

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea; LandbeschaffungsG § 17

- a) Zur Bewertung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das ein abbauwürdiges Kiesvorkommen aufweist, ist vornehmlich das Vergleichswertverfahren geeignet.
- b) Zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung für ein Grundstück, das ein Kiesvorkommen aufweist, wenn wasserrechtliche Gründe einer sonst von der Natur der Sache her gegebenen Ausbeutung entgegenstehen, diese Gründe aber nicht in einem Verwaltungsverfahren geprüft sind.

BGH, Urt. v. 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 - OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 10/81

URTEIL

Verkündet am
1. Juli 1982
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. A [REDACTED] und R [REDACTED] K [REDACTED],
O [REDACTED] H [REDACTED] Straße 6, E [REDACTED],
2. A [REDACTED] K [REDACTED],
H [REDACTED] Straße 5, E [REDACTED],
3. G [REDACTED] und K [REDACTED] R [REDACTED],
B [REDACTED] weg 6, E [REDACTED],
4. ...
5. J [REDACTED] und B [REDACTED] K [REDACTED],
M [REDACTED] Straße 4, E [REDACTED],
6. H [REDACTED] S [REDACTED],
Haus Nr. 2, H [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch die Oberfinanzdirektion M [REDACTED],
S [REDACTED] Straße 6, M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Dr. Scholz-Hoppe und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Die Revisionen der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 27. November 1980 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges haben zu tragen:

Die Beklagten zu 1: 27 %,
der Beklagte zu 2: 11 %,
die Beklagten zu 3: 29 %,
die Beklagten zu 5: 16 %,
die Beklagte zu 6: 17 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Zur Anlage eines Truppenübungsplatzes beanspruchte die Klägerin rd. 60 ha Grundbesitz, der in den Gemarkungen G [REDACTED] und E [REDACTED] gelegen war. Auf ihren Antrag übertrug die Enteignungsbehörde durch Beschluß vom 31. Dezember 1975 u.a. das Eigentum an folgenden Grundstücken der Gemarkung E [REDACTED] auf die Klägerin und setzte die nachgenannten Entschädigungen fest:



<u>Eigentümer</u>	<u>FlstNr.</u>	<u>Kulturart</u>	<u>Fläche (qm)</u>
Beklagte zu 1)	3177	Acker	21.582
	3179	Acker	24.741
	Entschädigung:	1.021.299,-DM,	
Beklagter zu 2)	3178	Acker	18.610
	Entschädigung:	409.923,-DM,	
Beklagte zu 3)	3180	Acker	40.888
	Entschädigung:	904.303,-DM,	
Beklagte zu 5)	3188	Grünland	15.980
		Wald	2.130
	Entschädigung:	395.216,-DM,	
Beklagte zu 6)	1948	Wald	16.200
	Teilfläche		
	Entschädigung:	353.534,-DM (für Boden)	
		10.500,-DM (für Aufwuchs)	

Die nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weisen abbauwürdige Kiesvorkommen auf. Es waren Abbaugenehmigungen nicht beantragt, auch bestanden keine Kiesausbeutungsverträge. Auf den Flurstücken Nr. 3177, 3179, 3180 befanden sich je ein Brunnen von 7 m Tiefe und 1 m Durchmesser. Bei der Berechnung der Entschädigung hatte die Enteignungsbehörde - dem Sachverständigen Dr. K. folgend - den

Verkehrswert für den Boden mit 15 DM je qm und
den Wert des Kiesvorrats mit 4,32 DM je qm
angenommen.

Die Klägerin hat beantragt, die Entschädigungsbe-
träge herabzusetzen, und zwar für die Beklagten zu 1)
auf 667.051 DM, für den Beklagten zu 2) auf 267.984 DM,

für die Beklagten zu 3) auf 558.787 DM, für die Beklagten zu 5) auf 217.320 DM und für die Beklagte zu 6) auf 237.500 DM. Zur Begründung hat sie geltend gemacht, der für den Grund und Boden angenommene Wert sei überhöht; der gewährte Kieszuschlag bewirke eine Doppelentschädigung, da das Kiesvorkommen bereits im Grundstückspreis berücksichtigt sei. Die von ihr für berechtigt gehaltenen Entschädigungsbeträge hat die Klägerin gezahlt.

