

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 86

Roland Fischer

Überprüfung eines Schiedsgutachtens



VERLAG PFLUG UND FEDER

Sachverständigen-Gutachten

Überprüfung eines Schiedsgutachtens

Roland Fischer



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-371-9

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

12 - 1994

VORWORT

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Sankt Augustin, im November 1994

Der Herausgeber

Gutachten

in Sachen

Überprüfung eines Schiedsgutachtens

B.

gegen

E. und E.

Auftraggeber:

Landgericht K.

Geschäfts-Nr.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	11
2. Allgemeine Ausführungen, Schätzungsgrundlagen und Definition des Begriffes "offenbare Unrichtigkeit"	12
3. Zum Gutachten B.	14
4. Übersicht und Zusammenstellung	31
4.1 Pächter	31
4.2 Verpächter	32
5. Beantwortung der im Beweisbeschluß gestellten Fragen	33
Hinweis zum Ausgang des Verfahrens	35

Unter Bezugnahme auf den geleisteten Sachverständigeneid erstattet der Unterzeichner nachstehendes Gutachten:

1. Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

In der Pachtsache B. gegen E. erstellte der Sachverständige B. als Obmann am 20.5.1986 ein Schiedsgutachten. Mit Schreiben vom 10.12.1987 wurde der Unterzeichner vom Landgericht K. beauftragt gem. Ziff. 1 des Beweisbeschlusses vom 11.11.1987 (Blatt 219 d.A.) ein Gutachten zu erstatten.

Aus vorgenanntem Beweisbeschluß unter I. ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

"Es soll Beweis erhoben werden über folgende Fragen:

Ist das Schiedsgutachten des Sachverständigen B. vom 20.5.1986 (Bl. 8 ff d.A.) *offenbar* unrichtig?

Drängt sich die Unrichtigkeit einem sachkundigen Beobachter sofort auf?

Wenn ja:

Welche Wertschätzungen sind richtig?

Oder erscheinen die Wertschätzungen des Gutachters B. zumindest vertretbar?

Der Unterzeichner führte am 7.3.1988 eine Ortsbesichtigung durch, zu der die Parteien sowie deren Rechtsvertreter geladen wurden.

Erschienen sind

Herr E. mit Herrn Rechtsanwalt B.,

Herr B. mit Herrn Rechtsanwalt W.

Bei dieser Ortsbesichtigung wurden alle im Gutachten aufgeführten Punkte besprochen und in Augenschein genommen. Weiterhin wurden Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Ausführungen, Schätzungsgrundlagen und Definition des Begriffes "offenbare Unrichtigkeit"

Als Schätzungsgrundlage diente dem Gutachten B. die Schätzungsordnung für das Landwirtschaftliche Pachtwesen in der Neufassung vom 11.11.1982, welche am 1.1.1983 in Kraft getreten ist. Hier heißt es im Art. 25:

"Bei der Bewertung ist von der Fortführung des Betriebes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auszugehen."

Es kommt somit nicht darauf an, was der neue Besitzer bzw. der Eigentümer nach Beendigung der Pacht mit diesem Anwesen vor hat und welche wirtschaftliche Ausrichtung er dem Betrieb danach gibt. Es kommt vielmehr auf die bisherige wirtschaftliche ordnungsgemäße Bestimmung an. Nach diesen Grundsätzen hat der Schätzungsausschuß bei jeder Pachtübergabe zu verfahren und die Bewertung vorzunehmen.

Zur Frage der offenbaren Unrichtigkeit gibt es eine Reihe von Urteilen, die im nachfolgenden näher zitiert werden.

Unrichtigkeit alleine reicht bei der Beurteilung eines Schiedsgutachtens nicht aus. Durch das Wort "offenbar" wird die Unrichtigkeit verstärkt, das heißt, daß sich die Unrichtigkeit einem sachkundigen Beobachter förmlich aufdrängen muß. Das bedeutet, daß nicht nur

geringe Abweichungen sowohl von der Bewertungsmethodik als auch von den Wertansätzen nicht ausreichen, um die Unrichtigkeit nachzuweisen. Die Unrichtigkeit muß somit auf den ersten Blick erkennbar sein (OLG Schleswig vom 17.5.1983 (3 U 159/80 - 378). Hier heißt es: "Offenbar unrichtig sind nicht nur willkürliche Schiedsgutachten, sondern auch solche, die so grob falsch sind, daß dies einem sachkundigen und unbefangenen Beurteiler auf den ersten Blick erkennbar ist." Weiter heißt es: "Beim Schiedsgutachten ist dies ferner auch dann der Fall, wenn der Schiedsgutachter für die von ihm vorgelegte Leitungsänderung keine nachprüfbare Begründung angibt." Hier wird Bezug genommen auf das BGH-Urteil NJW 77, 801).

Der BGH befaßte sich am 20.2.1970 (V ZR 35/67 (378 a) mit dieser Frage. Hier heißt es: "... daß die Unrichtigkeit der Schätzung in einem nach Treu und Glauben erheblichen Umfang für einen Sachkundigen offen zutage liegt oder sich ihm sofort aufdrängen muß...").

Für die Aufgabenstellung ergeben sich somit folgende Kriterien:

- a) willkürliche Schiedsgutachten:
Diese haben mit einer sachkundigen Begutachtung nichts zu tun und sind somit offenbar unrichtig.
- b) grob falsche Gutachten:
Hier muß sich einem sachkundigen unbefangenen Beobachter die Unrichtigkeit aufdrängen.
- c) fehlende nachprüfbare Begründung:
d.h. wenn nur Werte ohne ausreichende Beschreibung des zu schätzenden Gegenstandes angesetzt werden und die Bezugsgrundlage (Literaturangaben, Erkundigungen u.ä.) fehlen oder wenn die angewendete Bewertungsmethode in sich nicht schlüssig ist.

