

TE Vwgh Erkenntnis 1978/6/28 0815/78

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.1978

Index

80/02 Forstrecht;

81/01 Wasserrechtsgesetz;

Norm

ForstG 1975 §17 impl;

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. Schima, Dr. Salcher, Dr. Hoffmann und DDr. Hauer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Aigner, über die Beschwerde der Österreichischen Bundesbahnen in Wien I, Elisabethstraße 19, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978, Zl. 15.555/08-I 5/77 (mitbeteiligte Partei: Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH. in Linz, Huemerstraße 3 - 5), betreffend Entschädigung nach dem Wasserrechtsgesetz, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hinterauer und die Hofräte Dr. Schima, Dr. Salcher, Dr. Hoffmann und DDr. Hauer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Aigner, über die Beschwerde der Österreichischen Bundesbahnen in Wien römisch eins, Elisabethstraße 19, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978, Zl. 15.555/08-I 5/77 (mitbeteiligte Partei: Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH. in Linz, Huemerstraße 3 - 5), betreffend Entschädigung nach dem Wasserrechtsgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft hat mit Bescheid vom 18. Dezember 1974 das Vorhaben der Stadt Linz betreffend die Errichtung der Regionalkläranlage für den Zentralraum Linz einschließlich des Umleitungskanales gemäß § 100 Abs. 2 WRG 1959 als bevorzugten Wasserbau erklärt. Mit Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 15. März 1976 ist der mitbeteiligten Partei gemäß §§ 32, 33, 100 Abs. 2, 111, 114 und 115 WRG 1959 die wasserrechtliche Bewilligung zur Einleitung mechanisch und biologisch gereinigter Abwässer in die Donau bei Strom-km 2119,45 sowie zur Errichtung eines Umleitungskanales und eines Regenüberlaufbeckens einschließlich der dazugehörigen Kanäle erteilt worden. Mit Antrag vom 16. November 1976 beehrte die mitbeteiligte Partei ihr an Teilflächen, und zwar an 8010 m² der Gp. 1015, an 790 m² der Gp. 1016 und an 8600 m² der Gp. 1017, sämtliche der KG Ufer, insgesamt 17400 m² für die Errichtung des Regenüberlaufbeckens das Eigentumsrecht einzuräumen. Weiter beantragte die mitbeteiligte Partei, an den Parzellen Nr. 1006, 1007, und 1017 der KG Ufer die Dienstbarkeit der Errichtung und des Bestandes, der Wartung und Erhaltung des Umleitungskanales einzuräumen. Von der Dienstbarkeit werde ein 12 m breiter Grundstreifen (mit der Achse des Kanals als Mittellinie) bei den Parzellen Nr. 1007 und 1017 und bei der Parzelle Nr. 1006 ein 32 m breiter Grundstreifen betroffen. In der vom Landeshauptmann von Oberösterreich am 21. Dezember 1976 durchgeführten Verhandlung beantragte die Beschwerdeführerin die Gesamteinlösung der Grundstücke Nr. 1007, 1016 und 1017 der KG Ufer und daß aus den Grundstücken Nr. 1006, 1015 und 1018 der KG Ufer jene Teile in die Enteignung miteinbezogen werden, die sich auf Grund einer Arrondierung unter Berücksichtigung der Übereignung auf der für die bloße Dienstbarkeit vorgesehenen Grundflächen ergibt, um zu vermeiden, daß in ihrem Eigentum unwirtschaftliche Grundstreifen verbleiben. Diesem Verlangen stimmte die mitbeteiligte Partei zu. Nach dem solcherart modifizierten Antrag sollen 32.934 m² aus dem Eigentum der Beschwerdeführerin zugunsten der mitbeteiligten Partei enteignet werden. 9.710 m² sind Seeflächen, der Rest von 23.224 m² Auwald. Die Parzellen liegen nördlich des Hochwasserschutzdammes am Rande des Traun-Auen-Grünzuges, welcher sich in diesem Bereich mit dem Donau-Auen-Grünzug vereinigt. Der südlichste Teil in einem Ausmaß von zirka 1 ha wurde im Laufe des Jahres 1976 eingeebnet und beschottert. Die ehemaligen Waldbestandsverhältnisse können für diesen Teil daher nicht mehr eruiert werden. Dieser aufgeschotterte Teil wird hauptsächlich aus einem Teil der Parzelle Nr. 1017 und zu einem kleineren Teil aus der Parzelle Nr. 1018 gebildet. Auch ein Teil der Parzelle Nr. 1016 ist betroffen. Die tatsächliche Benutzungsart der Parzelle Nr. 1017 dürfte in diesem Bereich Wald gewesen sein. Auch für die Parzelle Nr. 1018 kann dies geschlossen werden, da der östliche Teil dieser Parzelle von der Aufschotterung nicht betroffen wurde und derzeit mit Wald im Sinne des Forstgesetzes bestockt ist. An die aufgeschotterte Fläche gegen Norden zu angrenzend liegt ein Teil des von einem Auwaldgürtel umschlossenen Weikerlsees. Die Waldflächen sind mit einem 20 bis 25 Jahre alten Auwaldbestand bestockt. Dieser besteht hauptsächlich aus Baumweide mit Pappelbäumen und einzelnen anderen Laubhölzern. Die Bestockung schwankt auf Teilflächen stark und liegt im Mittelteil zirka 0,5 einer möglichen Bestockung. Der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft hat mit Bescheid vom 18. Dezember 1974 das Vorhaben der Stadt Linz betreffend die Errichtung der Regionalkläranlage für den Zentralraum Linz einschließlich des Umleitungskanales gemäß Paragraph 100, Absatz 2, WRG 1959 als bevorzugten Wasserbau erklärt. Mit Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 15. März 1976 ist der mitbeteiligten Partei gemäß Paragraphen 32, 33, 100, Absatz 2, 111, 114 und 115 WRG 1959 die wasserrechtliche Bewilligung zur Einleitung mechanisch und biologisch gereinigter Abwässer in die Donau bei Strom-km 2119,45 sowie zur Errichtung eines Umleitungskanales und eines Regenüberlaufbeckens einschließlich der dazugehörigen Kanäle erteilt worden. Mit Antrag vom 16. November 1976 beehrte die mitbeteiligte Partei ihr an Teilflächen, und zwar an 8010 m² der Gp. 1015, an 790 m² der Gp. 1016 und an 8600 m² der Gp. 1017, sämtliche der KG Ufer, insgesamt 17400 m² für die Errichtung des Regenüberlaufbeckens das Eigentumsrecht einzuräumen. Weiter beantragte die mitbeteiligte Partei, an den Parzellen Nr. 1006, 1007, und 1017 der KG Ufer die Dienstbarkeit der Errichtung und des Bestandes, der Wartung und Erhaltung des Umleitungskanales einzuräumen. Von der Dienstbarkeit werde ein 12 m breiter Grundstreifen (mit der Achse des Kanals als Mittellinie) bei den Parzellen Nr. 1007 und 1017 und bei der Parzelle Nr. 1006 ein 32 m breiter Grundstreifen betroffen. In der vom Landeshauptmann von