Das Landgericht hat - unter Abweisung der weitergehenden Klagen - die Entschädigungsbeträge wie folgt herabgesetzt:

für die Beklagten zu 1) auf 823.882,67 DM,
den Beklagten zu 2) auf 328.917,64 DM,
die Beklagten zu 3) auf 687.712,90 DM,
die Beklagten zu 5) auf 276.431,88 DM und
die Beklagte zu 6) auf 237.300 DM.

Die Berufungen der Beklagten sind erfolglos geblieben.

Mit ihren Revisionen verfolgen die Beklagten die Anträge auf völlige Abweisung der Klagen weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat - in Übereinstimmung mit dem Landgericht und dem von diesem herangezogenen Gut-

achter Dipl.-Landwirt D[REDACTED] - für den 31. Dezember 1975 (den Tag der Entscheidung der Enteignungsbehörde) das Ackerland mit 16 DM je qm, das Grünland mit 14,50 DM je qm und den Waldboden mit 13,50 DM je qm bewertet. Dabei hat es angenommen, daß bei diesen aufgrund von Vergleichsverkäufen ermittelten Preisen, der Wert des Kiesvorkommens mitberücksichtigt sei.

Soweit danach von der Klägerin zu niedrige Entschädigungen an die Beklagten gezahlt wurden, hat das Berufungsgericht hinsichtlich des noch nicht gezahlten Betrages zugunsten der Beklagten die sog. Steigerungsrechtsprechung angewendet.

II.

Die Revisionen der Beklagten bleiben ohne Erfolg.

1. Nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 LBG wird für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust eine Entschädigung gewährt, deren Höhe sich gemäß § 18 Abs. 1 LBG nach dem gemeinen Wert des Gegenstandes der Enteignung bemißt. Der gemeine Wert wird in § 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes idF d. Bek. vom 26. September 1974 (BGBl I S. 2369) als "der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preis" definiert. Er entspricht praktisch dem Verkehrswert, der sich seinerseits nach der Qualität des enteigneten Rechts, d.h. nach den im Enteignungsobjekt selbst liegenden Bewertungsumständen richtet. Der Verkehrswert wird also durch den Preis be-

stimmt, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. Senatsurteile vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = WM 1979, 314, 315; vom 16. Dezember 1974 - III ZR 39/72 = WM 1975, 275, 276 und vom 22. Februar 1971 - III ZR 131/70). Zu den Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art, nach denen sich im Geschäftsverkehr der Verkehrswert (Preis) bildet, kann ein abbauwürdiges Kiesvorkommen gehören. Auch wenn seine Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden ist, kann sein Vorhandensein bereits einen gegenwärtigen werterhöhenden Umstand darstellen, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück schon Rechnung trägt. Ein derartiges Kiesvorkommen ist der Grundstückssubstanz zuzurechnen (vgl. Senatsurteile vom 14. Dezember 1978 aaO und vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 = WM 1973, 153, 154).

Kriterien der Abbauwürdigkeit sind dabei u.a. die Mächtigkeit des Vorkommens, die Lage des Grundstücks, sein Zuschnitt, ein günstiger (niedriger) Grundwasserstand, überhaupt die Möglichkeit rentabler Kiesausbeute (vgl. Senatsurteile vom 23. November 1972 aaO, vom 15. November 1973 - III ZR 113/71 = WM 1974, 62 und vom 14. Dezember 1978 aaO). Weiter ist erforderlich, daß mit der Ausbeutung des Vorkommens in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Auszuscheiden haben bei der Bewertung (Qualitätsbestimmung) deshalb Nutzungsmöglichkeiten, die den Verkehrswert nicht zu beeinflussen vermögen, sei es weil ihre Verwirklichung nicht in greifba-

rer Nähe liegt, sei es aus einem anderen Grund, etwa weil das Angebot an Grundstücken, die dieselbe Nutzung erlauben, sehr hoch ist. Maßgebend ist jeweils, ob der gesunde Grundstücksverkehr in dem für die Qualitätsbestimmung maßgebenden Zeitpunkt dem Vorhandensein eines abbauwürdigen Kiesvorkommens Bedeutung bei der Preisbildung beimaß (vgl. Senatsurteil vom 15. Februar 1973 - III ZR 35/71; s.a. BGHZ 28, 160, 163 und Urteil vom 9. Dezember 1968 - III ZR 114/66 = WM 1969, 274).

