersehen, daß für Grundabtretungen am rechten Traun und am rechten Donauufer ein Bodenpreis von S 27,-- pro m² Wald und von S 6,-- pro m² Wasserfläche zustandegekommen sei; nur für eine linksufrig der Traun gelegene Fläche sei ein Betrag von S 40,50/m² zugesprochen worden. Diese Wald- und Wasserflächen erhielten durch die Lage in Großstadt- und Industrienähe werterhöhende Momente, einerseits, infolge einer höheren Nachfrage, andererseits durch den Erholungswert von Wald in Stadtnähe. Gerade letzteres spreche wieder eher für eine Walderhaltung als für eine Umwidmung in Bauland. Es könne daher der Wertermittlung des Sachverständigen der Behörde erster Instanz im Ergebnis zugestimmt werden, mit Ausnahme der dort nicht berücksichtigten Wertverminderung um S 21.600,-- infolge der beiden Hochspannungsleitungen. Zu den Ausführungen im erstinstanzlichen Bescheid zum Wert des stockenden Holzes, zur Hiebsunreife und zur Restgrundentwertung könne

die Berufungsbehörde der Behörde folgen, zumal die Berufungswerber den diesen zugrunde liegenden gutächtlichen Ausführungen nichts entgegengehalten hätten; die Mitbeteiligte habe zum Gutachten nicht Stellung genommen, die Beschwerdeführerin habe nur ein gegen die Errechnung des Bodenverkehrswertes gerichtetes Gegengutachten eingebracht. Die Parzellen der Beschwerdeführerin unterlägen als Waldflächen den Bestimmungen des Forstgesetzes 1975, einer anderen Benutzung stehe daher der Forstzwang entgegen. Ohne die Kraftwerkserrichtung seien diese Grundstücke überdies hochwassergefährdet gewesen, sodaß einer anderen Verwendung als zur Waldnutzung sowohl rechtliche als auch tatsächliche Hindernisse entgegengestanden seien. Die Waldarmut im Linzer Raum lasse der Walderhaltung unbedingten Vorrang zukommen. Es sei daher bei der Entschädigungsberechnung von Waldflächen auszugehen und nicht - wie dies der Sachverständige Dr. K getan habe - von Bau- oder Industrieerwartungsflächen. Der Hinweis auf verschiedene Planungen in diesem Raum vermöge daran nichts zu ändern, weil dadurch Waldflächen keine Baulandqualifikation erhielten, aber auch, weil die meisten dieser Planungen den Kraftwerksbau und die dadurch verursachte erhöhte Hochwassersicherheit voraussetzten. Da jedoch im Verfahren vor der Behörde erster Instanz weder von den Parteien noch vom Sachverständigen geeignete Vergleichsflächen bekanntgegeben worden seien, habe die Berufungsbehörde ihren Amtssachverständigen mit einem ergänzenden Gutachten betraut. Demnach stünden als Vergleichsfälle aus jüngster Zeit nur die von der Mitbeteiligten durchgeführten Ankäufe und ein rechtskräftiger Enteignungsfall zur Verfügung, wie sie oben bei der Wiedergabe des Gutachtens unter Ziffer eins bis 5 dargestellt wurden. Aus diesen Vergleichsfällen sei ersichtlich, daß die Mitbeteiligte in gütlichen Übereinkommen selbst von einem Grundpreis von S 13,50/m² ausgegangen sei und damit zur Bildung des darauf aufbauenden Verkehrswertniveaus beigetragen habe. Aus den Vergleichspreisen sei zu ersehen, daß für Grundabtretungen am rechten Traun und am rechten Donauufer ein Bodenpreis von S 27,-- pro m² Wald und von S 6,-- pro m² Wasserfläche zustandegekommen sei; nur für eine linksufrig der Traun gelegene Fläche sei ein Betrag von S 40,50/m² zugesprochen worden. Diese Wald- und Wasserflächen erhielten durch die Lage in Großstadt- und Industrienähe werterhöhende Momente, einerseits, infolge einer höheren Nachfrage, andererseits durch den Erholungswert von Wald in Stadtnähe. Gerade letzteres spreche wieder eher für eine Walderhaltung als für eine Umwidmung in Bauland. Es könne daher der Wertermittlung des Sachverständigen der Behörde erster Instanz im Ergebnis zugestimmt werden, mit Ausnahme der dort nicht berücksichtigten Wertverminderung um S 21.600,-- infolge der beiden Hochspannungsleitungen. Zu den Ausführungen im erstinstanzlichen Bescheid zum Wert des stockenden Holzes, zur Hiebsunreife und zur Restgrundentwertung könne die Berufungsbehörde der Behörde folgen, zumal die Berufungswerber den diesen zugrunde liegenden gutächtlichen Ausführungen nichts entgegengehalten hätten; die Mitbeteiligte habe zum Gutachten nicht Stellung genommen, die Beschwerdeführerin habe nur ein gegen die Errechnung des Bodenverkehrswertes gerichtetes Gegengutachten eingebracht.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit seines Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht und seine Aufhebung nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt wird. Zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes führt die Beschwerdeführerin aus, daß die Entschädigung im angefochtenen Bescheid nicht durch praxisnahe Vergleiche, die einen Grundstückswert im Sinne des Wechselspiels von Angebot und Nachfrage auf einem freien Markt ergeben hätten, ermittelt worden sei, und daß nicht alle Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles dabei Berücksichtigung gefunden hätten. So sei die konkrete Möglichkeit der Erwirkung einer Rodungsbewilligung nicht in Betracht gezogen worden. Es müßten aber auch künftige Änderungen der Verhältnisse in die Betrachtung einbezogen werden, weil Käufererwartungen die Preisbildung beeinflussen und die Parzellen der Beschwerdeführerin Industrieland darstellten. Diese Erwartungen bestünden, obwohl derzeit im Flächenwidmungsplan nur Waldnutzung vorgesehen sei, weil eine Änderung der Widmung mit Rücksicht auf die Ausdehnung des Industriegebietes zu erwarten sei. Diese sei bereits konkret im Gestaltungsmodell der Oberösterreichischen Landesregierung für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg vorgesehen. Dieser Ausweitung des bedeutendsten Industrieraumes Österreichs müsse zwangsläufig Vorrang gegenüber der Walderhaltung zukommen. Die belangte Behörde hätte daher das Gutachten Dr. K nicht ablehnen dürfen, weil dieser bei seiner Bewertungsmethode die derzeit einer Verwendung als Bauland entgegenstehenden Hindernisse berücksichtigt habe. Bei Bedenken gegen die Richtigkeit dieses Gutachtens hätte überdies die Behörde als Nichtfachmann ein Obergutachten einholen müssen, nicht aber sich mit dem bloß aus forstfachlicher Sicht erstatteten Gutachten des Amtssachverständigen begnügen dürfen. Verfahrensmängel erblickt die Beschwerde darin, daß sich die belangte Behörde mit den vorhandenen Planungsansätzen für dieses Gebiet nicht ausreichend auseinandergesetzt habe. Auch zur Frage der angeblich nicht gegebenen Hochwassersicherheit hätte die belangte Behörde durch