Oberösterreich am 21. Dezember 1976 durchgeführten Verhandlung beantragte die Beschwerdeführerin die Gesamteinlösung der Grundstücke Nr. 1007, 1016 und 1017 der KG Ufer und daß aus den Grundstücken Nr. 1006, 1015 und 1018 der KG Ufer jene Teile in die Enteignung miteinbezogen werden, die sich auf Grund einer Arrondierung unter Berücksichtigung der Übereignung auf der für die bloße Dienstbarkeit vorgesehenen Grundflächen ergibt, um zu vermeiden, daß in ihrem Eigentum unwirtschaftliche Grundstreifen verbleiben. Diesem Verlangen stimmte die mitbeteiligte Partei zu. Nach dem solcherart modifizierten Antrag sollen 32.934 m² aus dem Eigentum der Beschwerdeführerin zugunsten der mitbeteiligten Partei enteignet werden. 9.710 m² sind Seeflächen, der Rest von 23.224 m² Auwald. Die Parzellen liegen nördlich des Hochwasserschutzdammes am Rande des Traun-Auen-Grünzuges, welcher sich in diesem Bereich mit dem Donau-Auen-Grünzug vereinigt. Der südlichste Teil in einem Ausmaß von zirka 1 ha wurde im Laufe des Jahres 1976 eingeebnet und beschottert. Die ehemaligen Waldbestandsverhältnisse können für diesen Teil daher nicht mehr eruiert werden. Dieser aufgeschotterte Teil wird hauptsächlich aus einem Teil der Parzelle Nr. 1017 und zu einem kleineren Teil aus der Parzelle Nr. 1018 gebildet. Auch ein Teil der Parzelle Nr. 1016 ist betroffen. Die tatsächliche Benutzungsart der Parzelle Nr. 1017 dürfte in diesem Bereich Wald gewesen sein. Auch für die Parzelle Nr. 1018 kann dies geschlossen werden, da der östliche Teil dieser Parzelle von der Aufschotterung nicht betroffen wurde und derzeit mit Wald im Sinne des Forstgesetzes bestockt ist. An die aufgeschotterte Fläche gegen Norden zu angrenzend liegt ein Teil des von einem Auwaldgürtel umschlossenen Weikerlsees. Die Waldflächen sind mit einem 20 bis 25 Jahre alten Auwaldbestand bestockt. Dieser besteht hauptsächlich aus Baumweide mit Pappelbäumen und einzelnen anderen Laubhölzern. Die Bestockung schwankt auf Teilflächen stark und liegt im Mittelteil zirka 0,5 einer möglichen Bestockung.

Im Zuge des erstinstanzlichen Verfahrens vor dem Landeshauptmann von Oberösterreich führte zur Frage der Höhe der für die enteigneten Grundflächen festzusetzenden Entschädigungen der Amtssachverständige für die Entschädigungsbemessung in der Verhandlung vom 21. Dezember 1976 aus, daß im Zusammenhang mit der Errichtung der Regionalkläranlage und des Umleitungskanals die mitbeteiligte Partei mit verschiedenen Liegenschaftseigentümern Übereinkommen über den Grunderwerb abgeschlossen habe. Für forstwirtschaftliche Grundstücke seien samt sämtlichem Zubehör - also einschließlich der auf den Flächen stockenden Waldbeständen - je m² Fläche S 55,- angeboten und angenommen worden. Auf der Basis dieses Angebotes seien insgesamt zirka 18 ha Waldflächen in der KG Raffelstätten erworben worden. Es werde daher die Auffassung vertreten, daß die mitbeteiligte Partei mit dem Abschluß dieser Verträge zumindest für den Flächenbedarf zur Errichtung der Regionalkläranlage und aller damit zusammenhängenden Anlagen verkehrswertbestimmend geworden sei. Die verhandlungsgegenständlichen Parzellen lägen ebenfalls im Traun-Donau-Auwaldgürtel und seien derzeit nicht in einem Flächenwidmungsplan rechtskräftig anders als Grünland gewidmet. Die Festlegung des Wertes für den Auwald erfolge im Sinne des Vergleichswertverfahrens. Für die Verkehrswertfindung würden folgende Grundtransaktionen im speziellen herangezogen:

Grundkauf der erwähnten 18 ha Auwald (Boden plus Bestand S 55,-/m²;

Kauf vom April 1976, VÖEST von M, westlich und östlich der verhandlungsgegenständlichen Grundflächen im Auwaldgürtel gelegen insgesamt 9,39 ha Kaufpreis

S 35,-/m²

(78 % Wald, 15 % Wiese und Acker, 7 % unproduktiv);

Kauf vom Mai 1975, VÖEST von L, westlich

der verhandlungsgegenständlichen Parzellen

im Auwaldgürtel, 1,89 ha (90 % Wald, 8 % unproduktiv, 2 % Weide)

S 50,-/m²;