Diese Betrachtungsweise setzt aber immer voraus, daß die Ausbeutung des Kiesvorkommens rechtlich zulässig ist oder in absehbarer Zeit rechtlich zulässig werden kann.

2. Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Zwar hat es nicht ausdrücklich festgestellt, daß die Beklagten die für eine Kiesausbeute auf ihren Grundstücken nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 WHG erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis (Bewilligung) und die nach Art. 82, 83 BayBauO notwendige baurechtliche Genehmigung (s. Richtlinien für Anlagen zur Gewinnung von Kies, Sand, Steinen und Erden Bek. d. BayStM I v. 29. Juni 1973 - MABl 467; Mang/Simon BayBauO Art. 2 Rdn. 77 und Art. 83 Rdn. 27-29) erhalten hätten. Doch hat es ersichtlich in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen D. [REDACTED] - als auch insoweit mit dem von der Enteignungsbehörde herangezogenen Sachverständigen Dr. K. [REDACTED] - und im Blick auf den in der Umgebung der Grundstücke bereits betriebenen Kiesabbau angenommen, daß eine berechtigte Aussicht auf ei-

ne Erteilung dieser öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Ausbeutung der vorhandenen Kiesvorkommen bestand und daß der gesunde Grundstücksverkehr dies bereits bei der Preisbildung berücksichtigte.

Das ist nicht zu beanstanden. Die Beklagten, die eine höhere Entschädigung erstreben, sind durch diese Verfahrensweise nicht benachteiligt worden. Das Berufungsgericht hat die Grundstücke als Ackerland, Grünland und Waldboden, jeweils mit abbauwürdigem Kiesvorkommen eingestuft. Eine bessere Qualitätseinstufung ihrer Grundstücke können die Beklagten nicht erreichen.

III.

1. Die Revisionen der Beklagten wenden sich vornehmlich gegen die vom Sachverständigen D. vorgenommen und vom Berufungsgericht gebilligte Wertermittlung. Damit können sie keinen Erfolg haben.

a) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist der Richter weithin auf Schätzungen angewiesen und die Anwendung des § 287 ZPO geboten. Das bedeutet, daß der Richter im Rahmen dieser Bestimmung befugt ist, die Annahme von den Parteien angebotener Beweis abzulehnen und ohne jede Beweiserhebung, selbst unter Berücksichtigung nicht vorgetragener Tatsachen über die Höhe der Entschädigung nach freiem Ermessen zu befinden. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, daß das von den Parteien Vorgebrachte gewürdigt ist und die Ablehnung der Beweis begründet wird, wobei freilich

der Tatrichter noch in stärkerem Umfang als bei § 286 ZPO nicht auf jedes einzelne Vorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel einzugehen braucht. Doch muß seine Begründung erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und daß nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente außer acht gelassen worden sind (BGH WM 1965, 947/8). Hinzu kommt, daß auch bei der grundsätzlichen Anwendung des § 287 ZPO der Tatrichter, weil er die die Entscheidung begründenden Tatsachen soweit als möglich festzustellen hat, damit seine Schätzung der Wirklichkeit tunlichst nahekommt, Tatsachen, die die Grundlage für die Ausübung des ihm eingeräumten Ermessens geben sollen, unter Heranziehung des § 286 ZPO festzustellen und zusammen mit ihrer Auswertung auch im Urteil darzulegen hat. Diesen Anforderungen entspricht die angefochtene Entscheidung.

b) Nach welcher Methode der Wert eines Grundstücks mit abbauwürdigem Kiesvorkommen ermittelt wird, ob nach dem Vergleichswert- oder dem Ertragswertverfahren, steht im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters. Das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht ohne weiteres aus. Zu beachten ist allerdings, daß das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises "vergleichbar" sein muß (vgl. Senatsurteil vom 28. April 1966 - III ZR 24/65 = WM 1966, 774).

