



Verkündet am:
24.07.2002
Klinkhardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle des
Amtsgerichts

AMTSGERICHT DETMOLD

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL



In dem Rechtsstreit

der Frau Sonja Sünkler-Geise, Bellenberger Straße 11, 32805 Horn-Bad
Meinberg,

- Klägerin -

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Meinersmann und Kollegen
in Steinheim -

g e g e n

1. Herrn Heinz Pieper, Steinheimer Straße 32 - 36,
32805 Horn-Bad Meinberg,
2. Herrn Harald Pieper, wohnhaft ebenda,

- Beklagte -

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Brandi und Kollegen
in Detmold -

hat das Amtsgericht Detmold
auf die mündliche Verhandlung vom 03. Juli 2002
durch den Richter am Amtsgericht Schlattmann
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, sofern nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten waren Pächter von Grundstücken der Klägerin zur Nutzung für ihre Baumschule gem. Pachtvertrag vom 01.09.1992. § 12 des Vertrages regelt die Ausgleichspflicht am Ende der Pachtzeit wie folgt:

Lässt der Pächter bei Rückgabe des Pachtgegenstandes weniger zurück, als er nach dem Vertrage oder Gesetz zurückzulassen verpflichtet ist, oder ist das Zurückgegebene schlechter als es bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sein würde, so hat er den Zeitwertunterschied dem Verpächter zu zahlen. Ist das, was der Pächter unter Berücksichtigung der §§ 5 und 6 zurückzulassen verpflichtet ist, besser als das ihm Übergebene, so hat der Verpächter den Zeitwertunterschied dem Pächter zu bezahlen. § 5 Abs. 2 bleibt unberührt.

Durch Vereinbarung vom 02.03.2001 einigten sich die Parteien auf die vorzeitige Rückgabe bestimmter in der Vereinbarung genannter Grundstücke in einer Gesamtfläche von 67405 m². Im Auftrag der Parteien erstellte der Sachverständige Dipl.-Ing. Gert Meyer zu Hollen ein Schiedsgutachten vom 22.09.2001 hinsichtlich der Entschädigungsansprüche gem. § 12 des genannten Vertrages mit dem Ergebnis eines zu zahlenden Entschädigungsbetrages von 7.239,00 DM. Unter dem 20.12.2001 erstellte der Sachverständige eine Ergänzung zu diesem Schiedsgutachten mit dem Ergebnis eines weiter zu zahlenden Betrages von 4.017,12 DM. Unstreitig stehen der Forderung der Klägerin Ansprüche der Beklagten von 8.796,45 DM entgegen.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte schulde 7.239,00 DM entsprechend dem Gutachten, 4.017,12 DM entsprechend dem Nachtragsgutachten, die Hälfte der Kosten des Nachtragsgutachtens von 1.510,90 DM sowie die Hälfte der Kosten für die LUFA Münster in Höhe von 977,88 DM und den Probeentnehmer der Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe von 840,00 DM somit 908,94 DM. Dies ergebe den Betrag von 13.675,96 DM abzgl. der geschuldeten 8.796,45 DM ergebe sich der Klagebetrag von 4.879,51 DM. Weitere Gegenansprüche der Beklagten seien nicht gegeben.

Nach Zahlung des Betrages von 1.510,90 DM habe sich der Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache erledigt.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass der Rechtsstreit in Höhe von 772,51 € in der Hauptsache erledigt ist und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 1.722,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basissatz seit Klageerhebung zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, ein Anspruch auf Zahlung von 1.510,90 DM sei nicht gegeben. Der Sachverständige habe jeder Seite die Hälfte der Kosten in dieser Höhe auferlegt. Ein Erstattungsanspruch der Klägerin für den von ihr geleisteten Anteil sei daher nicht gegeben. Hinsichtlich der Kosten LUFA Münster und Probeentnahme der Landwirtschaftskammer sei eine Aufteilung auf die Parteien durch den Sachverständigen nicht mehr erfolgt. Diese sei auch nicht sachgerecht. Für Untersuchungen von Flächen die nicht zur Rückgabe angestanden hätten und bei Nichtfeststellung für die Beklagten nachteiliger Ergebnisse. Die Kosten seien daher allein von der Klägerin zu tragen. Ein Anspruch nach § 12 des Pachtvertrages stünde der Klägerin nicht zu. Das Pachtobjekt sei so zurückgegeben, wie es der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprochen habe. Das Gelände sei zur Nutzung für eine Baumschule verpachtet worden mit dem Ergebnis eines höheren Pachtzinses. Ein Anspruch der Klägerin sei auch deswegen nicht gegeben, weil das Gutachten sich auf die zukünftige Nutzung als Ackerfläche beziehe, was von der Klägerin aber nicht beabsichtigt sei. Eine Nutzung als Ackerland sei auch nicht möglich, da nach der Vereinbarung der Parteien ein umfangreicher Baumbestand zurückgelassen worden sei.