Diese Grundtransaktionen so - führt der Sachverständige in seinem Gutachten aus - seien nach Bekanntwerden der Errichtung des Donaukraftwerkes Abwinden-Asten abgeschlossen worden; die Hochwasserfreistellung sei bereits bekannt gewesen. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Donaukraftwerkes seien in einem Zeitraum von etwa eineinhalb Jahren, beginnend ab Mitte 1975 Auwaldflächen in einem Ausmaß von annähernd 200 ha im Zuge von behördlichen Enteignungsverfahren, aber auch auf Grund von Preisverhandlungen von der Österreichischen Donaukraftwerke AG erworben worden. Das Preisband aller dieser Grundtransaktionen liege bei Mitberücksichtigung

der Bestandsverhältnisse überwiegend zwischen S 25,-- und S 50,-- je Quadratmeter. Im engeren Bereich der Flächen, also am rechtsseitigen Traumbereich, lägen die Waldwerte etwa zwischen S 30,-- und S 35,-- je Quadratmeter, je nach Bestandsverhältnis. Wenn man berücksichtige, daß bei der Verkehrswertfindung sowohl bei den im Zuge vom Verfahren festgelegten Werten als auch in den zweiseitigen Verhandlungen die Werterhöhung, welche die Grundstücke durch die Errichtung des Donaukraftwerkes erfahren hätten, nicht berücksichtigt worden sei, sei auf das relativ enge Beisammenliegen aller Vergleichswerte besonders hinzuweisen. Eine Ermittlung des Wertes des stockenden Holzvorrates und der Mitberücksichtigung einer Entschädigung für die Hiebsunreife habe einen Betrag von abgerundet S 3,85 je Quadratmeter ergeben. Dieser Betrag setze sich aus dem Holzwert mit S 1,65 und der Hiebsunreife mit S 2,20 zusammen. Bei der nachfolgenden Verkehrswertnennung sei dieser Waldbestandswert miteingeschlossen. Unter Berücksichtigung weiterer nicht konkret genannter Waldtransaktionen im engeren und weiteren Bereich, werde der Quadratmeterpreis für die verhandlungsgegenständlichen Waldparzellen mit S 55,-- je Quadratmeter als angemessen erachtet. In der Bewertungspraxis sei der Wert für Wasserflächen oder steriler Böden in einem bestimmten Verhältnis zu den Waldbodenwerten gesetzt. Der weitaus überwiegende Teil der Gutachter halte ein Verhältnis von 1 : 4 für angemessen. Da im gegenständlichen Fall der Waldbestandswert selbst im Verhältnis zum Waldbodenwert eine sehr untergeordnete Rolle spiele, bleibe der Waldbestandsanteil am vorstehend genannten Verkehrswert von S 55,-- bei der Ermittlung des Wertes für die Wasserflächen unberücksichtigt. Bei einem Wertverhältnis von 1 : 4 ermittle sich demnach ein Verkehrswert von je m² Wasserfläche von S 13,75.

Die Beschwerdeführerin vertrat die Ansicht, daß die enteigneten Flächen als Industriegebiet, zumindest als Industrieerwartungsland, einzuschätzen seien. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sei ein Preis von S 150,-- als Mischpreis pro Quadratmeter anzunehmen. Die Beschwerdeführerin legte hierzu mehrere Gutachten von Sachverständigen vor. Außerdem sei für den anschließenden Teil der der Beschwerdeführerin gehörenden Grundflächen von zirka 2 ha eine Wertminderung von zirka 30 % des Grundwertes anzunehmen. Dies aus dem Grunde, da mit einer Geruchsbelästigung durch das Regenüberlaufbecken zu rechnen sei.

Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 27. Dezember 1976 sind aus der Liegenschaft EZ. 95 der KG Ufer, Gemeinde Linz, die im Eigentum der Beschwerdeführerin steht, aus dem Grundstück Nr. 1006 KG Ufer 12136 m², das Grundstück Nr. 1007 im Ausmaß von 422 m², aus dem Grundstück Nr. 1015 eine Fläche von 9243 m², das Grundstück Nr. 1016 im Ausmaß von 929 m², das Grundstück Nr. 1017 im Ausmaß von 9829 m² und aus dem Grundstück Nr. 1018 eine Fläche von 375 m² (insgesamt 32.934 m²) enteignet worden. Im Punkt 2) des Spruches ist gemäß §§ 114, 115, 117 und 118 die mitbeteiligte Partei verpflichtet worden, an die Beschwerdeführerin für die gemäß Spruchabschnitt 1) dieses Bescheides verfügte Enteignung eine Geldentschädigung von S 1.410.832,50 zu leisten. Die Nachprüfung dieser Entschädigungsfestsetzung, und zwar zunächst auf Grund einer sofort zu veranlassenden Vermessung der Wasserflächen, sodann auf Grund einer nach Ausführung des Bauvorhabens im Bereich der betroffenen Grundstücke zu veranlassenden Endvermessung, wobei das Vermessungsergebnis umgehend der Wasserrechtsbehörde bekanntzugeben ist - bleibt gesonderten Bescheiden vorbehalten. Die Verfahrensanträge und die Mehrforderungen der Beschwerdeführerin sowie die Einwendungen der mitbeteiligten Partei gegen die Entschädigungsfestsetzung gemäß den Gutachten des Amtssachverständigen der mündlichen Verhandlung sind abgewiesen worden.

Mit Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 27. Dezember 1976 sind aus der Liegenschaft EZ. 95 der KG Ufer, Gemeinde Linz, die im Eigentum der Beschwerdeführerin steht, aus dem Grundstück Nr. 1006 KG Ufer 12136 m², das Grundstück Nr. 1007 im Ausmaß von 422 m², aus dem Grundstück Nr. 1015 eine Fläche von 9243 m², das Grundstück Nr. 1016 im Ausmaß von 929 m², das Grundstück Nr. 1017 im Ausmaß von 9829 m² und aus dem Grundstück Nr. 1018 eine Fläche von 375 m² (insgesamt 32.934 m²) enteignet worden. Im Punkt 2) des Spruches ist gemäß Paragraphen 114, 115, 117 und 118 die mitbeteiligte Partei verpflichtet worden, an die Beschwerdeführerin für die gemäß Spruchabschnitt 1) dieses Bescheides verfügte Enteignung eine Geldentschädigung von S 1.410.832,50 zu leisten. Die Nachprüfung dieser Entschädigungsfestsetzung, und zwar zunächst auf Grund einer sofort zu veranlassenden Vermessung der Wasserflächen, sodann auf Grund einer nach Ausführung des Bauvorhabens im Bereich der betroffenen Grundstücke zu veranlassenden Endvermessung, wobei das Vermessungsergebnis umgehend der Wasserrechtsbehörde bekanntzugeben ist - bleibt gesonderten Bescheiden vorbehalten. Die Verfahrensanträge und die Mehrforderungen der Beschwerdeführerin sowie die Einwendungen der mitbeteiligten Partei gegen die Entschädigungsfestsetzung gemäß den Gutachten des Amtssachverständigen der mündlichen Verhandlung sind abgewiesen worden.