Ist ein zum Vergleich geeignetes Grundstück nicht ermittelt, so werden - wie der erkennende Senat in sei-

nen Urteilen vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 = WM 1979, 83 und vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = WM 1979, 314 ausgeführt hat - der Wert des (bloßen) Grundstücks und des Kiesvorkommens gesondert zu ermitteln sein. In der Regel wird der Reinertrag, d.h. der Rohertrag aus dem Vorkommen abzüglich Bewirtschaftungskosten einschließlich Werbungskosten und Zwischenzinsen unter Berücksichtigung der Zahl der Ausbeutungsjahre, kapitalisiert und führt zum festzustellenden Wert des Vorkommens. Ob die Bodenfläche als land-(forst-)wirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen oder ob sie nur als "ausgebeutetes Grundstück" zu bewerten ist, hängt wesentlich vom Grundstücksverkehr ab (s.dazu auch das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 3. Juni 1982 - III ZR 98/79).

2. Das Berufungsgericht hat zutreffend den Wert der landwirtschaftlichen Grundflächen nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, indem es neun von dem Sachverständigen D. angeführte Verkaufsfälle aus den Jahren 1975 bis 1977 berücksichtigt hat, die sämtlich Grundstücke mit Kiesvorkommen betrafen. Diese Grundstücke (in vergleichbarer Größe) lagen ebenso wie der zu bewertende Grundbesitz in der Zone III (Bereich südlich Eching zwischen Autobahn München - Berlin, östlich, und Lohhof, westlich). Die nicht ausgekiesten Flächen erbrachten Preise von 14,50 DM pro qm bis 17 DM pro qm.

a) Die Ansicht der Revisionen, diese Verkaufsfälle seien zu einem Vergleich ungeeignet, weil die Grundstücke nicht zum Zweck der Auskiesung veräußert worden seien,

trifft nicht zu. Darauf kommt es nicht an. Entscheidend ist vielmehr, ob und in welchem Maße der gesunde Grundstücksverkehr diese (noch nicht verwirklichte) Nutzungsmöglichkeit neben anderen zulässigen Möglichkeiten bei der Preisbildung bewertet. So muß eine Auskiesungsmöglichkeit nicht stets zu einer beträchtlichen Werterhöhung führen; es ist auch möglich, daß diese Möglichkeit nur einen geringen oder gar keinen Einfluß auf die Preisbildung des gesunden Grundstücksverkehrs hat, etwa weil das Angebot an Grundstücken, die dieselbe Nutzung erlauben, sehr hoch ist oder weil das Grundstück wegen seiner Größe oder seines Zuschnitts eine wirtschaftlich rentable Ausbeutung nicht gestattet. In aller Regel aber ist in dem vom gesunden Grundstücksverkehr gebildeten Kaufpreis der Wert des Kiesvorkommens mitenthalten.

b) Zu Unrecht rügen die Revisionen, der Sachverständige D■■■■■, dem das Berufungsgericht gefolgt ist, habe in Wirklichkeit das Vergleichswertverfahren nicht angewendet. Allerdings hat der Sachverständige ganz überwiegend Verkaufsfälle benannt, an denen Behörden beteiligt waren. Das steht aber der Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht grundsätzlich entgegen. Zwar ist anerkannt, daß bei der Wertermittlung Kaufpreise, die "durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuschneiden haben (Senatsurteil vom 24. März 1977 - III ZR 32/75 = WM 1977, 627, 630), die hier nicht festgestellt sind. Andererseits besteht aber auch kein Erfahrungssatz, daß Verkäufe mit der öffentlichen Hand, die unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustande kommen, zu unangemessen niedrigen Preisen abge-

geschlossen werden (Senatsurteil vom 12. Oktober 1970 - III ZR 117/67). Daß die Grundstücke zur Kiesausbeutung überwiegend nicht erworben, sondern gepachtet werden - wie der Sachverständige D. [REDACTED] ausgeführt hat -, schließt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht aus.

