

58

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

GG Art. 14 Ea; Landbeschaffungsg § 18 Abs. 1

Zur enteignungsrechtlichen "Qualität" eines sand- und kieshaltigen Grundstücks, das im Mai 1945 durch hoheitliche Inanspruchnahme für militärische Zwecke von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurde.

BGH, Urt. v. 3. Juni 1982 - III ZR 98/79 - OLG Celle
LG Verden

58

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 98/79

URTEIL

Verkündet am

3. Juni 1982

Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen in Bonn,
dieser vertreten durch die Oberfinanzdirektion Hannover,
Waterloostraße 5, Hannover,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. K[REDACTED] -

g e g e n

1. Witwe Elsa Kä[REDACTED] geb. E[REDACTED],
 2. Kaufmann Ralf Kä[REDACTED],
 3. Kaufmann Heinrich S[REDACTED],
- sämtlich wohnhaft in H[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Kr[REDACTED] -

60

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 27. April 1979 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als den Klägern eine weitere Entschädigung von 690.934,50 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 zuerkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Höhe der Entschädigung für das 151.885 qm große Flurstück ■■■ der Flur ■■■ der Gemarkung G■■■■, das von der beklagten Bundesrepublik für militärische Zwecke beansprucht wurde.



Der Erblasser der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2), Heinrich Kä■■■■, hatte durch notariellen Kaufvertrag vom 17. April 1955 das fragliche Gelände erworben. Er hatte beabsichtigt, mit dem Kläger zu 3) das in dem erworbenen Grundstück lagernde Kies- und Sandvorkommen auszubeuten. Er schloß deshalb am 19. April 1955 mit dem Kläger zu 3) einen notariellen Gesellschaftsvertrag. Noch vor der Eigentumsumschreibung auf Heinrich Kä■■■■ verstarb dieser. Er wurde von den Klägern zu 1) und zu 2) beerbt. Diese veräußerten in der Folgezeit von November 1955 bis August 1956 Teilflächen des Grundstücks an den Kaufmann G■■■■, der Anfang 1956 gewerbsmäßig mit der Sandausbeutung begonnen hat. An dem verbleibenden Restgrundstück in der oben genannten Größe räumten die Kläger zu 1) und 2) dem Kläger zu 3) Miteigentum zur ideellen Hälfte ein.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, war seit dem 15. Mai 1945 von den Streitkräften der USA als Schießplatz in Anspruch genommen. Seit 1956 benutzt auch die Bundeswehr den Schießplatz.

Seit 1957 bemühte die beklagte Bundesrepublik sich, die im Schießplatzbereich liegenden Grundstücke freihändig zu erwerben. Als die Verhandlungen trotz grundsätzlicher Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wegen der Frage, ob und wie die Sand- und Kiesvorkommen in den Grundstücken zu bewerten seien, ins Stocken gerieten, weil den Klägern der angebotene Preis von 0,60 DM/qm zu gering erschien, beantragte die Bundesrepublik am 5. Dezember 1957 bei der Enteignungsbehörde (Regierungspräsident in Stade) die Enteignung des Grundstücks.

Nachdem die Enteignungsbehörde zunächst den Antrag auf Enteignung abgelehnt hatte, einigten sich die Beteiligten am 22. April 1961 vor der Enteignungsbehörde über den Übergang des Eigentums. Im Juni 1961 zahlte die Bundesrepublik den Klägern 121.508 DM (0,80 DM/qm) nebst 44.309,92 DM als 6 %ige Verzinsung des Entschädigungsbetrages seit dem 5. Mai 1955. Mit Bescheid vom 28. August 1961 setzte die Enteignungsbehörde die Entschädigung auf den gezahlten Betrag fest, wobei sie das Grundstück als mit Streubewuchs bestandenes Heideland bewertete, aus dem gelegentlich in Nachbarschaftshilfe oder für Gemeindezwecke einige Fuhren Sand entnommen worden seien. Mit Ergänzungsbescheid vom 5. Oktober 1961 ordnete sie die Verzinsung mit 6 % an, jedoch erst seit dem 18. August 1956.

Mit ihrer Klage haben die Kläger im ersten Rechtzug zunächst eine weitere Entschädigung von 500.000 DM, später eine angemessene Entschädigung, jeweils nebst 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955, geltend gemacht. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen mit der Begründung, daß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr - ausgehend von dem Zustand des Grundstücks im Jahre 1945 - ein höherer Preis als der von Heideland (0,80 DM/qm im Jahre 1961) nicht zu erzielen gewesen wäre.

Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht durch Teilurteil entschieden, daß die Entschädigungsforderung auch für die Zeit vom 5. Mai 1955 bis zum 17. August 1956 zu verzinsen sei. Sodann hat es mit Grundurteil vom 3. April 1973 den Anspruch auf eine weitere Entschädigung einschließlich Sand- und Kiesvorkommens dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die hiergegen eingelegte Revision der Beklagten ist vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen worden (III ZR 92/73).

In der erneuten Verhandlung vor dem Landgericht haben die Kläger die Auffassung vertreten, daß für die Bewertung von den Verhältnissen des Jahres 1961 auszugehen und somit das Sand- und Kiesvorkommen mit zu entschädigen sei.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung einer vom Gericht festzusetzenden weiteren angemessenen Entschädigung bis zur Höchstgrenze von 1 Mio. DM zuzüglich 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, das Sandvorkommen sei nicht werterhöhend zu berücksichtigen, weil 1945 keine Aussicht bestanden habe, in absehbarer Zeit bzw. bei Wiedereintritt normaler wirtschaftlicher Verhältnisse das Sandvorkommen gewinnbringend auszubeuten.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme der Klage in Höhe von weiteren 355.718,80 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 stattgegeben. Es hat hierbei die unter dem Grundwasserspiegel lagernden Kies- und Sandvorräte des Grundstücks nicht mitbewertet.

Gegen dieses Urteil haben sich beide Parteien gewendet.

Die Kläger haben zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 1 Mio. DM nebst 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 über die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung (121.508 DM zuzüglich 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955) hinaus zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, soweit über sie nicht bereits durch das Teilurteil des Oberlandesgerichts (betrifft die Verzinsung der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung für die Zeit vom 5. Mai 1955 bis 17. August 1956) rechtskräftig entschieden ist.

Sie hat an ihrem Standpunkt festgehalten, daß die Ergebnisse späterer Bodenuntersuchungen nicht in die Bewertung einfließen dürften sondern lediglich die im Jahre 1945 gegebenen Verhältnisse zu berücksichtigen seien.

Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 27. April 1979 die Beklagte verurteilt, an die Kläger über die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung (121.508 DM) hinaus weitere 690.934,50 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 5. Mai 1955 zu zahlen. Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihr Begehren auf Abweisung der Klage (soweit darüber vom Berufungsgericht nicht durch das genannte Teilurteil entschieden ist) weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat den Klägern für den durch den Entzug des Grundstücks eingetretenen Rechtsverlust

(§ 17 Abs. 1 Nr. 1 LBG) eine Gesamtentschädigung von 812.442,50 DM nebst Zinsen ab 5. Mai 1955 zugebilligt. Es hat hierbei den nach § 18 Abs. 1 LBG zu entschädigenden Verkehrswert ("gemeiner Wert", vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = NJW 1980, 39 = WM 1979, 314 = BRS 34 Nr. 152) des Sand- und Kiesvorkommens (über und in der Grundwasserzone) auf 736.500 DM geschätzt und dazu u.a. ausgeführt: Da ein zum Preisvergleich geeignetes Grundstück nicht ermittelt sei, müßten der Wert des bloßen Grundstücks und der des Kiesvorkommens gesondert festgestellt werden. Dabei sei die Mächtigkeit des Kiesvorkommens zugrunde zu legen, wie sie sich bei Probebohrungen im Jahre 1959 ergeben habe. Für die Preisbemessung sei auf die wirtschaftliche Situation des Jahres 1961 abzustellen. Damals, in der Zeit des "Wirtschaftswunders", des Konjunkturauftriebs, verbunden mit dem "Bauboom" und dem ständigen Ausbau des Straßen- und Autobahnnetzes, habe eine große Nachfrage nach Sand- und Kiesvorkommen in verkehrsgünstiger Lage zwischen Bremen und Bremerhaven, wie dies für das hier zu bewertende Vorkommen zutreffe, bestanden. Angesichts dieser günstigen Absatz- und Verwertungsmöglichkeiten des Vorkommens sei es gerechtfertigt, in die Entschädigung sowohl die über dem als auch die im Grundwasser liegenden Sand- und Kiesbestandteile des Grundstücks (insgesamt 3 Mio. cbm) einzubeziehen.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Nach der Rechtsprechung des Senats kann ein abbauwürdiges Sand- und Kiesvorkommen, auch wenn seine Ausbeutung noch nicht begonnen hat, ein werterhöhender Umstand sein, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück be-