Einholung eines entsprechenden Spezialgutachtens zu einem anderen Bescheid gelangen können. Bei Beachtung der Verfahrensvorschriften hätte die belangte Behörde auch zum Ergebnis kommen müssen, daß im Linzer Raum kein erhöhtes Interesse an der Walderhaltung gegeben sei, und daß diesem Interesse gewichtigere wirtschaftliche Erfordernisse entgegenstünden. Das Fehlen einer fachlichen Auseinandersetzung mit dem Gutachten Dr. K, bzw. die Unterlassung der Einholung eines auch die Fragen des Liegenschaftsverkehrs in Industrie- und Bauerwartungsland berücksichtigenden Obergutachtens wird auch als Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gerügt. Sofern sich aus dieser neben die forstfachliche Betrachtung tretenden Bewertung ein höherer Preis ergeben hätte, hätte dieser nach den Marktgesetzen als Verkehrswert angesetzt werden müssen, sodaß auch aus dieser Sicht ein anderer Bescheid zu erwarten gewesen wäre. Die belangte Behörde sei auch zu Unrecht nicht von den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Vergleichsfällen ausgegangen, obwohl sich gerade aus ihnen ergebe, daß Erwartungen in Richtung einer Industrieerweiterung und diesbezüglicher Umwidmungen Einfluß auf die Grundstückspreise genommen hätten. Auch hier hätte die Einholung eines Obergutachtens zu einem anderen Bescheid führen können. Schließlich geht die Beschwerde auf die im angefochtenen Bescheid als geeignet herangezogenen Vergleichsfälle ein und meint, dabei müsse es sich um Enteignungsfälle im Zusammenhang mit der Errichtung bevorzugter Wasserbauten durch die Mitbeteiligte handeln. Damit seien sie aber als Vergleichsfälle unbrauchbar, da von einem Verkehrswert nur dann gesprochen werden könne, wenn der Verkäufer die Wahl habe, zu verkaufen oder sein Eigentum zu behalten. Verkäufe, die unter dem Druck eines drohenden Enteignungsverfahrens zustandekämen, unterlägen hingegen nicht den Gesetzmäßigkeiten eines freien Marktes; viele Eigentümer würden es nicht auf ein Enteignungsverfahren ankommen lassen und den von der Mitbeteiligten angebotenen Preis einfach akzeptieren, möge er auch nicht angemessen sein. Würde man die von der Mitbeteiligten als Enteignungswerber getätigten Ankäufe als Vergleichsfälle akzeptieren, dann käme man zu dem unbefriedigenden Ergebnis, daß die Mitbeteiligte in der Lage wäre, den Verkehrswert der zu enteignenden Grundstücke indirekt selbst zu bestimmen. Der vom Sachverständigen herangezogene rechtskräftige Enteignungsfall wiederum sei deshalb zum Vergleich nicht geeignet, weil er - offenbar deshalb, weil es sich um im Eigentum der am Kraftwerksbau interessierten Republik Österreich gehandelt habe - nicht angefochten und daher nicht näher überprüft worden sei. Auch aus diesen Gründen hätte die belangte Behörde daher das beantragte Obergutachten einholen müssen, wodurch sie zu einem anderen Bescheid gelangt wäre. Ferner wäre durch Beischaffung von Akten, durch Einholung einer gutachtlichen Stellungnahme der Kammer der gewerblichen Wirtschaft und durch Beachtung der Ausführungen der Bezirksbauernkammer Linz in einem Gutachten zu erkennen gewesen, daß die Argumentation der Beschwerdeführerin über die zu erwartende zukünftige Entwicklung des Gebietes, über die daraus folgende Möglichkeit, Rodungsbewilligungen zu erlangen, und über die Bewertung der Grundstücke richtig sei.