3. Zum Gutachten B.

Nach Durchsicht des Schiedsgutachtens vom 20.5.1986 kann die Aussage getroffen werden, daß es sich um *kein* willkürliches Gutachten handelt.

Es ist deshalb zu fragen, ob das Gutachten grob falsch ist.

Diese Frage ist im engen Zusammenhang mit der Frage der nachprüfbaren Begründung und der angewendeten Bewertungsmethode zu sehen. In beiden Fällen muß sich die Unrichtigkeit einem sachkundigen Beobachter aufdrängen. Ob ein Schiedsgutachten letztendlich offenbar unrichtig ist, hängt nicht von der Unrichtigkeit einzelner Positionen ab, sondern maßgebend ist immer das Gesamtergebnis des Schiedsgutachtens (siehe dazu Agrarrecht 1984, S. 272, Aufsatz Moser). Bei einer falsch angewendeten Bewertungsmethode kann es allerdings vorkommen, daß das Schätzergebnis vom richtigen Ergebnis nur geringfügig abweicht.

Die Durchsicht des Gutachtens erfolgt somit nach folgenden Schwerpunkten:

- a) ist die angewendete Bewertungsmethode richtig,
- b) ist das ermittelte Ergebnis richtig.

Berechnungen werden nur dann angestellt, wenn festgestellt wird, daß methodische Fehler erkennbar sind, bzw. wenn das im Schiedsgutachten B. angegebene Ergebnis Anlaß dazu gibt. Dabei wurden die Beträge auf volle DM gerundet. Die eigenen Berechnungen enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer. Beim Durchlesen des Gutachtens sind folgende Punkte vorweg aufgefallen:

1. Eigenleistung

Nach Art. 13 Seite 4 des Pachtvertrages ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter die Kosten für die Herstellungsarbeiten, die über Absatz 1 hinausgehen, zu einem Drittel zu ersetzen. Der Gutachter B. setzte jeweils 30 % an. 30 % sind nicht ein Drittel.

2. Mehrwertsteuer

Nach Art. 26 Schätzungsordnung in vorgenannter Fassung ist in den Schätzlisten kenntlich zu machen, ob die angesetzten oder festgelegten Werte die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Dieser Punkt wurde nicht eingehalten. Lediglich bei einzelnen Berechnungen wurde die Mehrwertsteuer erkenntlich hinzugerechnet. Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich, ob in den angesetzten Werten *jeweils* die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten ist.

Zu den einzelnen Positionen:

Zu Zeitwert der Gasheizung

Der Gutachter B. berechnete den Entschädigungsanspruch als den Mittelwert aus dem Zeitwert (a) und aus einem Kostenvoranschlag (b) aus dem Jahre 1973 mit entsprechender Indizierung auf den Wertstichtag 12/85. Das Ergebnis beträgt 5.100,00 DM. Die installierte Gasheizung stellt eine Verbesserung des Objektes dar. Auch wenn die Eigenleistung nicht mehr mit 30 % sondern mit 1/3 angesetzt wird, ist das ermittelte Ergebnis als vertretbar anzusetzen. Bei dem Ansatz von 1/3 ergibt sich somit bei der Berechnung unter a) ein Zeitwert von 4.833,00 DM und bei der Berechnung unter b) ein Zeitwert von 4.880,00 DM, somit ein Mittelwert von gerundet 4.857,00 DM. Die Abweichung zum tatsächlichen Ergebnis beträgt 243,00 DM oder 5 %.

Was die fachgerechte Verlegung der Heizungsrohre anlangt, so ist festzustellen, daß die Heizungsrohre im Haus nicht isoliert sind und somit teilweise nicht ordnungsgemäß verlegt wurden. Dieser Umstand wäre dann wertmindernd in Abzug zu bringen, wenn bei der Berechnung der Kosten der Neuinstallation von höheren Installationskosten ausgegangen worden wäre. Unter der Berechnung b) wurden für Schlitzarbeiten, Isolation, Elektroinstallation 1.157,00 DM angesetzt. Dieser Betrag beinhaltet bereits die vorgefundene einfache Bauausführung. Aus diesem Grunde kann die fehlende Isolation und die einfache Ausführung der Leitungsverlegung nicht noch zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

Ergebnis B.	=	5.100,00 DM
eigene Berechnung	=	4.857,00 DM = 100
Abweichung	=	+ 5 %

Zu Ausbau des Dachzimmers

Bei der Berechnung des Dachzimmers fällt auf, daß die Berechnung über den Kubikmeter umbauten Raum vorgenommen wurde. Nach Ansicht des Unterzeichners ist diese Berechnungsmethode bei der Wertermittlung der vorgenommenen Ausbaurbeiten nicht sachgerecht, da über den Ansatz des Kubikmeter umbauten Raumes nicht alle durchgeführten Arbeiten erfaßt werden. Das Dachzimmer wurde nur zum Teil ausgebaut, so sind die Stehwände, eine Giebelseite, die Seitenwände zur Dachschräge und die Decke mit Rigips verkleidet worden. Weiterhin wurden die Wände mit einer ca. 8 cm dicken Isolierung versehen. Nicht erneuert wurde dagegen der Fußboden, daß heißt bei der Berechnung über den Kubikmeter umbauten Raum können die durchgeführten Arbeiten nicht exakt wertmäßig nachvollziehbar festgestellt werden. Die Berechnung hätte methodisch anhand der Herstellungskosten der einzelnen Einbauten vorgenommen werden müssen.