reits Rechnung trägt (vgl. u.a. Senatsurteil vom 23. November 1972 - III ZR 77/70 = WM 1973, 153 = BRS 26 Nr. 126). 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 = NJW 1973, 275 = WM 1974, 62 = BRS 34 Nr. 9; vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = NJW 1980, 39 = WM 1979, 314 = BRS 34 Nr. 152). 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 greifbarer Nähe liegt, sei es aus einem anderen Grunde, 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 Kies- und Sandvorkommens Bedeutung bei der Preisbildung beimaß (Senatsurteil vom 15. Februar 1973 - III ZR 35/71 -; vgl. auch die Senatsurteile BGHZ 28, 160, 163 und vom 9. Dezember 1968 - III ZR 114/66 = WM 1969, 274 = BRS 26 Nr. 96; Gelzer/Busse, Umfang des Entschädigungsanspruchs, 2. Aufl. Rz. 47).

Wie der Senat bereits im ersten Revisionsurteil ausgeführt hat, kommt es insoweit auf den "Zustand" ("Qualität") des Grundstücks im Zeitpunkt seiner Inanspruchnahme (§ 64 Abs. 4 LBG), d.h. im Mai 1945 an (aaO S. 13). Damals wurde auf dem Gelände ein Sand- und Kiesabbau nicht betrieben. Die Kläger können also

nicht beanspruchen, so entschädigt zu werden, wie wenn in einen laufenden Abbaubetrieb eingegriffen oder ein Gelände mit erschlossenem Vorkommen genommen worden wäre (Senat aaO).

3. Die Annahme des Berufungsgerichts, das gesamte Sand- und Kiesvorkommen des Grundstücks sei abbauwürdig, gründet sich u.a. auf die Ergebnisse der im Jahre 1959 durchgeführten Probebohrungen über die Ergiebigkeit des Vorkommens, seine "verkehrsgünstige Lage" und die "gesamte wirtschaftliche Situation des Jahres 1961". Dies ist in mehrfacher Hinsicht durch Rechtsfehler beeinflusst.

a) Abzustellen ist auf die von der Natur der Sache her gegebene Möglichkeit der wirtschaftlichen Ausnutzung des Vorkommens, wie sie sich im Mai 1945 nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks und seiner gesamten Umweltverhältnisse objektiv anbot (Senatsurteil BGHZ 63, 240, 244 m.w.Nachw.; neuerdings Senatsurteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 -). Aus der Sicht des Jahres 1945 ist deshalb auch die Frage zu beantworten, ob für den Transport einer jährlichen Fördermenge von 150 000 cbm das Grundstück überhaupt die verkehrsmäßigen Voraussetzungen bot. Denn die Art und Weise der Einbindung eines Grundstücks in das Wegenetz ist Teil der "Umweltverhältnisse", die nach dem für seinen "Zustand" maßgebenden Zeitpunkt zu beurteilen sind. Über die verkehrsmäßige Lage des Grundstücks im Mai 1945 hat das Berufungsgericht nichts festgestellt. Die Beklagte hat dazu vorgetragen, die Lage sei ausgesprochen schlecht gewesen, namentlich die Straße nach Bremen und Bremerhaven (die vom Berufungsgericht als Abnehmerschwerpunkte hervorgehoben werden) sei in einem so miserablen Zustand gewesen, daß sie einen laufenden Schwerverkehr nicht zu-