Sowohl die belangte Behörde als auch die Mitbeteiligte haben zu der Beschwerde Gegenschriften erstattet und darin deren Abweisung beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung dazu erwogen:

Gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 sind bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der §§ 4 bis 7 Eisenb.Ent.G. 1954 dem Sinne nach anzuwenden. Der Enteignungswerber ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten (§ 4 Abs. 1 Eisenb.Ent.G. 1954). Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert, aber nicht der Wert der besonderen Vorliebe (§ 7 Abs. 2 Eisenb.Ent.G. 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes zu erzielen wäre (vgl. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 9. März 1961, Slg. Nr. 5520/A, und vom 22. März 1976, Zl. 705/75, u. a.). Eine Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage, zu deren Gunsten enteignet wird, erfährt, hat bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben (§ 7 Abs. 2 Eisenb.Ent.G. 1954), doch ist dann, wenn nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet wird, auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen (§ 6 Eisenb.Ent.G. 1954). Gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 sind bei der Ermittlung der Entschädigung für die Einräumung von Zwangsrechten die Vorschriften der Paragraphen 4 bis 7 Eisenb.Ent.G. 1954 dem Sinne nach anzuwenden. 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, Eisenb.Ent.G. 1954). Zu ersetzen ist nach Lehre und Rechtsprechung der Verkehrswert, aber nicht der Wert der

besonderen Vorliebe (Paragraph 7, Absatz 2, Eisenb.Ent.G. 1954). Als Verkehrswert ist grundsätzlich jener Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes zu erzielen wäre vergleiche , die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 9. März 1961, Slg. Nr. 5520/A, und vom 22. März 1976, Zl. 705/75, u. a.). Eine Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage, zu deren Gunsten enteignet wird, erfährt, hat bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben (Paragraph 7, Absatz 2, Eisenb.Ent.G. 1954), doch ist dann, wenn nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet wird, auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen (Paragraph 6, Eisenb.Ent.G. 1954).