Im einzelnen errechnet sich der Ausbau wie folgt:

Alle angegebenen Preise beinhalten die Mehrwertsteuer. Die Maße wurden aus dem Gutachten B. entnommen, da diese im Ortstermin nicht angezweifelt wurden.

Stehwände einschließlich Stollengerüst:

243 qm x 170,00 DM	=	4.131,00 DM
+ Dachschräge 14,10 qm x 20,00 DM	=	432,00 DM
+ Decke einschl. Unterkonstruktion		
13,2 qm x 35,00 DM	=	462,00 DM
+ einfache Holztüre		80,00 DM
+ Isolation 51,6 qm x 20,00 DM	=	1.032,00 DM
+ Elektroinstallation, 7 Stecker und 1 Schalter + Zuleitung		<u>500,00 DM</u>
		6.637,00 DM
./.. 1/3 Anteil		<u>2.212,00 DM</u>
Zwischensumme		4.425,00 DM
./.. Abschreibung		
Alter ca. 15 Jahre,		
Lebensdauer 60 Jahre		
AfA nach WertR 76 15,6 % =		<u>690,00 DM</u>
		3.735,00 DM
Wirtschaftliche Wertminderung 40 % =		<u>1.494,00 DM</u>
Zeitwert		2.241,00 DM
Ergebnis B.	=	1.778,00 DM
eigene Berechnung	=	2.241,00 DM = 100
Abweichung	=	- 20,7 %

Zu Einbau der sanitären Anlagen

Hierbei handelt es sich um das Badezimmer, das vom Pächter in das Wohnhaus eingebaut wurde. Die angeführte Berechnungsmethode (Herstellungskosten unter Berücksichtigung der vertraglichen Eigenleistung und der Abnutzung) entspricht der Üblichkeit. Was bei dieser Berechnung auffällt, ist, daß die Heißwasserboiler mit elektrischer Installation lediglich mit 1.000,00 DM angesetzt wurden. In der weiteren Betrachtung wird allerdings deutlich, daß die Warmwasserboiler (80 l und 5 l) nicht mit angesetzt wurden, da diese dem Nutzungsende sehr nahe sind. Insofern ergibt die Berechnung mit 4.581,00 DM einen realistischen Wert. Nicht zugestimmt werden kann der Minderung infolge Schäden unsachgemäßer Heizrohrverlegung mit 20 % = 916,00 DM. Diese 20 % sind aus folgenden Gründen zu hoch angesetzt. Die Heizrohre sind nicht isoliert, es handelt sich um gestrichene Kupferrohre, die am unteren Fußsockel verlegt sind. Diese Rohrverlegung ist in Altbauten durchaus üblich. Es fehlt lediglich die Isolierung dieser Rohre und die sachgerechte Abdeckung. Die Isolierung dieser Rohre und die sachgemäße Abdeckung mit einer Fußleiste würde einen Aufwand von ca. 200,00 DM erfordern. Dieser Betrag ist in Abzug zu bringen, so daß sich der Ersatzanspruch nicht auf 3.665,00 DM, sondern auf 4.381,00 DM beläuft.

Ergebnis B.	=	3.665,00 DM
eigene Berechnung	=	4.381,00 DM = 100
Abweichung	=	- 16,3 %

Zu Anschluß des Wohnhauses an das öffentliche Gasnetz

Hierbei ist eine Unrichtigkeit nicht erkennbar.

Zu Verstärkung des Anschlußwertes an das Stromnetz

Auch hier keine offensichtliche Unrichtigkeit erkennbar.

Zu Neubau des Stallgebäudes nebst Zwischentrakt

(Überdachung und Neuanlage)

Ob die Errichtung des Stallgebäudes für den Betrieb aus damaliger Sicht wirtschaftlich notwendig und betriebswirtschaftlich vernünftig war, ist zweifelsfrei. Auch die Überdachung zwischen den Stallgebäuden ist als sinnvolle Ergänzung für die Organisation und den Betriebsablauf sinnvoll und notwendig. Die Ausführung und die Bauweise ist einfach, reicht aber für die Unterbringung völlig aus.

Die Wertansätze 4,00 DM auf der Basis 1913 sowie die Baunebenkosten, als auch die Alterswertminderung sind angemessen und entsprechen den Wertansätzen nach Ross/Brachmann bei mittelmäßiger Ausführung und einfacher Ausstattung. Der auf Seite 18 (Gutachten B.) vorgenommene Abschlag entspricht ebenfalls den Tatsachen. Bei der Eigenleistung sind nicht 30 %, sondern $\frac{1}{3}$ anzusetzen = 13.481,00 DM, das ergibt einen Ersatzanspruch von 26.962,00 DM und nicht 28.310,00 DM.

Ergebnis B.	=	28.310,00 DM
eigene Berechnung	=	26.962,00 DM = 100
Abweichung	=	+ 5 %

Überdachung

Die Überdachung wurde zwischen den beiden Gebäuden eingebaut. Es handelt sich um eine einfache Nagelbinderkonstruktion. Der angesetzte Ersatzanspruch von 700,00 DM ist angemessen und entspricht dem tatsächlichen Restwert.