c) Die Revisionen erstreben eine getrennte Bewertung von Grundstück und Kiesvorkommen - wie vom Senat in den bereits erwähnten Urteilen vom 13. Juli 1978 und 14. Dezember 1978 aaO erörtert worden ist. Eine derartige Bewertung scheidet indessen aus, wenn - was das Berufungsgericht angenommen hat - Vergleichsgrundstücke zur Verfügung stehen. Im übrigen dürfte die Anwendung der in den genannten Entscheidungen entwickelten Bewertungsgrundsätze hier nicht ohne weiteres möglich sein. In jenen Fällen handelte es sich um große Grundstücke (über 30 ha und 12 ha), mit deren wirtschaftlich rentabler Ausbeutung alsbald begonnen werden konnte. Demgegenüber sind hier die Grundstücke ganz überwiegend lediglich rd. 2 ha groß und länglich (ungünstig) geschnitten. Eine wirtschaftliche Ausbeute war wohl nur im (noch nicht gebildeten) Zusammenschluß der Eigentümer sinnvoll. Die von den Revisionen für richtig gehaltene Bewertung des Kiesvorkommens führt praktisch zu einer Entschädigung, als wäre in einen laufenden Abbaubetrieb eingegriffen oder als wäre ein Grundstück mit bereits erschlossenem Vorkommen enteignet worden. Das aber können die Beklagten nicht beanspruchen (s. dazu Senatsurteile vom 25. November 1974 - III ZR 92/73 = WM 1975, 141 und vom 3. Juni 1982 - III ZR 98/79).

d) Die Einholung eines weiteren Gutachtens (Obergutachtens) steht im Ermessen des Tatrichters (§ 412 ZPO) und ist nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise geboten, wenn die Sachkunde des früheren Gutachters zweifelhaft ist, wenn das Gutachten von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht, wenn es Widersprüche enthält oder wenn der neue Sachverständige über Forschungsmittel verfügt, die denen des früheren Gutachters überlegen erscheinen. Auch ist die Einholung eines weiteren Gutachtens dann erforderlich, wenn eine besonders schwierige Frage zu entscheiden ist oder das vorgelegte Gutachten grobe Mängel aufweist (BGHZ 53, 245, 258). Die Revisionen haben nicht darzulegen vermocht, daß eine dieser Voraussetzungen vorgelegen hat. Es begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht von der Einholung eines weiteren Gutachtens abgesehen hat.

e) Die weiteren von den Revisionen angebrachten Verfahrensrügen hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird nach § 565 a ZPO abgesehen.

3. Nach alledem ist es revisionsrechtlich unbedenklich, daß das Berufungsgericht zum 31. Dezember 1975 (dem Tag der Entscheidung der Enteignungsbehörde) die landwirtschaftlichen Flächen einschließlich des abbauwürdigen Kiesvorkommens mit 16 DM je qm und die Grünlandflächen ebenfalls einschließlich des abbauwürdigen Kiesvorkommens etwas geringer mit 14,50 DM je qm bewertet hat.

4. Bei der Bewertung von Waldboden hat der Senat es gebilligt, daß vom Preis für Ackerland ein Abschlag von 25 % gemacht wird (Urteil vom 5. April 1973 - III ZR 74/72 = WM 1974, 696). Hier hat das Berufungsgericht ei-

nen geringeren Abschlag genommen (von 16 DM je qm auf 13,50 DM je qm). Die Beklagten sind dadurch nicht benachteiligt worden. Daß diese Wertermittlungsmethode ungeeignet sei, läßt sich nicht sagen, da der Ausgangspreis "Ackerland mit einem abbauwürdigen Kiesvorkommen" betrifft.

Die Bewertung des Aufwuchses wie auch die Bewertung der Brunnen auf den Flurstücken Nr. 3177, 3179 und 3180 sind nicht zur Nachprüfung gestellt worden.

6. Da die von der Klägerin an die Beklagten zu 1), 2), 3) und 5) gezahlten Beträge im Verhältnis zur richtigen Entschädigung nicht unwesentlich zu gering waren und in der Zeit vom Zahlungstermin bis zur gerichtlichen Entscheidung die Preise für vergleichbare Grundstücke gestiegen sind, hat das Berufungsgericht die Entschädigungsbeträge unter Berücksichtigung der sog. Steigerungsrechtsprechung des Senats ermittelt (s. dazu Kreft BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Vorbem. Rdn. 99 ff. m.w. Nachw.). Das ist nicht zu beanstanden, wird auch nicht von der Revision angegriffen.