Entschädigungen nach dem Wasserrechtsgesetz sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch Vergleich der enteigneten Grundfläche mit den Preisen gleichartiger Grundstücke zu ermitteln. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, insbesondere nach Lage, Art, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand mit den zu bewertenden Grundstücken soweit wie möglich übereinstimmen und daher einen Vergleich zulassen (vgl. hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 1963, Slg. Nr. 5954/A, vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, u.a.). Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch Angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen. Endziel der Schätzung ist immer nur die Ermittlung des Durchschnittspreises, gleichgültig welche Schätzungstechnik dabei vom Sachverständigen angewendet wird. Entschädigungen nach dem Wasserrechtsgesetz sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch Vergleich der enteigneten Grundfläche mit den Preisen gleichartiger Grundstücke zu ermitteln. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, insbesondere nach Lage, Art, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundgestaltung und Erschließungszustand mit den zu bewertenden Grundstücken soweit wie möglich übereinstimmen und daher einen Vergleich zulassen vergleiche , hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 1963, Slg. Nr. 5954/A, vom 18. Jänner 1968, Zl. 265/66, u.a.). Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch Angemessene Zu- und Abschläge zu den üblicherweise für Grundstücke dieses Gebietes bezahlten Preisen zu berücksichtigen. Endziel der Schätzung ist immer nur die Ermittlung des Durchschnittspreises, gleichgültig welche Schätzungstechnik dabei vom Sachverständigen angewendet wird.

Die Beschwerdeführerin meint nun, der von der belangten Behörde beigezogene Sachverständige habe zu Unrecht Grundverkäufe zum Vergleich herangezogen, die unter dem Druck eines drohenden Enteignungsverfahrens erfolgt seien, weshalb es zu Verzerrungen der Preisbildung zuungunsten der Verkäufer gekommen sei. Dieser Auffassung vermag sich der Verwaltungsgerichtshof nicht anzuschließen, weil sich der von der Beschwerdeführerin behauptete Druck nur auf den drohenden Eigentumsverlust, nicht aber auf die Höhe der Entschädigung erstrecken konnte. Wenn sich mehrere Verkäufer vergleichbarer Auwaldgründe in der unmittelbaren Umgebung der Parzellen der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Enteignung zu Verkäufen an die Mitbeteiligte entschlossen haben, ohne sich auf eine behördliche Festsetzung der Entschädigung einzulassen, dann läßt dies vielmehr erkennen, daß sie nicht mit einer weiteren Aufwand rechtfertigenden höheren Entschädigung rechneten. Der Umstand, daß damit die Mitbeteiligte für den Flächenbedarf des Donaukraftwerkes hinsichtlich des Verkehrswertes mitbestimmend wurde, nimmt diesen Verträgen nicht die Vergleichbarkeit, weil der Verkehrswert ein Resultat der Verkäufererwartungen einerseits und der Preisvorstellungen des Käufers andererseits darstellt. Die Heranziehung der auf gütlichen Einigungen beruhenden Grundkäufe der Mitbeteiligten und des vom Sachverständigen genannten, diesem Preisniveau ebenfalls entsprechenden Enteignungsfalles in diesem Gebiet durch den Amtssachverständigen, und diesem folgend durch die belangte Behörde, erweist sich daher entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung als durchaus taugliche Schätzungshilfe, durch deren Anwendung Rechte der Beschwerdeführerin nicht verletzt wurden. Überlegungen in dieser Richtung wurden im übrigen auch bereits von dem in erster Instanz beigezogenen Amtssachverständigen und in der Begründung des bestätigten Bescheides der Wasserrechtsbehörde erster Instanz angestellt, in welchem darauf verwiesen wurde, daß die Mitbeteiligte auf derselben Grundlage bereits ca. 185 ha Grund (fast ausschließlich Auwaldgrund) erworben habe, sodaß eine andere Bewertung zur Ungleichheit - und zwar nach der Befürchtung der Behörde erster Instanz: zum Nachteil der Beschwerdeführerin - führen würde.