Gegen diesen Bescheid hat die Beschwerdeführerin berufen und im wesentlichen geltend gemacht, daß den im Verfahren gestellten Anträgen nicht Rechnung getragen worden sei. Es sei von forstwirtschaftlich genutzten Grund, statt vom Bau- und Industrieerwartungsland ausgegangen worden. Eine Wertminderung sei nicht berücksichtigt worden. Es sei sohin ein Entschädigungsbetrag von S 125,-- pro Quadratmeter und ein Zuschlag auf den Verkehrswert der Restliegenschaft aus dem Titel der Wertminderung zu fordern. Diesen Ausführungen hielt die mitbeteiligte Partei in ihrer Gegenäußerung zur Berufung entgegen, daß keinesfalls Bauerwartungsland vorliege, daß der bescheidmäßig zugesprochene Betrag ohnedies bereits über dem Verkehrswert liege und daß kein Anlaß für eine Entschädigung aus dem Titel der Wertminderung vorliege.

Mit dem nun bekämpften Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978 ist der Berufung nicht Folge gegeben worden. In der Begründung wurde nach Anführung der einschlägigen Gesetzesstellen und der in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Bewertung von enteigneten Grundstücken zunächst die Frage, welche Verwendungsmöglichkeiten den enteigneten Grundflächen zum Zeitpunkt der Enteignung innegewohnt habe, einer Prüfung unterzogen. Die Waldflächen unterlägen den Bestimmungen des Forstgesetzes 1975. Die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) sei gemäß § 17 Abs. 1 Forstgesetz 1975 verboten. Eine Rodungsbewilligung hätte unbeschadet dieser Bestimmung nur dann erteilt werden können, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendungsart der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwiege. Der Sachverständige der Behörde erster Instanz habe in seinem Gutachten ausgeführt, daß die enteigneten Flächen weder nach einem Flächenwidmungsplan noch nach einem Raumordnungskonzept für eine andere Verwendung vorgesehen worden seien als eben für die Waldnutzung. Im Hinblick auf die ursprünglich gegebene, nach Kraftwerkserrichtung beseitigte Hochwassergefährdung wäre einer anderen Widmung neben dem rechtlichen auch ein tatsächliches Hindernis entgegengestanden. Eine Hochwassersicherheit wäre nur nach Auflandung gegeben gewesen, die eine wasserrechtliche Bewilligung erfordert hätte. Unter Bedachtnahme auf das Erfordernis der Erhaltung von Retentionsraum hätte eine solche Bewilligung nur nach Vornahme hydraulischer Modellversuche und Durchführung allenfalls größeren Kompensationsmaßnahmen erteilt werden können. Infolge der Waldarmut im Raum von Linz und im Hinblick auf die Nähe großer Siedlungs- und Industrieflächen komme der Erhaltung des Waldes - wenn nicht triftige öffentliche Interessen dagegen sprächen - unbedingt Vorrang zu. Einer anderen Verwendung der Waldflächen wären sohin schwerwiegende rechtliche und tatsächliche Interessen entgegengestanden, weshalb bei Bemessung der Entschädigung von Waldflächen (und nicht von Bau- und Industrieerwartungsflächen) auszugehen sei. Der Sachverständige der Behörde erster Instanz habe zu Recht nur solche Verkaufswerte als Vergleichspreise herangezogen, die für Waldflächen gezahlt worden seien. Die Tatsache, daß das gegenständliche Gebiet in Konzepten als "Industrieerwartungsland" bezeichnet werde sowie die bereits vorhandenen in diese Richtung weisenden Anlagen erschienen im Entschädigungsbetrag ausreichend berücksichtigt, da dessen Höhe über den normalerweise üblichen Ertragswerten Auwald weit hinausginge. Sie rechtfertigten jedoch nicht eine Qualifikation des Gebietes als Bauland bzw. Bauerwartungsland. Der Einwand der Beschwerdeführerin, es hätte kein Sachverständiger der Forstwirtschaft herangezogen werden dürfen, sondern ein Sachverständiger für gewerblich- und industriell genutzte Grundstücke, welcher die im geplanten Industriebereich Linz/Enns bereits bezahlten Industriepreise als vergleichsweise heranzuziehen gehabt hätte, sei unberechtigt. Die Abgrenzung zwischen unbebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sei in vielen Fällen nicht exakt möglich. Einen Anhalt könnten die in einer Expertenkonferenz der Bundesländer und der berührten Bundesministerien erarbeiteten Richtlinien für Liegenschaftsbewertung (veröffentlicht im September 1977 von der Verbindungsstelle der Bundesländer) geben. Darin heiße es: Mit dem nun bekämpften Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 8. Februar 1978 ist der Berufung nicht Folge gegeben worden. In der Begründung wurde nach Anführung der einschlägigen Gesetzesstellen und der in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Bewertung von enteigneten Grundstücken zunächst die Frage, welche Verwendungsmöglichkeiten den enteigneten Grundflächen zum Zeitpunkt der Enteignung innegewohnt habe, einer Prüfung unterzogen. Die Waldflächen unterlägen den Bestimmungen des Forstgesetzes 1975. Die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) sei gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Forstgesetz 1975 verboten. Eine Rodungsbewilligung hätte unbeschadet dieser Bestimmung nur dann erteilt werden können, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendungsart der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwiege. Der Sachverständige der Behörde erster Instanz habe in seinem Gutachten ausgeführt, daß die enteigneten Flächen weder nach einem Flächenwidmungsplan noch nach einem