IV.

1. Somit erweisen sich schon aus diesen Gründen die Revisionen der Beklagten als unbegründet und sie sind mit der Kostenfolge aus §§ 97, 100 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Der Streitfall gibt jedoch Veranlassung, auf folgendes hinzuweisen:

a) Nicht nur die Kiesausbeute im Grundwasser (sog. Naßauskiesung), sondern auch der Kiesabbau oberhalb des Grundwassers bedarf gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 iVm § 2 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§§ 7, 8 WHG). Als Benutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes gelten auch Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2). Hierunter fällt auch die sog. Trockenauskiesung, wenn sie im Einzelfall die nicht nur ganz entfernte (theoretische) Möglichkeit einer schädlichen Einwirkung auf das Grundwasser mit sich bringt. Dieses Verständnis der Vorschrift entspricht dem Gesetzeszweck, ein Vorhaben schon im voraus möglichst umfassend auf seine Gefährlichkeit für den Wasserhaushalt zu überprüfen. § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG kann nicht dahin ausgelegt werden, daß eine "Benutzung" im Einzelfall nicht anzunehmen ist, wenn es sich konkret ergibt, daß die beabsichtigte "Maßnahme" (die Kiesausbeute) des Grundeigentümers nicht gegen Belange des Gewässerschutzes verstößt (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 3. Juni 1982 - III ZR 107/78).

b) Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem auf den Vorlagebeschluß des erkennenden Senats vom 13. Juli 1978 (III ZR 28/76 = NJW 1978, 2290 = DVBl 1979, 58) ergangenen Beschluß vom 15. Juli 1981 (BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl 1982, 340 = ZfBR 1982, 80) ausgeführt:

Dem Grundeigentum ist - was die Ausbeutung der Kiesbestandteile angeht - von vornherein nur eine einge-

schränkte Rechtsposition eingeräumt. Zum Grundeigentum gehört danach nicht die Befugnis zu einer Nutzung des Erdkörpers, die nur im Rahmen einer zulassungspflichtigen Gewässerbenutzung (§§ 2 und 3 WHG) verwirklicht werden kann (vgl. § 1 a Abs. 3 WHG). Die entsprechende Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes stellt eine zulässige Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Grundeigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar. Da der Zugriff des Grundeigentümers auf das Grundwasser durch verfassungsmäßiges Gesetz grundsätzlich ausgeschlossen ist, greift die Versagung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Bewilligung) auch dann nicht in das Grundeigentum ein, wenn dadurch die Ausbeutung der Bodenbestandteile verhindert wird (NJW 1982, 745, 749/750).

Das bedeutet: Ist dem Grundeigentümer die erforderliche Erlaubnis oder Bewilligung versagt worden, weil von der von ihm beabsichtigten Kiesausbeute eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung zu erwarten ist (§ 6 WHG), dann muß diese Nutzungsmöglichkeit bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung außer Betracht bleiben, weil sie nicht zum verfassungsrechtlich geschützten Bereich des Grundeigentums gehört. Das gilt auch dann, wenn im Einzelfall die Kiesausbeute eine von der Natur der Sache her gegebene, naheliegende Möglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks darstellt. Bei einer rechtswidrigen Versagung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Bewilligung) zur Kiesentnahme ist der Eigentümer grundsätzlich darauf verwiesen, gegen den behördlichen Akt vorzugehen und dessen Aufhebung im Verwaltungsrechtsweg durchzusetzen. Eine Verpflich-

tung der öffentlichen Hand, dem Eigentümer, der den Verwaltungsrechtsweg nicht beschritten hat, eine Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs zu zahlen, besteht grundsätzlich nicht. Soweit der Senat in seinem Urteil vom 25. Januar 1973 (III ZR 113/70 = BGHZ 60, 126) eine abweichende Ansicht vertreten hat, hält er daran nicht fest (s. auch die zur Veröffentlichung bestimmten Senatsurteile vom 3. Juni 1982 - III ZR 28/76, III ZR 170/77 und III ZR 107/78).