Hingegen konnten die von den Parteien herangezogenen Vergleichsfälle nicht zu dem vom Gesetzgeber für die Ermittlung der angemessenen Entschädigung angestrebten Ergebnis führen, weil sie einerseits auf

Zukunftserwartungen Rücksicht nehmen, deren Eintreten für die Grundstücke der Beschwerdeführerin noch völlig ungewiß ist, und weil sie andererseits infolge der bei ihrem Abschluß bereits vorhandenen Kenntnis von der bevorstehenden Errichtung des Donaukraftwerkes Abwinden-Asten werterhöhende Elemente enthalten, auf die nach § 7 Abs. 2 Eisenb.Ent.G. 1954 für die Berechnung der Entschädigung nicht Bedacht zu nehmen ist. Hingegen konnten die von den Parteien herangezogenen Vergleichsfälle nicht zu dem vom Gesetzgeber für die Ermittlung der angemessenen Entschädigung angestrebten Ergebnis führen, weil sie einerseits auf Zukunftserwartungen Rücksicht nehmen, deren Eintreten für die Grundstücke der Beschwerdeführerin noch völlig ungewiß ist, und weil sie andererseits infolge der bei ihrem Abschluß bereits vorhandenen Kenntnis von der bevorstehenden Errichtung des Donaukraftwerkes Abwinden-Asten werterhöhende Elemente enthalten, auf die nach Paragraph 7, Absatz 2, Eisenb.Ent.G. 1954 für die Berechnung der Entschädigung nicht Bedacht zu nehmen ist.

Bei den Auwaldflächen der Beschwerdeführerin die im Flächenwidmungsplan keine andere Widmung denn als Grünflächen aufweisen und die unbestrittenermaßen im Zeitpunkt der Enteignung dem Forstzwang im Sinne des Forstgesetzes 1975 unterlagen, ist die Möglichkeit einer anderen Verwertung schon deshalb nicht wahrscheinlich, weil die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung nach den Bestimmungen der §§ 17 ff Forstgesetz 1975 nicht gegeben sein werden. Durch den Hinweis auf ein Gestaltungsmodell für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg, auf welches sich insbesondere auch der Sachverständige der Beschwerdeführerin, Dr. K, bezog, vermag die Beschwerdeführerin gegen die Argumentation der belangten Behörde nicht durchzudringen, wonach die Parzellen der Beschwerdeführerin infolge des bestehenden Forstzwanges und infolge des Fehlens einer entsprechenden Flächenwidmung nicht als Industrieerwartungsland angesehen werden können. Im Verfahren ist auch nicht hervorgekommen, daß jemals Schritte in Richtung einer Aufhebung des Forstzwanges unternommen worden wären und für welche konkreten Vorhaben überhaupt eine Rodung beantragt werden sollte. Es ist auch völlig unbekannt, welche der von der vorliegenden Enteignung umfaßten Grundstücke allenfalls umzuwidmen wären, wenn man davon auszugehen hätte, daß trotz der Waldarmut dieses Bereiches und der bestehenden Umweltschutzbestrebungen eine Industrieerweiterung gerade in diesem Gebiet bevorstehe. Bei den Auwaldflächen der Beschwerdeführerin die im Flächenwidmungsplan keine andere Widmung denn als Grünflächen aufweisen und die unbestrittenermaßen im Zeitpunkt der Enteignung dem Forstzwang im Sinne des Forstgesetzes 1975 unterlagen, ist die Möglichkeit einer anderen Verwertung schon deshalb nicht wahrscheinlich, weil die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung nach den Bestimmungen der Paragraphen 17, ff Forstgesetz 1975 nicht gegeben sein werden. Durch den Hinweis auf ein Gestaltungsmodell für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg, auf welches sich insbesondere auch der Sachverständige der Beschwerdeführerin, Dr. K, bezog, vermag die Beschwerdeführerin gegen die Argumentation der belangten Behörde nicht durchzudringen, wonach die Parzellen der Beschwerdeführerin infolge des bestehenden Forstzwanges und infolge des Fehlens einer entsprechenden Flächenwidmung nicht als Industrieerwartungsland angesehen werden können. Im Verfahren ist auch nicht hervorgekommen, daß jemals Schritte in Richtung einer Aufhebung des Forstzwanges unternommen worden wären und für welche konkreten Vorhaben überhaupt eine Rodung beantragt werden sollte. Es ist auch völlig unbekannt, welche der von der vorliegenden Enteignung umfaßten Grundstücke allenfalls umzuwidmen wären, wenn man davon auszugehen hätte, daß trotz der Waldarmut dieses Bereiches und der bestehenden Umweltschutzbestrebungen eine Industrieerweiterung gerade in diesem Gebiet bevorstehe.