gelassen habe. Von dieser Darstellung ist für die revisionsrechtliche Würdigung auszugehen. War nach dem damaligen Zustand des Straßennetzes ein Transport zu entfernteren Zielen hiernach nicht möglich und bestand auch keine begründete Aussicht, daß sich der Zustand des Straßennetzes in absehbarer Zeit in der erforderlichen Weise bessern werde, so kam als Abnehmer des Vorkommens von vornherein nur das nähere Einzugsgebiet der Förderstätte in Betracht und die Frage stellt sich dann dahin, ob in diesem räumlichen Bereich im Mai 1945 oder in absehbarer Zukunft Bauvorhaben anstanden oder vorausszusehen waren, die ihren Bedarf aus dem Grundstück hätten decken können. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts muß auch diese Bedarfsprognose aus der Sicht des Jahres 1945 her angestellt werden. Sie ist notwendiger Teil der Prüfung, ob zum damaligen Zeitpunkt die Möglichkeit rentabler Sand- und Kiesausbeutung bestand und gehört als solche zu den Kriterien, die den "Zustand" ("Qualität") des Enteignungsobjekts bestimmen (s. oben 2 und Senatsurteil vom 11. Juni 1964 - III ZR 183/62 - S. 21, 22). Daß der bei der Bemessung der Entschädigung gegebenenfalls zu berücksichtigende Preis für Sand und Kies durch die - vom Berufungsgericht näher beschriebenen - günstigen wirtschaftlichen Verhältnisse des Jahres 1961 bestimmt wird, steht nicht entgegen. Die Berücksichtigung der (allgemeinen) Preisverhältnisse im Zeitpunkt der Zahlung der Enteignungsentschädigung soll gewährleisten, daß der Eigentümer sich - "bildhaft" ausgedrückt - ein Ersatzobjekt verschaffen kann; für dessen Beschaffenheit ist aber der Zeitpunkt maßgebend, in dem das Zugriffsobjekt von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurde. Soweit sich hiernach in den

Preisen des Jahres 1961 der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung ausdrückte, sind sie der Bemessung der Enteignungsentschädigung zugrunde zu legen; sie beziehen sich aber auf ein Objekt, dessen "Zustand" ("Qualität") enteignungsrechtlich durch die "tatsächlichen Gegebenheiten der Gegend" (Senatsurteil vom 11. Juni 1964 - III ZR 183/62 -), durch die "gesamten Umweltverhältnisse" (Senatsurteil BGHZ 63, 240, 244) im Jahre 1945 und die damals mögliche Vorausschau bestimmt wird, und zwar auch insoweit, als diese tatsächlichen Gegebenheiten (u.a. Bedarf an Sand und Kies für bestimmte Bauvorhaben; Möglichkeit kostengünstigen Transports) ihren Grund auch in den damaligen wirtschaftlichen Verhältnissen hatten. Denn es handelt sich dabei um Umstände, nach denen der gesunde Grundstücksverkehr seinerzeit die Nutzbarkeit des Grundstücks (Sand- und Kiesvorkommens), d.h. seine "Qualität", beurteilt hätte.

b) Geht man davon aus, daß eine in greifbarer Nähe liegende Verwertbarkeit des Vorkommens in erster Linie durch den Sand- und Kiesbedarf des näheren Einzugsgebietes bestimmt wurde, so läßt sich namentlich die Annahme des Berufungsgerichts, auch der im Grundwasser liegende Teil des Vorkommens sei abbauwürdig gewesen, nicht halten.

Wie der Sachverständige Prof. Dr. B. [REDACTED] ausgeführt hat, hätte der im Grundwasser liegende Teil des Vorkommens nur unter besonders hohen Kosten ausgebeutet werden können. Da ausreichende Vorräte über dem Grundwasserspiegel liegen, die ohne besonderen Aufwand mit Baggern abgebaut werden konnten, kann nicht davon ausgegangen werden, daß der gesunde Grundstücks-

verkehr einen derart weitgehenden Abbau als eine in absehbarer Zeit zu verwirklichende Nutzung angesehen hätte (vgl. Senatsurteil vom 9. Dezember 1968 - III ZR 114/66 - aaO, wo ein beabsichtigter Abbau in 10 Jahren oder mehr als "nicht mehr absehbar" behandelt wird). Bei dieser Sachlage kann offenbleiben, ob die öffentlich-rechtliche Benutzungsregelung, der das am 1. März 1960 in Kraft getretene Wasserhaushaltsgesetz die Naßauskiesung unterworfen hat, von Einfluß auf die enteignungsrechtliche Qualität des Grundstücks sein konnte (vgl. BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl. 1982, 340 = ZfBR 1982, 80; Senatsurteil vom 3. Juni 1982 - III ZR 28/76).