Raumordnungskonzept für eine andere Verwendung vorgesehen worden seien als eben für die Waldnutzung. Im Hinblick auf die ursprünglich gegebene, nach Kraftwerkserrichtung beseitigte Hochwassergefährdung wäre einer anderen Widmung neben dem rechtlichen auch ein tatsächliches Hindernis entgegengestanden. Eine Hochwassersicherheit wäre nur nach Auflandung gegeben gewesen, die eine wasserrechtliche Bewilligung erfordert hätte. Unter Bedachtnahme auf das Erfordernis der Erhaltung von Retentionsraum hätte eine solche Bewilligung nur nach Vornahme hydraulischer Modellversuche und Durchführung allenfalls größeren Kompensationsmaßnahmen erteilt werden können. Infolge der Waldarmut im Raum von Linz und im Hinblick auf die Nähe großer Siedlungs- und Industrieflächen komme der Erhaltung des Waldes - wenn nicht triftige öffentliche Interessen dagegen sprächen - unbedingt Vorrang zu. Einer anderen Verwendung der Waldflächen wären sohin schwerwiegende rechtliche und tatsächliche Interessen entgegengestanden, weshalb bei Bemessung der Entschädigung von Waldflächen (und nicht von Bau- und Industrieerwartungsflächen) auszugehen sei. Der Sachverständige der Behörde erster Instanz habe zu Recht nur solche Verkaufswerte als Vergleichspreise herangezogen, die für Waldflächen gezahlt worden seien. Die Tatsache, daß das gegenständliche Gebiet in Konzepten als "Industrieerwartungsland" bezeichnet werde sowie die bereits vorhandenen in diese Richtung weisenden Anlagen erschienen im Entschädigungsbetrag ausreichend berücksichtigt, da dessen Höhe über den normalerweise üblichen Ertragswerten Auwald weit hinausginge. Sie rechtfertigten jedoch nicht eine Qualifikation des Gebietes als Bauland bzw. Bauerwartungsland. Der Einwand der Beschwerdeführerin, es hätte kein Sachverständiger der Forstwirtschaft herangezogen werden dürfen, sondern ein Sachverständiger für gewerblich- und industriell genutzte Grundstücke, welcher die im geplanten Industriebereich Linz/Enns bereits bezahlten Industriepreise als vergleichsweise heranzuziehen gehabt hätte, sei unberechtigt. Die Abgrenzung zwischen unbebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sei in vielen Fällen nicht exakt möglich. Einen Anhalt könnten die in einer Expertenkonferenz der Bundesländer und der berührten Bundesministerien erarbeiteten Richtlinien für Liegenschaftsbewertung (veröffentlicht im September 1977 von der Verbindungsstelle der Bundesländer) geben. Darin heiße es:

Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten nach der Verkehrsauffassung land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die am Wertermittlungstichtag aus tatsächlichen (z.B. Geländebeschaffenheit, mangelnde Nachfrage von Baulandinteressenten etc.) oder aus rechtlichen Gründen (z.B. Flächenwidmung, Forstzwang etc) einer höherwertigen Verwendung nicht zugeführt werden können. Stehen einer höherwertigen Verwendung am Wertermittlungstichtag Hindernisse entgegen, für deren Beseitigung auf Grund von besonderen zum Wertermittlungstichtag bereits bekannten Umständen die Voraussetzungen gegeben sind und wird diese Möglichkeit zum Wertermittlungstichtag im Liegenschaftsverkehr der betreffenden Gegend bereits als werterhöhender Umstand angesehen, so gelten diese Flächen nach der Verkehrsauffassung nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

Folge man der in den angeführten Richtlinien dargelegten Verkehrsauffassung, so müsse man zum Schluß kommen, es läge im gegenständlichen Fall deshalb noch ein forstwirtschaftliches Grundstück vor, weil für die Beseitigung der Hindernisse einer Verbauung (mangelnde Erschließung, Fehler einer Flächenwidmung und Forstzwang) derzeit noch die Voraussetzungen fehlten. Ein Vergleich mit Flächen im Raume Enns, wo bereits Baumaßnahmen im Gange seien, erscheine daher nicht zulässig. Die Hoffnung, ein Waldgrundstück in einem späteren Zeitpunkt einer höherwertigen Nutzung zuzuführen, werde zwar in dessen Kaufpreis zum Ausdruck kommen, sie werde jedoch nicht rechtfertigen können, dieses Grundstück nicht mehr als Wald anzusehen und als solchen zu bewerten. Es bestehe kein Zweifel, daß im gegenständlichen Fall werterhöhende Umstände auftreten und zu berücksichtigen seien. Dies erfolge am besten durch Heranziehung entsprechender Vergleichsflächen, wobei den verglichenen Preisen umso größere Bedeutung zukommen müsse, je näher die verglichenen Flächen - bei auch sonst gleichen Voraussetzungen - dem Bewertungsobjekt liegen. Die Gutachten der Finanzlandesdirektion sowie des DDr. K gingen nicht nur von der Annahme aus, es läge Industrieland vor, sie brächten darüber hinaus keine konkreten Vergleichsflächen vor, wodurch ein Mangel an Beweiskraft gegeben sei. Den gleichen Mangel weise auch das Gutachten H auf. Das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Gutachten Dr. N gehe zwar von der Voraussetzung aus, es läge Bauerwartungsland vor, die angeführten konkreten Vergleichswerte ließen jedoch eine entsprechende Würdigung auch für eine Schätzung als land- und forstwirtschaftliches Grundstück zu. Hiezu seien die angeführten Baulandpreise und das von der Chemie Linz erworbene Industrieland als nicht vergleichbar auszuscheiden. Als vergleichbar seien anzusehen hingegen der Grundstückspreis von S 50,- für Auwald für die Großkläranlage nahe Bahnhof Asten, der von der Stadt Linz an die Familie O bezahlte Kaufpreis von S 50,- pro Quadratmeter, der mit einem valorisierten derzeitigen Wert von S 90,- pro