Daher liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Verwendungsmöglichkeit der Auflächen als Industrie- oder Bauland vor. Die belangte Behörde handelte somit nicht rechtswidrig, wenn sie die enteigneten Flächen unter Bedachtnahme auf die im Zeitpunkt der Enteignung bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten als Forstflächen qualifizierte, keinen Sachverständigen für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften zur Bewertung der Grundflächen dem Verfahren beizog und das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Gutachten, das von einer Bewertung dieser Flächen als Industrieerwartungsland ausging, für nicht geeignet hielt, das an sich schlüssige und im wesentlichen mit dem bereits in erster Instanz eingeholten Gutachten übereinstimmende Gutachten des Amtssachverständigen T in Zweifel zu ziehen.

Da gemäß § 4 Abs. 1 Eisenb.Ent.G. 1954 die dem Enteigneten gebührende Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile umfassen muß, ist aber für die Bewertung nicht nur maßgebend, in welcher Verwendung das enteignete Grundstück zur Zeit der Enteignung gerade steht, sondern auch, welche konkreten wirtschaftlichen Möglichkeiten zu seiner Verwendung es in diesem Zeitpunkt bereits bietet. Verwendungsmöglichkeiten, die in einer unbestimmten Zukunft eintreten könnten, haben außer Betracht zu bleiben