Platzbefestigung

Hierbei handelt es sich um Betonboden mit Eisenarmierung, durchschnittlich 15 cm dick. Die Fläche beträgt nicht, wie im Gutachten angegeben, 400 qm, sondern insgesamt 290 qm. Dabei ist eine Teilfläche vor dem Tor nicht zu berücksichtigen, wie die Parteien im Ortstermin vortragen. Die angewendete Wertermittlungsmethode ist nicht nachvollziehbar. Eine detaillierte Berechnung ist notwendig.

Von einer sachgerechten Ausführung kann ausgegangen werden, da sich der Betonboden in einem guten Zustand befunden hat. Lediglich vereinzelte Risse und Bruchstellen waren erkennbar.

Diese Betonplatten wurden ab 1972 laufend erweitert, so daß von einem durchschnittlichen Alter von 11 Jahren ausgegangen werden kann. Bei einer Lebensdauer von durchschnittlich 20 Jahren (Spanne 15 - 30 Jahre) ergibt sich eine Alterswertminderung von 43 %.

290 qm x 60,00 DM/m ²	=	17.400,00 DM
./. 1/3 Anteil		<u>5.800,00 DM</u>
Zwischensumme		11.600,00 DM
./. Alterswertminderung 43 %		<u>4.988,00 DM</u>
Zeitwertanteil	=	6.612,00 DM
Ergebnis B.	=	5.600,00 DM
eigene Berechnungen	=	6.612,00 DM = 100
Abweichung	=	- 15,3 %

Hundezwinger

Der angesetzte Zeitwert entspricht der Bauausführung und dem Zustand. Korrigiert werden muß der Eigenanteil.

Zeitwert	550,00 DM
Eigenanteil 1/3	<u>183,00 DM</u>
	367,00 DM

Ergebnis B.	=	385,00 DM
eigene Berechnung	=	367,00 DM = 100
Abweichung	=	+ 4,9 %

Zu Milchkontingent

Was die Beurteilung der Frage des Milchkontingents anlangt, so ist dies eine Rechtsfrage und nicht vom Unterzeichner zu beurteilen. Eine artfremde Nutzung des Stalles kommt bei der Berechnung nicht in Betracht (s. Art. 25 SchO).

Zu Entschädigung für Verbesserung an einer Weide, Rekultivierung, Einschleifen von Böschungen

Wie die Ortsbesichtigung ergab, handelte es sich vorher um ein Grundstück, welches durch Böschungen in verschiedene Wirtschaftseinheiten unterteilt war. Durch die Rekultivierung und Schleifung der Böschungsf lächen wurde die tatsächlich nutzbare Wirtschaftsfläche vergrößert. In der Ortsbesichtigung konnte der ursprüngliche Zustand nicht mehr eindeutig dargelegt werden. Die Tatsachenfeststellung durch den Sachverständigen B. wurde im Ortstermin von beiden Parteien als richtig dargestellt. Es kann deshalb von der rekultivierten Fläche von 720 qm ausgegangen werden. Bei der Bemessung der Entschädigung hierfür heißt es im Art. 25 der Schätzungsordnung, daß vom Betrag der Werterhöhung auszugehen ist. Die Berechnung über den kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert)

ist nicht die richtige Methode. Als Vorteil bei der zukünftigen Nutzung bleibt *nicht alleine* der Reinertrag. Aus der geschaffenen Mehrfläche kann durch die Bewirtschaftung auch noch ein Lohnanspruch erwirtschaftet werden. Das heißt, als Vorteil wäre nicht der kapitalisierte Reinertrag, sondern der Deckungsbeitrag anzusetzen. Nach der Schätzungsordnung Art. 25 ist bei der Berechnung der Entschädigung für Verbesserungen von den Herstellungskosten auszugehen. Die Berechnung über die Herstellungskosten ergibt folgenden Betrag:

1,5 Arbeitstage x 8 Std. =		
12 Std. (Raupenst.) x 100,00	=	1.200,00 DM
./ Eigenanteil 1/3		<u>400,00 DM</u>
Entschädigung		800,00 DM

Da der ursprüngliche Zustand und damit auch der Aufwand für die Herstellung nicht mehr eindeutig erfaßt werden konnte, wurde im Gutachten B. offensichtlich nach Art. 25 (2) SchO der zu erstattende Betrag abweichend von dem Betrag der Werterhöhung aufgrund der Billigkeit geschätzt.

Im vorliegenden Fall ist der Ansatz von 900,00 DM, bezogen auf eine zu erzielende Mehrnutzungsfläche von 720 qm, angemessen.

Ergebnis B.	=	900,00 DM
eigene Berechnung	=	800,00 DM
Abweichung	=	+ 12,5 %

Zu Entschädigungsanspruch der Pächter für errichtete Hochsilos

Die Doppelrundsilos haben je 75 cbm Inhalt und nicht insgesamt 75 cbm Inhalt, wie im Gutachten B dargestellt. Wie bereits dargelegt, ist bei der Betrachtung und der Berechnung der Entschädigung für Verbesserungen von dem Grundsatz auszugehen, wie er in Art. 25 (1) letzter Satz definiert ist, das heißt Fortführung des Betriebes,

ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Der Betrieb wurde bis zur Pachtauflösung im Jahre 1985 als landwirtschaftlicher Grünlandbetrieb bewirtschaftet. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß diese Silos noch im Rahmen der Wirtschaftsweise bis zum Abzug des Pächters genutzt wurden. Die Rundsilos eignen sich, sofern sie gasdicht verschlossen werden, gut für die Gras- und Maissilageherstellung. Der Nachteil ist, daß sie arbeitswirtschaftlich ungünstig, insbesondere beim Entleeren sind. Der wirtschaftliche Wert dieser Silos kann nicht darin bestehen, daß er mit den Abbruchkosten gegengerechnet wird. Bei der Wertbemessung ist die Frage zu stellen, ob bei ordnungsgemäßer Weiterbewirtschaftung des Betriebes diese Silos noch einen wirtschaftlichen Wert besitzen. Wenn ja, so ist dieser wirtschaftliche Wert zu ermitteln. Wenn nein, dann sind diese Silos zu beseitigen und die Beseitigungskosten als negativer Betrag gegenzurechnen.