Quadratmeter beziffert werde und der ebenfalls 1970 von der Stadt Linz an die Familie R bezahlte Durchschnittspreis von S 50,-- pro Quadratmeter. Zu den beiden letzten Kaufpreisen sei zu bemerken, daß bei den Käufen nicht nur Waldflächen, sondern im überwiegenden Ausmaß landwirtschaftliche Nutzflächen verkauft worden seien. Eine Teilung des Kaufpreises sei aus den Kaufverträgen nicht zu entnehmen, weshalb diese Flächen kaum als Vergleichsflächen verwendbar seien. Da jedoch für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Regel weit höhere Preise erzielt würden als für Wald, brächten beide Vergleichsflächen der Annahme eines valorisierten Durchschnittspreises von S 90,-- eher eine Bestätigung der Angemessenheit des Verkehrswertes von S 55,-- für Wald als einen Angriff auf Ergebnisse der Entscheidung der ersten Instanz. In einer ergänzenden Stellungnahme habe die Beschwerdeführerin die Tatsache des Grunderwerbes der VÖEST in diesem Bereich ins Treffen geführt. Die VÖEST habe im Jahre 1975 von den Ehegatten L in einer Entfernung von etwa 1200 m von den gegenständlichen Flächen Auwald im Ausmaß von etwa 19.000 m² zu einem Preis von S 50,-- pro Quadratmeter erworben. Weiter habe nach Angaben der Donaukraftwerke AG die VÖEST-Alpine AG im April 1976 Grundflächen im Ausmaß von rund 9,4 ha, davon rund 7 ha Auwald, rund 1,8 ha landwirtschaftliche Flächen und rund 0,6 ha unproduktive Flächen in unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Flächen zu einem einheitlichen Preis von S 35,-- pro Quadratmeter erworben. Auch diese Werte, welche im hohen Maße als Vergleichswerte geeignet erscheinen, würden die Angemessenheit der festgesetzten Entschädigung bestätigen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Darin wird im wesentlichen vorgebracht, daß die enteigneten Grundflächen als Bauerwartungsland in Betracht zu ziehen seien. Eine solche Bewertung komme trotz Bestehens einer Grünlandwidmung nämlich dann in Betracht, wenn eine Umwidmung möglich gewesen wäre und diese Möglichkeit im Liegenschaftsverkehr der betreffenden Gegend bereits als werterhöhender Umstand angesehen worden sei (OGH 7 Ob 25/72). § 17 des Forstgesetzes 1975 stünde dem nicht entgegen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Flächen das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Flächen als Wald überwiege. Es könnte daher nicht von einer mehr oder minder vagen Hoffnung, diese Grundstücke künftighin einer höherwertigen Nutzung zuführen zu können, gesprochen werden. Die belangte Behörde sei auch einem Rechtsirrtum unterlegen, wenn sie meine, eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke außer acht lassen zu können. Die belangte Behörde habe auch keine Feststellungen zu der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Wertminderung der angrenzenden Grundfläche getroffen. Die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften des angefochtenen Bescheides sei auch darin gelegen, daß die belangte Behörde nicht berücksichtigt habe, daß ein Magistrats-Präsidiumsbeschluß der Stadtgemeinde Linz vom 23. Mai 1972 und ein Gestaltungsmodell der Oberösterreichischen Landesregierung die enteigneten Grundflächen als Industriegebiet vorsehe. Es hätte daher dem Antrag auf Zuziehung eines Sachverständigen für gewerbliche und industriell genutzte Liegenschaften gefolgt werden müssen. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Darin wird im wesentlichen vorgebracht, daß die enteigneten Grundflächen als Bauerwartungsland in Betracht zu ziehen seien. Eine solche Bewertung komme trotz Bestehens einer Grünlandwidmung nämlich dann in Betracht, wenn eine Umwidmung möglich gewesen wäre und diese Möglichkeit im Liegenschaftsverkehr der betreffenden Gegend bereits als werterhöhender Umstand angesehen worden sei (OGH 7 Ob 25/72). Paragraph 17, des Forstgesetzes 1975 stünde dem nicht entgegen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Flächen das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Flächen als Wald überwiege. Es könnte daher nicht von einer mehr oder minder vagen Hoffnung, diese Grundstücke künftighin einer höherwertigen Nutzung zuführen zu können, gesprochen werden. Die belangte Behörde sei auch einem Rechtsirrtum unterlegen, wenn sie meine, eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke außer acht lassen zu können. Die belangte Behörde habe auch keine Feststellungen zu der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Wertminderung der angrenzenden Grundfläche getroffen. Die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften des angefochtenen Bescheides sei auch darin gelegen, daß die belangte Behörde nicht berücksichtigt habe, daß ein Magistrats-Präsidiumsbeschluß der Stadtgemeinde Linz vom 23. Mai 1972 und ein Gestaltungsmodell der Oberösterreichischen Landesregierung die enteigneten Grundflächen als Industriegebiet vorsehe. Es hätte daher dem Antrag auf Zuziehung eines Sachverständigen für gewerbliche und industriell genutzte Liegenschaften gefolgt werden müssen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerde wendet sich gegen die Bewertung der in das Projekt einbezogenen Waldflächen ausschließlich aus dem Gesichtspunkt ihres Wertes als Industrieerwartungsland und verweist auf die Tatsache, daß sich im Nahbereich in der vergangenen Zeit Grundübereignungen zu höheren Wertansätzen abgespielt hätten. Bei dem gegenständlichen Verwaltungsverfahren handelt es sich um ein Enteignungs- und Entschädigungsverfahren, das nach den Vorschriften des § 114 Abs. 1 und 2 WRG 1959 nach bereits erteilter wasserrechtlicher Bewilligung gesondert abgeführt wurde. Bei der Festsetzung der Entschädigung waren gemäß § 118 Abs. 1 WRG 1959 die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Darnach ist das Wasserbauunternehmen verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten. Gemäß § 6 des Eisenbahnteilungsgesetzes ist für den Fall, daß nur ein Teil des Grundbesitzes enteignet wird, bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen. Ziel der Schätzungstechnik ist dabei, worauf der Verwaltungsgerichtshof wiederholt, so in seinen Erkenntnissen vom 16. Mai 1969, Zl. 1161, 1162/68, und vom 10. Oktober 1969, Zl. 238/69, hingewiesen hat, immer nur die Ermittlung des gemeinen Wertes oder des Durchschnittspreises einer Sache, gleichgültig welche Schätzungstechnik dabei vom Sachverständigen angewendet wird. Der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung hat im Endergebnis gleich zu sein. Daß es auch richtig sein muß, als Verkehrswert grundsätzlich jenen Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre, und daß es ebenso richtig sein muß, diesen Wert durch Preisvergleich mit möglichst gleichartigen Vermögensobjekten zu erforschen, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A, ausgesprochen. Die Beschwerde wendet sich gegen die Bewertung der in das Projekt einbezogenen Waldflächen ausschließlich aus dem Gesichtspunkt ihres Wertes als Industrieerwartungsland und verweist auf die Tatsache, daß sich im Nahbereich in der vergangenen Zeit Grundübereignungen zu höheren Wertansätzen abgespielt hätten. Bei dem gegenständlichen Verwaltungsverfahren handelt es sich um ein Enteignungs- und Entschädigungsverfahren, das nach den Vorschriften des Paragraph 114, Absatz eins und 2 WRG 1959 nach bereits erteilter wasserrechtlicher Bewilligung gesondert abgeführt wurde. Bei der Festsetzung der Entschädigung waren gemäß Paragraph 118, Absatz eins, WRG 1959 die Vorschriften der Paragraphen 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden. Darnach ist das Wasserbauunternehmen verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Paragraph 365, ABGB schadlos zu halten. Gemäß Paragraph 6, des Eisenbahnteilungsgesetzes ist für den Fall, daß nur ein Teil des Grundbesitzes enteignet wird, bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen. Ziel der Schätzungstechnik ist dabei, worauf der Verwaltungsgerichtshof wiederholt, so in seinen Erkenntnissen vom 16. Mai 1969, Zl. 1161, 1162/68, und vom 10. Oktober 1969, Zl. 238/69, hingewiesen hat, immer nur die Ermittlung des gemeinen Wertes oder des Durchschnittspreises einer Sache, gleichgültig welche Schätzungstechnik dabei vom Sachverständigen angewendet wird. Der Vermögensstand des Enteigneten vor und nach der Enteignung hat im Endergebnis gleich zu sein. Daß es auch richtig sein muß, als Verkehrswert grundsätzlich jenen Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücksobjektes zu erzielen wäre, und daß es ebenso richtig sein muß, diesen Wert durch Preisvergleich mit möglichst gleichartigen Vermögensobjekten zu erforschen, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 31. Jänner 1963, Slg. N.F. Nr. 5954/A, ausgesprochen.