(vgl. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Juni 1978, Zl. 815/78). Die Schwierigkeit im Beschwerdefall liegt nun gerade darin, daß mit Rücksicht auf die ohne Zweifel gerade im oberösterreichischen Zentralraum extreme Zuspitzung der Entscheidung zur Walderhaltung einerseits und zur weiteren Industrialisierung andererseits, auf den Zeitpunkt der Enteignung bezogen, sehr schwer festzustellen ist, ob und inwieweit für Grundstücke in diesem Gebiet eine Einstufung als "Bau-(Industrie-)Erwartungsland" und damit eine entsprechend höhere Bewertung vorgenommen werden kann. Der Verwaltungsgerichtshof kann aber nicht finden, daß die hiebei angewendete Methode, hier einen Ausgleich durch Zuschläge zur bloßen Bewertung nach forstfachlichen Gesichtspunkten herzustellen, rechtswidrig wäre. Wenn auch die Ermittlung des Ausmaßes dieser Zuschläge nicht näher dargestellt und überzeugend begründet wurde, kann der Behörde doch mit Rücksicht auf die von ihr herangezogenen Vergleichsfälle und darauf, daß dazu seitens der Beschwerdeführerin keine konkreten Entgegnungen erhoben wurden, hinsichtlich des auf Gutachten gegründeten Ausmaßes dieser Zuschläge nicht entgegengetreten werden. Das dabei erzielte Resultat stellt sich als ein Mischpreis zwischen dem Wert des derzeit vorhandenen forstlich genutzten Grundes und einer allenfalls möglichen (zumindest Teile des enteigneten Grundes erfassenden) künftigen Umwidmung im Sinne des Beschwerdevorbringens dar. Wären hier nicht derartige Erwartungen in die Bewertung eingeflossen, dann würde eine rechtlich einwandfreie Begründung für die Vornahme dieser Zuschläge nicht zu erkennen sein. Dabei ist noch zu bedenken, daß die belangte Behörde zusätzlich - weder dem Grunde noch der Höhe nach vor dem Verwaltungsgerichtshof in Frage gestellte - Zuschläge für den Holzbestand, die Hiebsunreife und die Restgutentwertung vorgenommen hat. Da gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Eisenb.Ent.G. 1954 die dem Enteigneten gebührende Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile umfassen muß, ist aber für die Bewertung nicht nur maßgebend, in welcher Verwendung das enteignete Grundstück zur Zeit der Enteignung gerade steht, sondern auch, welche konkreten wirtschaftlichen Möglichkeiten zu seiner Verwendung es in diesem Zeitpunkt bereits bietet. Verwendungsmöglichkeiten, die in einer unbestimmten Zukunft eintreten könnten, haben außer Betracht zu bleiben (vergleiche , Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Juni 1978, Zl. 815/78). Die Schwierigkeit im Beschwerdefall liegt nun gerade darin, daß mit Rücksicht auf die ohne Zweifel gerade im oberösterreichischen Zentralraum extreme Zuspitzung der Entscheidung zur Walderhaltung einerseits und zur weiteren Industrialisierung andererseits, auf den Zeitpunkt der Enteignung bezogen, sehr schwer festzustellen ist, ob und inwieweit für Grundstücke in diesem Gebiet eine Einstufung als "Bau-(Industrie-)Erwartungsland" und damit eine entsprechend höhere Bewertung vorgenommen werden kann. Der Verwaltungsgerichtshof kann aber nicht finden, daß die hiebei angewendete Methode, hier einen Ausgleich durch Zuschläge zur bloßen Bewertung nach forstfachlichen Gesichtspunkten herzustellen, rechtswidrig wäre. Wenn auch die Ermittlung des Ausmaßes dieser Zuschläge nicht näher dargestellt und überzeugend begründet wurde, kann der Behörde doch mit Rücksicht auf die von ihr herangezogenen Vergleichsfälle und darauf, daß dazu seitens der Beschwerdeführerin keine konkreten Entgegnungen erhoben wurden, hinsichtlich des auf Gutachten gegründeten Ausmaßes dieser Zuschläge nicht entgegengetreten werden. Das dabei erzielte Resultat stellt sich als ein Mischpreis zwischen dem Wert des derzeit vorhandenen forstlich genutzten Grundes und einer allenfalls möglichen (zumindest Teile des enteigneten Grundes erfassenden) künftigen Umwidmung im Sinne des Beschwerdevorbringens dar. Wären hier nicht derartige Erwartungen in die Bewertung eingeflossen, dann würde eine rechtlich einwandfreie Begründung für die Vornahme dieser Zuschläge nicht zu erkennen sein. Dabei ist noch zu bedenken, daß die belangte Behörde zusätzlich - weder dem Grunde noch der Höhe nach vor dem Verwaltungsgerichtshof in Frage gestellte - Zuschläge für den Holzbestand, die Hiebsunreife und die Restgutentwertung vorgenommen hat.

Der angefochtene Bescheid ist aber auch nicht mit der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet. Beide Instanzen des Verwaltungsverfahrens haben sich im Sinne des § 52 Abs. 1 AVG 1950 eines Amtssachverständigen bedient. Wenn auch mit inhaltlichen Abweichungen sind beide Sachverständige zu demselben Schätzungsergebnis gelangt, wobei nach den obigen Ausführungen dem Gutachten des von der belangten Behörde beigezogenen Sachverständigen die Schlüssigkeit nicht mangelt. Bei dem Entschluß der Behörde, diesem Gutachten zu folgen, handelt es sich um einen Akt der freien Beweiswürdigung (§ 45 Abs. 2 AVG 1950). Das Ergebnis dieser Beweiswürdigung steht weder mit den Denkgesetzen im Widerspruch, noch beruht es auf einem mangelhaften Verfahren. Eine eingehendere Auseinandersetzung mit dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachten Dr. K. konnte unterbleiben, weil dieses Gutachten nicht von der derzeitigen Situation der Enteignungsflächen als dem Forstzwang unterliegender Waldflächen ausgeht, sondern, wenn auch unter Vornahme von Abschlägen wegen mangelnder Aufschließung, wegen Minderverwertbarkeit, wegen