Die Besichtigung ergab, daß sich diese Silos zum Zeitpunkt der Beendigung der Pacht in einem noch funktionsfähigen Zustand befunden haben. Die Nutzung dieser Silos ist auch aus heutiger Sicht noch wirtschaftlich, insbesondere beim Silieren von schwierigen Silagegütern, wie z.B. Grassilage. Auch B. vertritt die Meinung, daß die in dieser Gegend vorhandenen Grünlandbetriebe derartige vorhandene Silos noch nutzen. Nach meiner Einschätzung haben diese Silos unter Beachtung anerkannter betriebswirtschaftlicher Grundsätze und unter Wahrung des Fortführungsgedankens des Betriebes noch einen wirtschaftlichen Sinn und Zweck und somit eine Werterhöhung zur Folge. Der Wert ist deshalb nach dem wirtschaftlichen Gebrauchswert zu schätzen.

Der Restwert dieser Silos bemißt sich wie folgt:

150 cbm x 150,00 DM	=	22.500,00 DM
+ Aufbau		<u>2.500,00 DM</u>
Herstellungskosten		25.000,00 DM
./ 1/3 Anteil		8.333,00 DM
Zwischensumme		16.666,00 DM
./ Alterswertminderung u. wirtschaftl. Wertminderung 70 %		<u>11.666,00 DM</u>
Bauwert		5.000,00 DM
./ Reparaturstau (Silolackanstrich, Reinigung, Reparatur-Aufbau, Luken u.a.)		<u>2.000,00 DM</u>
Zeitwert		3.000,00 DM
Ergebnis B.	=	kein Ansatz
eigene Berechnungen	=	3.000,00 DM = 100
Abweichung	=	+ 100 %

Zu Rückerstattung von Entschädigungsbeträgen

Im Zuge des Autobahnbaues wurde dem Pächter für die Anlage von Tränken und für den Ersatz der eigenen Wasserversorgung eine Entschädigung bezahlt. Der Gutachter B. ermittelte die Entschädigung aus der kapitalisierten Wasserentschädigung in voller Höhe und den Zeitwert der Anlage unter Berücksichtigung des Preisindexes. Tatsache ist, daß diese Tränke nicht gebaut wurde und daß dem Pächter ein Kapital für die Errichtung einer derartigen Anlage zur Verfügung gestellt wurde. Der Pächter ist während der Pachtdauer zur Nutzung und zum Unterhalt der Anlage verpflichtet. Da auch eine derartige Anlage einer Alterswertminderung und damit einem Verbrauch unterliegt, kann der Verpächter nach Ablauf der Pacht lediglich den Teil herausverlangen, der nicht vom Pächter während der Pachtzeit verbraucht wurde. Dabei ist nicht auf eine kapitalisierte Wasserentschädigung abzustellen, sondern lediglich auf die Herstellungskosten abzüglich der Alterswertminderung für die Anlage des Tränkebeckens.

zu a) Tränkeanlage

Die Entschädigung für die Anlage betrug zum Zeitpunkt 1976 400,00 DM (vgl. Seite 24 Gutachten B.). Es kann davon ausgegangen werden, daß damals die Herstellungskosten 400,00 DM betragen haben. Die Anlage war zum damaligen Zeitpunkt, da es sich um eine Weide handelte, sinnvoll. Da nicht auf den Wert der Anlage zum Zeitpunkt 1976 abzustellen ist, sondern auf die Herstellungskosten zum Zeitpunkt 1985 (Beendigung des Pachtverhältnisses), ist dieser Wert mit dem Baupreisindex hochzurechnen. Ausgangspunkt ist für die Position a) das Jahr 1976, in dem die Entschädigung ausbezahlt wurde.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

400,00 DM	=	1976	=	100
Index 12/85		=		153,5
Herstellungswert zum Zeitpunkt 12/85:				
400,00 DM x 153,5		=		614,00 DM

Von diesen Herstellungskosten ist die durch den Pächter verbrauchte Alterswertminderung in Abzug zu bringen.

Die Lebensdauer der Anlage ist unterschiedlich. So hat die Rohrleitung selber eine Lebensdauer von 40 - 60 Jahren und das Tränkebecken maximal 20 Jahre. Es kann von einer durchschnittlichen Lebensdauer von insgesamt 40 Jahren ausgegangen werden.