In seinem Ergänzungsgutachten gehe der Sachverständige von falschen Voraussetzungen aus. Es bestehe zwar bei abstrakter Betrachtung eine Prämienberechtigung, die entfalle, wenn die Flächen zur Bodenverbesserung mit Senf und Ölrettich bestellt würden. Für das Jahr 2001 gelte das aber nur bei einer Aussaat vor dem 31.05. Bei Rückgabe zum 30.06. hätte sich der Anspruch sowieso nicht ergeben. Im Übrigen fehle es an einem entsprechenden Nutzungswillen der Klägerin. Über die 8.796,45 DM, die die Klägerin nicht spezifiziert habe, bestünden weiter aufrechenbare Gegenansprüche, mit denen hilfsweise aufgerechnet würde. Zusätzlich sei aber die Zurücklassung weiterer Pflanzen vereinbart worden. Damit sei eine erhebliche Wertsteigerung des Grundstückes verbunden, die die Klagforderung deutlich übersteige.

Das Gericht hat den Sachverständigen ergänzend angehört.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet.

Der unstrittige Gegenanspruch der Beklagten von 8.796,45 DM übersteigt die berechtigte Forderung der Klägerin. Der Klägerin stehen zu 7.239 DM entsprechend dem Schiedsgutachten des Sachverständigen sowie 908,94 DM als hälftiger Anteil der Kosten für LUFA und Probeentnahme der Landwirtschaftskammer und aus dem Nachtragsgutachten der Betrag von 100,00 DM. Dies sind 8.207,94 DM.

Die Beklagten schulden 7.239,00 DM, wie sie der Sachverständige in seinem Gutachten feststellt. Diese Kosten beziehen sich auf die Beseitigungskosten für die Verschlechterung, die von den Beklagten zu vertreten ist unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Flächen zur Nutzung als Baumschule verpachtet waren mit dem höheren Zins. Die Kosten errechnen sich nicht aus der vollständigen Beseitigung der Nutzungsfolgen als Baumschule, sondern wegen übermäßiger Nutzung. Der Gutachter verlangt nicht die Beseitigung von durch Baumschulennutzung entstandene übermäßige Wurzelreste, sondern für das Entfernen ganzer Wurzelstöcke und Steine. Diese Kosten können abstrakt aufgrund des Gutachtens geltend gemacht werden, ohne dass es darauf ankommt, dass die Arbeiten auch tatsächlich durchgeführt worden. Die Verschlechterung kann über das Gutachten abstrakt berechnet werden.

Dies gilt nicht für die im Ergänzungsgutachten festgestellten durch Wegfall der Flächennutzungsprämie entgangene Einnahmen. Insoweit ist darauf abzustellen, wie Klägerin tatsächlich verfahren ist. Ein entsprechen-

der Nutzungswille als Ackerfläche, dessen Umsetzung für die Erlangung der Prämie erforderlich gewesen wäre, ist nicht dargetan. Weiter ist zu berücksichtigen, dass bei dem vereinbarten Datum der Rückgabe die Voraussetzungen für das Jahr 2001 zu Erlangung einer Prämie sowieso nicht möglich gewesen wäre. Aus dem Ergänzungsgutachten können daher nur 100,00 DM Kosten für das Auffüllen von Löchern der Klägerin zugute gerechnet werden.

Die Kosten der LUFA und des Probeentnehmers sind Teil der Gutachterkosten, in die von beiden Parteien zu tragen sind. Unabhängig von der Frage, ob über diese Maßnahmen sich Schadensersatzansprüche der Klägerin ergeben haben. Das Gutachten ist auch zu bezahlen, soweit für die Beklagten positive Ergebnisse belegt werden.

Hinsichtlich des Betrages von 1.510,90 DM hat sich der Rechtsstreit in der Hauptsache nicht erledigt. Bei der Aufteilung der Gutachterkosten durch den Sachverständigen auf beide Parteien war dieser Betrag seitens der Beklagten dem Sachverständigen geschuldet. Dass die Klägerin einen Ausgleichsanspruch hätte, da sie als Gesamtschuldnerin mit den Beklagten gegenüber dem Sachverständigen den gesamten Betrag gezahlt hätte, ist nicht dargetan.

Bei dem unstreitigen Betrag von 8.796,45 DM, der die Forderung der Klägerin übersteigt, kommt es auf sonstige von den Beklagten nicht ausreichend dargetane Gegenansprüche nicht an.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Schlattmann
Richter am Amtsgericht