Dammbauten und wegen möglicher Flutkatastrophen, von einer Einstufung des gesamten Enteignungsgebietes als Bau- bzw. Bauerwartungsland. Ein Verfahrensmangel ist auch nicht darin zu erblicken, daß die belangte Behörde weder eine gutachtliche Stellungnahme der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Oberösterreich und der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich eingeholt noch sich eingehend mit der in den Akten liegenden Stellungnahme der Bezirksbauernkammer Linz auseinandergesetzt hat. All diese Beweismittel sollten dem Nachweis künftiger in diesem Raum zu erwartender Entwicklungen und dafür bereits vorliegender Planungen dienen. Wie bereits oben dargelegt, nahm die belangte Behörde aber auf diese künftigen Verwendungsmöglichkeiten des Enteignungsgebietes, die noch für keine der betroffenen Parzellen konkrete Gestalt angenommen haben, im hier vertretbaren Rahmen Rücksicht und bedachte in dieser Hinsicht den Grundstücksmarkt beeinflussende Momente in ihrer Bewertung, wie sie sich bei vergleichbaren Grundstücksgeschäften in diesem Bereich auch bereits auf die Preisbildung niedergeschlagen haben. Der angefochtene Bescheid ist aber auch nicht mit der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet. Beide Instanzen des Verwaltungsverfahrens haben sich im Sinne des Paragraph 52, Absatz eins, AVG 1950 eines Amtssachverständigen bedient. Wenn auch mit inhaltlichen Abweichungen sind beide Sachverständige zu demselben Schätzungsergebnis gelangt, wobei nach den obigen Ausführungen dem Gutachten des von der belangten Behörde beigezogenen Sachverständigen die Schlüssigkeit nicht mangelt. Bei dem Entschluß der Behörde, diesem Gutachten zu folgen, handelt es sich um einen Akt der freien Beweiswürdigung (Paragraph 45, Absatz 2, AVG 1950). Das Ergebnis dieser Beweiswürdigung steht weder mit den Denkgesetzen im Widerspruch, noch beruht es auf einem mangelhaften Verfahren. Eine eingehendere Auseinandersetzung mit dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachten Dr. K konnte unterbleiben, weil dieses Gutachten nicht von der derzeitigen Situation der Enteignungsflächen als dem Forstzwang unterliegender Waldflächen ausgeht, sondern, wenn auch unter Vornahme von Abschlägen wegen mangelnder Aufschließung, wegen Minderverwertbarkeit, wegen Dammbauten und wegen möglicher Flutkatastrophen, von einer Einstufung des gesamten Enteignungsgebietes als Bau- bzw. Bauerwartungsland. Ein Verfahrensmangel ist auch nicht darin zu erblicken, daß die belangte Behörde weder eine gutachtliche Stellungnahme der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Oberösterreich und der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich eingeholt noch sich eingehend mit der in den Akten liegenden Stellungnahme der Bezirksbauernkammer Linz auseinandergesetzt hat. All diese Beweismittel sollten dem Nachweis künftiger in diesem Raum zu erwartender Entwicklungen und dafür bereits vorliegender Planungen dienen. Wie bereits oben dargelegt, nahm die belangte Behörde aber auf diese künftigen Verwendungsmöglichkeiten des Enteignungsgebietes, die noch für keine der betroffenen Parzellen konkrete Gestalt angenommen haben, im hier vertretbaren Rahmen Rücksicht und bedachte in dieser Hinsicht den Grundstücksmarkt beeinflussende Momente in ihrer Bewertung, wie sie sich bei vergleichbaren Grundstücksgeschäften in diesem Bereich auch bereits auf die Preisbildung niedergeschlagen haben.

Zusammenfassend ergibt sich daraus, daß die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in den von ihr geltend gemachten Rechten nicht verletzt worden ist. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Zusammenfassend ergibt sich daraus, daß die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in den von ihr geltend gemachten Rechten nicht verletzt worden ist. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47, 48 Abs. 2 und 3 VwGG 1965 und auf die Bestimmungen der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, BGBl. Nr. 542/1977. Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, 48, Absatz 2 und 3 VwGG 1965 und auf die Bestimmungen der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, Bundesgesetzblatt Nr. 542 aus 1977,.

Zur näheren Begründung der in diesem Erkenntnis angeführten, in der Amtlichen Sammlung nicht veröffentlichten, Vorerkenntnisse wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen. Wien, am 4. November 1980. Zur näheren Begründung der in diesem Erkenntnis angeführten, in der Amtlichen Sammlung nicht veröffentlichten, Vorerkenntnisse wird auf Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965, verwiesen. Wien, am 4. November 1980

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1980:1978000643.X00

Im RIS seit

19.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at