Lebensalter:

1976 - Ende 1985 =

9 Jahre durch Pächter verbraucht.

./ Abschreibung linear = 22,5 %	=	ger.	138,00 DM
Zeitwert Ende 1985			476,00 DM

Der Verpächter hat deshalb zum Ende der Pachtzeit einen Ersatzanspruch auf den Zeitwert in Höhe von 476,00 DM. Hinzu kommt die anteilige, vom Pächter nicht verbrauchte Wasserentschädigung. Dieser ermittelt sich unter Indizierung des jährlichen Entschädigungsbetrages mit dem Lebenshaltungskostenindex (1976 = 86,3, 1985 = 120,9) wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Kapitalisierungsfaktor} &= 25, \text{ davon verbraucht 9 Jahre} &= & 7,44, \\ \text{nicht verbrauchter Kapitalisierungsfaktor} &&= & 17,56. \\ \text{Wasserentschädigung } \underline{350,00 \text{ DM}} &= & 14,00 \text{ DM/Jahr} \\ && 25 \end{aligned}$$

x 120,9 : 86,3 = 19,61 DM auf der Basis 1985.

$$\begin{aligned} 19,61 \text{ DM} \times 17,56 &= & \underline{344,00 \text{ DM}} \\ \text{Zeitwert und Wasserentschädigung gesamt} &= & 820,00 \text{ DM} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ergebnis B.} &= & 750,00 \text{ DM} \\ \text{eigene Berechnungen} &= & 820,00 = 100 \\ \text{Abweichung} &= & - 8,5 \% \end{aligned}$$

Zu b) Seite 25 Gutachten B.

Hier wurde im April 1972 eine Gesamtentschädigung von 3.697,65 DM ausbezahlt. Diese Entschädigung setzt sich zusammen aus der Anlage des Tränkebeckens und der Wasserentschädigung. Das Grundstück wurde im Jahre 1982 aus der landwirtschaftlichen Nutzung und aus der Pachtung herausgenommen. Seither wird dieses Grundstück nicht mehr als Weide, sondern als Acker genutzt. Dies wurde in der Ortsbesichtigung auch festgestellt. Das Grundstück ist weder eingezäunt, noch ist eine Grasnarbe vorhanden. Die Ackernutzung ist offensichtlich. Bei einer Ackernutzung wird eine Tränke nicht benötigt, somit ist aus der Sicht der Nutzung des Grundstückes ein Tränkebecken wirtschaftlich nicht sinnvoll. Bei der Beurteilung dieser Frage schließt sich der Unterzeichner den Ausführungen des Gutachters B. auf Seite 27 seines Gutachtens, mittlerer Absatz, an. Es ist eine juristische Frage, ob nicht der

Ersatzanspruch bereits verjährt ist, denn das Grundstück gehörte zum Zeitpunkt der Pachtübergabe des Hofes im Dezember 1985 durch vorzeitige Rückgabe bereits 3 Jahre nicht mehr zum Pachtobjekt.

Sollte ein Ersatzanspruch bestehen, so gelten die gleichen Grundsätze wie unter a)

Anlagewert 1972	=	2.184,90 DM
Basis 1976	=	100
Index 1972	=	82,0
1982	=	146,0
Herstellungskosten 1982		
<u>2.184,90 x 146,0</u>	=	3.890,00 DM
82,0		
./. Abschreibung linear		
1972 - 1982 = 10 Jahre =		
25 %	=	<u>973,00 DM</u>
Zeitwert 1982		2.917,00 DM
+ anteilige Wasserentschädigung		
Betrag 1972	=	1.517,75 DM
Kapitalisator = 25 davon		
10 Jahre verbraucht	=	8,11
nicht verbraucht	=	16,89
<u>1.512,75</u>	=	60,51 DM/Jahr
25		
Index 1972	=	68,3
1982	=	112,0
<u>60,51 x 112,0 = 99,22 DM/Jahr x 16,89</u>	=	1.676,00 DM
68,3		

Zusammenstellung

Zeitwert der Anlage	2.917,00 DM
+ anteilige Wasserentschädigung	<u>1.676,00 DM</u>
gesamt	4.593,00 DM

Zu Erstattung der Kosten für Aufwand zur Sicherung der Vorflut

Die angesetzten Kosten in Höhe von 55,56 DM für das Öffnen eines 60 m langen Rohrteilstückes ist sicher angemessen. Der Betrag von 216,00 DM für das Öffnen eines Grabens in einer Länge von 80 lfm ist ebenfalls als angemessen anzusehen.

Zu anteilige Übernahme der öffentlichen Abgaben durch den Pächter

Der Anspruch bezieht sich auf 6. des Pachtvertrages vom 1.1.1962. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich seit 1962 die öffentlichen Abgaben und Steuern mehr als um 10 % erhöht haben, so daß der gesamte Mehrertrag je zur Hälfte aufzuteilen wäre. Ob der Betrag von 629,28 DM angemessen ist, kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden.

Zu Erstattung der Kosten zur Wiederherstellung einer gesunden Grasnarbe auf einer Grünlandfläche

Der aufgeführte Tatbestand konnte natürlich in der Ortsbesichtigung nicht mehr festgestellt werden. Der angesetzte Betrag in Höhe von 200,00 DM, bei Zugrundelegung der Tatsachenfeststellung durch B., ist angemessen.

Zu anteilige Übernahme von Kosten wegen schlechtem Unterhaltungszustand der Gebäude

Gem. § 13 des Pachtvertrages ist der Pächter für die laufende Unterhaltung und die gewöhnliche Ausbesserung der Bauten und Anlagen

verantwortlich. Dazu gehört auch das Ausbessern geringer Putzflächen, die Reparatur der Außenwand über einer Tür, Ausbesserung der Umrandung einer Kellerluke, die Reparatur einer Außenwand im Bereich der Entwässerung an der westlichen Schmalseite des Wohnhauses, die Reparatur der Fensterläden, Ausbessern der Dachabdeckung im Bereich des Heuraumes, die Reparatur des Tores der Scheune sowie Luken im westlichen Giebel, Ausbessern der Holzverkleidung und der Bretterverschalung. Der Unterzeichner besichtigte alle dieser aufgeführten Mängel und kommt zu dem Ergebnis, daß der angesetzte Betrag von 2.500,00 DM angemessen ist.