c) Rechtsfehlerhaft ist auch, daß das Berufungsgericht bei der Feststellung der wertbildenden Eigenschaften des Grundstücks die gesamten ungehobenen Sand- und Kiesvorräte des Vorkommens berücksichtigt hat, obwohl deren Ausmaß erst durch die im Jahre 1959 unter großem Kostenaufwand durchgeführten Bodenuntersuchungen festgestellt wurde. Da der "Zustand" des Enteignungsobjekts - hier des Grundstücks - sich nach den wertbildenden Kriterien bestimmt, die der gesunde Grundstücksverkehr aufgreift und berücksichtigt, kommt es hier darauf an, ob bei Verkäufen von Grundstücken, die als sand- und kieshaltig bekannt waren, der Grundstücksmarkt sich mit Schätzungen der abbaufähigen Vorkommen begnügte oder den Kauf von vorherigen umfangreichen Bodenuntersuchungen abhängig machte. Das Berufungsgericht nimmt insoweit an, daß ein Kaufinteressent, dem es auf die Kiesausbeute angekommen wäre, die Menge des Vorkommens durch einen Sachverständigen hätte ermitteln lassen. Diese Feststellung setzt indessen einen Käufer voraus, der an einem Sand- und Kiesvorkommen der hier (später) ermittelten

Menge, die einen langfristigen intensiven Abbau ermöglichte, interessiert war und deshalb bereit war, einen am Gesamtvorrat ausgerichteten Erwerbspreis zu zahlen. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden, wenn - wie dies hier geboten ist - auf die "Qualität" des Grundstücks im Mai 1945 abgestellt wird. Das Fehlen jeder realen Möglichkeit, derart umfangreiche Sand- und Kiesvorkommen (3,8 Mio. cbm) in lohnender Weise auszubeuten und abzusetzen, mußte jeden wirtschaftlich denkenden Käufer davon abhalten, sich durch Einsatz hoher Kosten eine genaue Kenntnis über die Mächtigkeit des Vorkommens zu verschaffen. Daraus ergibt sich, daß für den "Zustand" des Grundstücks, bezogen auf seine Sand- und Kiesvorräte, von der damaligen Einschätzung des gesunden Grundstücksmarktes über den Umfang und die Abbaumöglichkeiten des Kiesvorkommens auszugehen ist. Feststellungen hierüber hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Es fällt jedoch auf, daß die Kläger (bzw. ihre Rechtsvorgänger) beim Ankauf des Grundstücks solche Untersuchungen über die Mächtigkeit des Vorkommens und seine Güte nicht vorgenommen haben; der von ihnen gezahlte Preis von 0,17 DM/qm deutet eher darauf hin, daß der Umfang des Vorkommens noch im Jahre 1955 für die Vertragsparteien nicht die Bedeutung hatte, die ihm das Berufungsgericht zuschreibt. Dabei muß beachtet werden, daß der Rechtsvorgänger der Kläger das Grundstück erwarb, um dort Sand und Kies abzubauen. Dem Verkauf eines Teils des Grundstücks an den Kaufmann G. im November 1955 bis August 1956, der zum Zwecke gewerbsmäßiger Sandausbeute erfolgte, ging ebenfalls keine Untersuchung der Mächtigkeit des Vorkommens voraus.

d) Für die revisionsrechtliche Beurteilung ist hiernach von einem Grundstück auszugehen, dessen Sand- und Kiesvorkommen in ihrer Mächtigkeit und Güte nur überschlägig, jedenfalls nicht im einzelnen (vor allem nicht in den tieferen Teilen) bekannt waren und dessen Eignung für einen lohnenden Sand- und Kiesabbau von dem damals (Mai 1945) absehbaren Bedarf des engeren Einzugsgebietes abhing. Dieser enteignungsrechtliche "Zustand" ("Qualität") erlaubt es nicht, für die Bemessung der Entschädigung von einer Abbauwürdigkeit des gesamten Vorkommens auszugehen, wie das Berufungsgericht dies tut. Der erkennende Senat ist nicht imstande, für den zu berücksichtigenden Umfang der Sand- und Kiesvorräte eine bestimmte Mindestmenge festzulegen, da entsprechend verwertbare tatrichterliche Feststellungen fehlen.

Andererseits kann aber eine zusätzliche Entschädigung für die Sand- und Kiesvorräte des Grundstücks nicht überhaupt, wie die Beklagte meint, mit der Begründung abgelehnt werden, daß die öffentlich-rechtliche Benutzungsordnung des Wasserhaushaltsgesetzes, die grundsätzlich auch für die gewässerrelevante Kiesentnahme oberhalb des Grundwasserspiegels (sog. Trocken-
auskiesung) gilt (Senatsurteil vom 3. Juni 1982 - III ZR 107/78 -), einen Rechtsanspruch des Grundeigentümers auf Gewinnung des Kiesvorrats ausschließe mit der Folge, daß diese Bestandteile des Eigentums (§ 905 BGB) für die enteignungsrechtliche "Qualität" des Grundstücks zu vernachlässigen seien. Denn dies stünde hier jedenfalls dem rechtskräftigen Grundurteil vom 3. April 1973 entgegen, das den Anspruch der Kläger auf eine weitere Entschädigung einschließlich des Sand- und Kiesvorkommens für gerechtfertigt erklärt hat und an das die ent-

scheidenden Gerichte gebunden sind, soweit seine Rechtskraft reicht (BGHZ 7, 332, 334/335).