c) Daraus folgt aber nicht, daß die Kiesbestandteile des Grundstücks aus dem Schutzbereich des Art.14 GG "ausgegliedert" worden wären. Zwar kommt - wie das Bundesverfassungsgericht (NJW 1982, 745, 750/751) dargelegt hat - dem Grundwasser für die Allgemeinheit, insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung, eine kaum zu überschätzende Bedeutung zu. Zugleich ist dieses in besonderem Maße der Gefahr nachteiliger Einwirkungen von seiten des Grundeigentümers ausgesetzt. Es ist daher verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, daß der Gesetzgeber das unterirdische Wasser zur Sicherung einer funktionsfähigen Wasserbewirtschaftung einer vom Oberflächeneigentum getrennten öffentlich-rechtlichen Ordnung unterstellt hat. Die Ordnung des Wasserhaushaltsgesetzes beläßt jedoch dem Grundeigentümer das Eigentum an einem unter der Erdoberfläche seines Grundstücks befindlichen Kiesvorkommens. Es regelt lediglich die Befugnisse des Grundeigentümers, dieses Vorkommen auszubeuten, wenn dieses Vorhaben die nicht ganz entfernte Möglichkeit einer schädlichen Einwirkung auf das im Untergrund vorhandene Wasser mit sich bringt. Wenn daher das Bundesverfassungsgericht (NJW 1982, 745, 748) aus-

führt, "die Rechtsstellung des Grundeigentümers endet in der Tiefe prinzipiell dort, wo er mit dem Grundwasser in Berührung kommt", so ist das nicht räumlich zu verstehen. Vielmehr besagt das nur, daß der Grundeigentümer so lange nicht befugt ist, das in seinem Eigentum stehende Kiesvorkommen auszubeuten (es auf diese Weise zu nutzen), als das wegen einer Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung unstatthaft ist. Stehen indessen einer Kiesausbeute wasserwirtschaftliche Gründe (§ 6 WHG) nicht entgegen und wäre deshalb dem Grundeigentümer eine beantragte Erlaubnis oder Bewilligung zu erteilen, dann kann diese Nutzungsmöglichkeit gegenüber einem Zugriff aus nicht wasserwirtschaftlichen Gründen vom Schutzbereich des Art. 14 GG umfaßt sein. Daß das Wasserhaushaltsgesetz dem Eigentümer keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Erlaubnis oder Bewilligung gewährt, nötigt nicht zu einer anderen Beurteilung. Die hiervon abweichende Ansicht (s. Senatsbeschluß vom 13. Juli 1978 aaO) gibt der Senat auf; sie beruhte auf einer Betrachtung des Wasserhaushaltsgesetzes, die nicht die Zustimmung des Bundesverfassungsgerichts gefunden hat (NJW 1982, 745, 752).

d) Im Streitfall hat ein wasserrechtliches Erlaubnis- (oder Bewilligungs-)verfahren nicht stattgefunden. Das kann den Beklagten nicht entgegengehalten werden, denn es bestand für sie kein Anlaß, ein solches Verfahren für den nunmehr enteigneten Grundbesitz zu beantragen.

Bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung kommt es auf die Qualitätseinstufung der Grundstücke an,

d.h. ob das in den Grundstücken befindliche Kiesvorkommen, deren Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden ist, einen gegenwärtigen werterhöhenden Umstand darstellt, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück schon Rechnung trägt. Das beurteilt sich nach den oben unter Ziffer II, 1 dargelegten Grundsätzen. Macht die öffentliche Hand geltend, die für einen Kiesabbau erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis (Bewilligung) und/oder notwendige baurechtliche Genehmigung wären nicht erteilt worden, obgleich der Kiesabbau eine von der Natur der Sache her gegebene, naheliegende Möglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke darstellt, so wird es vorrangig an ihr liegen, die zur Beurteilung dieser Fragen notwendigen Unterlagen beizubringen. Nur wenn angenommen werden kann, daß die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht erteilt worden wären, wird das Kiesvorkommen bei der Ermittlung der Entschädigung für die entzogenen Grundstücke unberücksichtigt bleiben müssen.

Nußgens

Krohn

Kröner

Scholz-Hoppe

Halstenberg