Zu Übernahme der Kosten durch die Pächter für versäumte Pflegearbeiten an einem Acker

Hier geht es im wesentlichen um das Grubbern, bzw. die nicht durchgeführte Schälffurche nach der Ernte im Herbst 1985. Die Schälffurche nach Aberntung der Fläche gehört mit zu den üblich durchzuführenden Arbeiten nach der Rückgabe einer Pachtfläche. Da diese Pflugarbeiten nicht durchgeführt wurden, stellte sich bis zum Frühjahr 1986 eine gewisse Verunkrautung ein, die einen zusätzlichen Aufwand erforderte. Der Ansatz im Gutachten B. bezieht sich auf die Kosten des Fräseneinsatzes. Tatsächlich wäre lediglich das Pflügen, das bei einem Lohnmaschineneinsatz 150,00 DM/ha ausmacht, anzusetzen. Für die Beseitigung der Verunkrautung, die sich durch die unterlassene Pflugfurche im Frühjahr 1986 zwangsläufig eingestellt hat, scheint der Ansatz von 50,00 DM zusätzlich angemessen. Insgesamt sind die angesetzten 700,00 DM für 3,5 ha als realistisch anzusehen.

Zu Entfernung des Unrates auf und um die Hofstelle

Zu den Punkten 1 - 4 sind Anmerkungen nicht erforderlich.

Zu Punkt 5:

Hier vertritt der Unterzeichner die Meinung des Gutachters B.. Eine Strohecke, wie sie auf dem neuen Stall aufgebracht wurde, ist in der Tat aus wirtschaftlicher Sicht erforderlich. Hier geht es nicht um den Gedanken der zukünftigen Verwendung des Stalles, sondern um den Grundsatz, wie er in Art. 25 der Schätzungsordnung definiert ist, nämlich um die Fortführung des Betriebes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Unter diesem Gesichtspunkt ist das auf der Zwischendecke vorhandene Stroh wirtschaftlich sinnvoll.

4. Übersicht und Zusammenstellung

4.1 Pächter

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Ergebnisse aus dem Gutachten B. den eigenen Berechnungen gegenübergestellt und die Abweichungen dargestellt.

Position	Gutachten B.	eigene Be- rechnungen	Abweichung GA B. gegenüber eigenen Be- rechnungen in %
Gasheizung	5.100,00	4.857,00	+ 5
Dachzimmer	1.778,00	2.241,00	- 20,7
Sanitäre Anlagen	3.665,00	4.381,00	- 16,3
Anschluß öffentliches Gasnetz	-	-	-
Anschluß Stromnetz	-	-	-
Neubau Stallgebäude	28.310,00	26.962,00	+ 5,0
Überdachung	700,00	700,00	+/-
Platzbefestigung	5.600,00	6.612,00	- 15,3
Hundezwinger	385,00	367,00	+ 4,9
Verbesserung der Weide	900,00	3.000,00	+ 12,5
Hochsilos	-	3.000,00	- 100
	46.438,00	49.920,00	

Das Gutachten B. weist 6,97 % weniger an Entschädigung auf, als nach den eigenen Berechnungen anzusetzen wäre.

4.2 Verpächter

Position	Gutachten B.	eigene Berechnungen	Abweichung GA B. gegenüber eigenen Berechnungen in %
Tränkebecken a)	750,00	820,00	- 8,5
Tränkebecken b)	Ersatzanspruch?	Ersatzanspruch?	s. Seite 19 Gutachten B.
Vorflut	271,56	271,56	+/-
Übernahme öffentlicher Anlagen	629,28	keine Feststellungen (629,28)	
Wiederherstellung der Grasnarbe	200,00	200,00	+/-
Unterhaltungszustand Gebäude	2.500,00	2.500,00	+/-
Pflege Acker	700,00	700,00	+/-
Strohdecke Stall	erforderl.	erforderl.	+/-
	5.050,84	5.120,84	

Das Gutachten B. weist 1,37 weniger an Entschädigung auf als nach den eigenen Berechnungen anzusetzen wäre.

Bei den Positionen Tränkebecken b) und bei den öffentlichen Abgaben handelt es sich um Rechtsfragen, die vom Unterzeichner nicht beantwortet werden können. Die angesetzten Beträge sind allerdings, wenn sie zum Tragen kommen, angemessen.

Bei der Beurteilung, ob ein Gutachten offensichtlich unrichtig ist, kommt es nicht darauf an, ob einzelne Positionen vom tatsächlichen Ergebnis stark abweichen, sondern es kommt darauf an, ob das

Gesamtergebnis im wesentlichen richtig ist (Verweis Aufsatz Moser a.a.O.). Das heißt, es kommt letztendlich darauf an, ob die errechneten Beträge dem tatsächlichen Wert weitgehend entsprechen. Auch wenn verschiedene Positionen methodisch nicht ganz richtig ermittelt wurden, läßt das Gesamtergebnis nicht den Schluß der offensichtlichen Unrichtigkeit zu, bei einer Abweichung von 6,97 % bzw. 1,37 % vom Gesamtergebnis. Der Unterzeichner kommt deshalb zu dem Ergebnis, daß das Gesamtergebnis des Gutachters B. nicht offenbar unrichtig ist.