4. Das Berufungsgericht hat den Wert des Grundstücks und des Kiesvorkommens gesondert ermittelt, weil es davon ausgeht, daß keine für einen Preisvergleich geeigneten Verkäufe stattgefunden haben. Auch dies ist durch Rechtsfehler beeinflusst.

Im vorliegenden Fall kommt sowohl der Kauf des Grundstücks im Jahre 1955 (durch den Rechtsvorgänger der Kläger zu 1 und 2) als auch der Weiterverkauf eines Teils des Grundstücks in den Jahren 1955/1956 an Grube für einen Preisvergleich in Betracht. Beide Rechtsgeschäfte sollten dem Käufer die Möglichkeit des Abbaus verschaffen. Namentlich der vom Käufer G. gezahlte Preis (anfänglich 0,17, später 0,60 DM/qm) kann geeignet sein, Aufschluß über den damaligen Zustand, d.h. die vom Grundstücksverkehr bewerteten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu geben, was wiederum Rückschlüsse auf die für das Jahr 1945 anzusetzende "Qualität" erlauben könnte. Berücksichtigt man, daß der enteignungsrechtliche "Zustand" des Grundstücks im Mai 1945 eher von minderer Qualität war, andererseits 1955/1956 die allgemeine wirtschaftliche Erholung schon begonnen hatte, so kann dieser Verkaufsfall bei Berücksichtigung der sich anschließenden Preisentwicklung durchaus Folgerungen auf die preisliche Einordnung eines solchen Grundstücks in das Preisniveau des Jahres 1961 zulassen. (Zur Eignung nur eines Vergleichsgrundstücks für einen Preisvergleich vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = NJW 1980, 39). Unterstützend kommt auch der Ankauf des Grundstücks durch den Rechtsvorgänger der Kläger zu 1 und 2 in Betracht. Falls nicht darge-

67

tan wird, daß der damals gezahlte Preis von 0,17 DM/qm durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst war, bietet er sich - weil dasselbe Grundstück betreffend - in besonderer Weise für einen Preisvergleich (allerdings für die Preisverhältnisse des Jahres 1955) an.

5. Rechtsfehlerhaft vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus ist auch die zusätzliche Entschädigung des Bodenwerts des bloßen Grundstücks. Da das Berufungsgericht für das Kies- und Sandvorkommen eine Entschädigung auch bezüglich der im Grundwasser liegenden Vorkommen zubilligt, setzt es die völlige Abtragung der über dem Grundwasserspiegel liegenden Flächen voraus. Es ist nicht ersichtlich, welchen "Bodenwert" das Grundstück dann noch haben soll, der gesondert entschädigt werden müßte. Insoweit ist der vorliegende Sachverhalt nicht mit dem Fall vergleichbar, in dem nach dem Abbau eines Sand- und Kiesvorkommens in der Trockenzone dem Grundstück noch eine vom gesunden Grundstücksverkehr anerkannte Restqualität (Lagerstätte, land- und forstwirtschaftliche Nutzung) verbleibt (Senatsurteile vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 = NJW 1979, 923 = BRS 34 Nr. 80 und vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 - aaO).

6. Die Zubilligung einer Entschädigung in der zugesprochenen Höhe, die im Ergebnis einer Entschädigung für ein "erschlossenes Vorkommen" gleichkommt (ablehnend dazu bereits das 1. Revisionsurteil), kann hiernach nicht bestehen bleiben. In die Aufhebung des Berufungsurteils ist die gesamte Entschädigung einzubeziehen, soweit sie den von der Enteignungsbehörde festgesetzten Kapitalbetrag (121.508 DM) nebst 6 % Zinsen ab 5. Mai 1955 übersteigt. Das Berufungsgericht wird nach Maßgabe der vor-

stehenden Ausführungen festzustellen haben, welche zusätzliche Entschädigung - über deren Berechtigung dem Grunde nach bereits entschieden ist - den Klägern gebührt.

Nußgens

Krohn

Kröner

Boujong

Halstenberg