Da gemäß der Vorschrift des § 4 Abs. 1 Eisenbahnteilungsgesetz 1954, die den Enteigneten gebührende angemessene Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile umfassen muß, ist bei ihrer Bemessung auch auf sämtliche bereits bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten Bedacht zu nehmen. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang nicht nur, in welcher Verwendung das enteignete Grundstück zur Zeit der Enteignung gerade steht, sondern auch welche konkreten wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten es in diesem Zeitpunkt bereits bietet; nur Verwendungsmöglichkeiten, die in irgendeiner unbestimmten Zukunft liegen, haben außer Betracht zu bleiben. Nach diesem Gesichtspunkt muß vor allem die Frage beantwortet werden, ob ein Grundstück bereits als "Bauerwartungsland (Industrieerwartungsland)" einzustufen und dementsprechend höher zu bewerten ist. Da gemäß der Vorschrift des Paragraph 4, Absatz eins, Eisenbahnteilungsgesetz 1954, die den Enteigneten gebührende angemessene Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen

Nachteile umfassen muß, ist bei ihrer Bemessung auch auf sämtliche bereits bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten Bedacht zu nehmen. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang nicht nur, in welcher Verwendung das enteignete Grundstück zur Zeit der Enteignung gerade steht, sondern auch welche konkreten wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten es in diesem Zeitpunkt bereits bietet; nur Verwendungsmöglichkeiten, die in irgendeiner unbestimmten Zukunft liegen, haben außer Betracht zu bleiben. Nach diesem Gesichtspunkt muß vor allem die Frage beantwortet werden, ob ein Grundstück bereits als "Bauerwartungsland (Industrieerwartungsland)" einzustufen und dementsprechend höher zu bewerten ist.

Bei diesen Auwaldflächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen sind und im Zeitpunkt der Enteignung dem Forstzwang im Sinne des Forstgesetzes 1975 unterliegen, - dies ist unbestritten - wäre eine reale Möglichkeit einer anderen Verwertung insbesondere als Bauland nicht wahrscheinlich, da die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung nach den Bestimmungen der §§ 17 ff Forstgesetz 1975 nicht gegeben sein werden. Die Beschwerdeführerin vermag mit dem Hinweis auf einen Magistrats-Präsidiumsbeschuß aus dem Jahre 1972 und ein im Jahre 1975 in Auftrag gegebenes Gestaltungsmodell für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg gegen die Argumentation der belangten Behörde nicht durchzudringen, wonach die der Beschwerdeführerin gehörigen Flächen infolge des bestehenden Forstzwanges und einer fehlenden Aufschließung und entsprechenden Flächenwidmung nicht als Industrieerwartungsland angesehen werden können. Im Verfahren ist auch nicht hervorgekommen, daß irgendetwas zur Aufhebung des Forstzwanges unternommen worden wäre und für welche konkreten Vorhaben überhaupt eine Rodung beantragt werden soll. Aus dem Umstand, daß zur Verwirklichung eines nach dem Wasserrechtsgesetz erklärten bevorzugten und bewilligten Wasserbaues die Rodungsbewilligung erteilt worden sei und erteilt werde - es sei dahingestellt, ob eine solche Bewilligung zufolge der Vorschrift des § 114 Abs. 3 WRG 1959 überhaupt erforderlich ist - lassen sich keine Anhaltspunkte dafür finden, daß eine Verwendungsmöglichkeit der Auwaldflächen als Industrieland zu erwarten wäre. Die belangte Behörde hat daher nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie die enteigneten Flächen als Forstflächen qualifizierte und keinen Sachverständigen für gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften zur Bewertung der Grundflächen dem Verfahren beigezogen hat und die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachten über die Bewertung als Industrieerwartungsland als nicht geeignet hielt, das an sich schlüssige Gutachten des Amtssachverständigen in Zweifel zu ziehen. Bei diesen Auwaldflächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen sind und im Zeitpunkt der Enteignung dem Forstzwang im Sinne des Forstgesetzes 1975 unterliegen, - dies ist unbestritten - wäre eine reale Möglichkeit einer anderen Verwertung insbesondere als Bauland nicht wahrscheinlich, da die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung nach den Bestimmungen der Paragraphen 17, ff Forstgesetz 1975 nicht gegeben sein werden. Die Beschwerdeführerin vermag mit dem Hinweis auf einen Magistrats-Präsidiumsbeschuß aus dem Jahre 1972 und ein im Jahre 1975 in Auftrag gegebenes Gestaltungsmodell für die Entwicklungsachse Linz-Enns-Perg gegen die Argumentation der belangten Behörde nicht durchzudringen, wonach die der Beschwerdeführerin gehörigen Flächen infolge des bestehenden Forstzwanges und einer fehlenden Aufschließung und entsprechenden Flächenwidmung nicht als Industrieerwartungsland angesehen werden können. Im Verfahren ist auch nicht hervorgekommen, daß irgendetwas zur Aufhebung des Forstzwanges unternommen worden wäre und für welche konkreten Vorhaben überhaupt eine Rodung beantragt werden soll. Aus dem Umstand, daß zur Verwirklichung eines nach dem Wasserrechtsgesetz erklärten bevorzugten und bewilligten Wasserbaues die Rodungsbewilligung erteilt worden sei und erteilt werde - es sei dahingestellt, ob eine solche Bewilligung zufolge der Vorschrift des Paragraph 114, Absatz 3, WRG 1959 überhaupt erforderlich ist - lassen sich keine Anhaltspunkte dafür finden, daß eine Verwendungsmöglichkeit der Auwaldflächen als Industrieland zu erwarten wäre. Die belangte Behörde hat daher nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie die enteigneten Flächen als Forstflächen qualifizierte und keinen Sachverständigen für gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften zur Bewertung der Grundflächen dem Verfahren beigezogen hat und die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Gutachten über die Bewertung als Industrieerwartungsland als nicht geeignet hielt, das an sich schlüssige Gutachten des Amtssachverständigen in Zweifel zu ziehen.