5. Beantwortung der im Beweisbeschluß gestellten Fragen

1. Drängt sich die Unrichtigkeit einem sachkundigen Beobachter sofort auf?

Hier muß unterschieden werden, zwischen der Unrichtigkeit der Bewertungsmethode und der Unrichtigkeit der ermittelten Beträge. Bei der Durchsicht des Gutachtens B. drängten sich dem Unterzeichner bei verschiedenen Wertermittlungsmethoden gewisse Zweifel auf, diese führten dazu, daß verschiedene Positionen neu berechnet werden mußten. Desweiteren drängte sich die Unrichtigkeit des Ansatzes der Eigenleistung sofort auf. Auch wurde im Gutachten nicht vermerkt, ob die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten ist.

Bei den Einzelpositionen ergaben sich zum Teil erhebliche Abweichungen. Die Betrachtung des Gesamtergebnisses allerdings zeigt eine Abweichung von 6,97 bzw. 1,37 %, so daß nicht von einer offensichtlichen Unrichtigkeit des Gutachtensergebnisses gesprochen werden kann.

2. Welche Wertschätzungen sind richtig?

Die Wertschätzungen des Unterzeichners ergeben sich aus der Zusammenstellung unter 3.1 und 3.2 aus der Spalte 3.

3. Oder erscheint die Wertschätzung des Gutachters B. zumindest vertretbar?

Die Schätzung des Gutachters B. im Gesamtergebnis ist nicht nur vertretbar, sondern als richtig anzusehen.

Bergisch Gladbach, den 20.7.1989

Dipl.-Ing. Roland Fischer

Hinweis zum Ausgang des Verfahrens:

Einführung:

Der Beklagte ist Eigentümer des Hofes. Die Familie des Klägers hat den Hof seit ca. 75 Jahren gepachtet. Der Pachtvertrag lief Ende 1985 aus und wurde vom Eigentümer nicht verlängert.

Der Pächter investierte während der Pachtzeit in den Hof (Ausbau Wohnhaus, Zwischentrakt Stall u.a.) und verlangte für die Investitionen nach Ablauf der Pacht Wertersatz.

Der Sachverständige B. erstattete daraufhin als Schiedsgutachter nach der Schätzungsordnung ein Gutachten. Der Beklagte (Eigentümer) hält die Feststellungen des Gutachters B. für unbillig und damit für unwirksam.

Urteil des Landgerichts Köln vom 2.2.1989 AZ.: 14 O 310/86

Entscheidungsgründe:

"Die Klage ist begründet.

Die Kläger können von der Beklagten gemäß § 994, 998 BGB Zahlung von 38.994,98 DM verlangen. Als Verpächterin schuldet die Beklagte den Klägern Wertersatz für etwaige Verwendungen während der Pachtzeit"...

"Die Höhe des Wertersatzanspruchs ergibt sich aus dem Schiedsgutachten des Zeugen B. vom 20.5.1986. Die Kammer wertet dieses Gutachten unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme vom 21.10.1987 als verbindliches Schiedsgutachten, welches eine gerichtliche Tatsachenfeststellung ausschließt und für die Entscheidung des Streits der Parteien über die Höhe der im Zusammenhang mit der Rückgabe des Hofes wechselseitig erhobenen Ansprüche verbindlich ist..."

Schließlich ist das Schiedsgutachten des Zeugen auch nicht als offensichtlich unrichtig zu bezeichnen. Die Kammer stützt sich insoweit auf das von ihr eingeholte, überzeugende Gutachten des Sachverständigen Fischer vom 20.7.1989, das entgegen der Auffassung der Beklagten einer Überprüfung durch einen weiteren Gutachter nicht bedarf, § 412 ZPO. Der Sachverständige Fischer, auf dessen Ausführungen im einzelnen zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, hat die Wertansätze des Zeugen eingehend geprüft und kommt zu dem Ergebnis, daß die Schätzung des Zeugen im Gesamtergebnis nicht nur vertretbar, sondern als richtig anzusehen ist. Dem schließt sich die Kammer an."

Anmerkung:

Das Gericht führte zur Frage, wann ein Schiedsgutachten vorliegt, an:

"Sie hatte... aber auch durch ihr eigenes Verhalten während des Verfahrens vor dem Zeugen B. zu erkennen gegeben, daß sie mit der Anwendung der Schätzungsordnung, im Zweifel also auch mit der Erstellung eines Schiedsgutachtens gemäß Art. 3 Abs. 3 Z. 3 und Art. 11 einverstanden war.

Nachträglich konnte sie sich von dieser Vereinbarung nicht mehr lösen."

Zur Frage der Ablehnung eines Schiedsgutachtens:

"Die Ablehnung eines Sachverständigen wegen der Besorgnis der Befangenheit ist bei einem Schiedsgutachter nicht möglich. Allerdings ist die Frage, ob der Schiedsgutachter von den Parteien zu Recht als befangen angesehen wird, als Vorfrage im Rahmen der Prüfung der Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens zu erörtern."

Das Gericht wertete einige Baumaßnahmen als laufende Unterhaltung, die gemäß Ziffer 13 der Pachtvertragsbedingungen eigentlich der Beklagte (Verpächter) hätte erfüllen müssen. Aus diesem Grunde durfte der Beklagte eine Genehmigung nicht versagen (§ 242 BGB). Entscheidend ist

bei der Bewertung die ursprüngliche Zweckbestimmung des Hofes und nicht die beabsichtigte Nutzung durch den Verpächter nach Ablauf der Pacht.

Bei der Frage der Genehmigung von Baumaßnahmen reicht die Mitwirkung des Verpächters im Baugenehmigungsverfahren als Zustimmung aus. Einer schriftlichen Genehmigung gemäß Ziffer 12 des Pachtvertrages bedarf es darüber hinaus nicht mehr (§ 242 BGB).