Was nun die Behauptung der Beschwerdeführerin anlangt, daß eine etwa 2 ha große angrenzende ihr gehörige Grundfläche entwertet würde, und zwar durch Geruchsbelästigungen aus dem Regenüberlaufbecken, so hat die belangte Behörde die Beschwerdeführerin in keinem Recht verletzt, wenn sie auf eine Restgrundentwertung nicht Bedacht genommen hat. Wohl ist es richtig, daß zufolge § 6 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 für den Fall, daß nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet wird, bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, den dieser zurückbleibende Teil des

Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen ist, und die belangte Behörde in der Begründung des bekämpften Bescheides darauf einzugehen gehabt hätte. Allerdings ist dieser Verfahrensmangel nicht wesentlich, da die belangte Behörde zu keinem anderen Bescheid hätte kommen können. Die Beschwerdeführerin hat nämlich weder im Verwaltungsverfahren noch in der Beschwerde näher ausgeführt, warum trotz der zur Vermeidung unwirtschaftlicher Restgrundstücke vermehrten Enteignungsfläche eine der Beschwerdeführerin verbleibende Auwaldfläche von zirka 2 ha wegen Geruchsbelästigungen beeinträchtigt werden könnte. Wollte man hier der belangten Behörde zum Vorwurf machen, sie habe diese Frage nicht näher geprüft, etwa durch Einholung eines ergänzenden Gutachtens oder eines neuen Gutachtens eines Sachverständigen für gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften, so wäre dies nur möglich, wenn einerseits eine solche Verwertung rechtlich zulässig wäre, was aber, wie aufgezeigt, nicht der Fall ist, oder wenn die Beschwerdeführerin zumindest dargetan hätte, warum eine Minderung des Verkehrswertes der forstwirtschaftlich genutzten restlichen Auwaldflächen durch eine mögliche Geruchsbelästigung einträte. Der Verwaltungsgerichtshof vermag deshalb in dem Umstand, daß die belangte Behörde dieses Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht zum Anlaß genommen hat, ein ergänzendes Gutachten oder ein neues Gutachten einzuholen und die im Bescheid der Behörde erster Instanz hiezu gegebene Begründung zu wiederholen, keinen wesentlichen Verfahrensmangel zu erblicken. Was nun die Behauptung der Beschwerdeführerin anlangt, daß eine etwa 2 ha große angrenzende ihr gehörige Grundfläche entwertet würde, und zwar durch Geruchsbelästigungen aus dem Regenüberlaufbecken, so hat die belangte Behörde die Beschwerdeführerin in keinem Recht verletzt, wenn sie auf eine Restgrundentwertung nicht Bedacht genommen hat. Wohl ist es richtig, daß zufolge Paragraph 6, des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 für den Fall, daß nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet wird, bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, den dieser zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen ist, und die belangte Behörde in der Begründung des bekämpften Bescheides darauf einzugehen gehabt hätte. Allerdings ist dieser Verfahrensmangel nicht wesentlich, da die belangte Behörde zu keinem anderen Bescheid hätte kommen können. Die Beschwerdeführerin hat nämlich weder im Verwaltungsverfahren noch in der Beschwerde näher ausgeführt, warum trotz der zur Vermeidung unwirtschaftlicher Restgrundstücke vermehrten Enteignungsfläche eine der Beschwerdeführerin verbleibende Auwaldfläche von zirka 2 ha wegen Geruchsbelästigungen beeinträchtigt werden könnte. Wollte man hier der belangten Behörde zum Vorwurf machen, sie habe diese Frage nicht näher geprüft, etwa durch Einholung eines ergänzenden Gutachtens oder eines neuen Gutachtens eines Sachverständigen für gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften, so wäre dies nur möglich, wenn einerseits eine solche Verwertung rechtlich zulässig wäre, was aber, wie aufgezeigt, nicht der Fall ist, oder wenn die Beschwerdeführerin zumindest dargetan hätte, warum eine Minderung des Verkehrswertes der forstwirtschaftlich genutzten restlichen Auwaldflächen durch eine mögliche Geruchsbelästigung einträte. Der Verwaltungsgerichtshof vermag deshalb in dem Umstand, daß die belangte Behörde dieses Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht zum Anlaß genommen hat, ein ergänzendes Gutachten oder ein neues Gutachten einzuholen und die im Bescheid der Behörde erster Instanz hiezu gegebene Begründung zu wiederholen, keinen wesentlichen Verfahrensmangel zu erblicken.

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 deshalb 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 deshalb gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 sowie auf Art. I B Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, BGBl. Nr. 542. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Absatz 2, Litera a und b VwGG 1965 sowie auf Artikel römisch eins, B Ziffer 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, Bundesgesetzblatt, Nr. 542.

Wien, am 28. Juni 1978

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1978:1978000815.X00

Im RIS seit

02.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

28.01.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at