

11 C 670/10

Ausfertigung



Verkündet am 15.03.2012

Sowka
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil



In dem Rechtsstreit

der [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 15.03.2012
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Pächterin des Hausgrundstücks [REDACTED] Bottrop, die Beklagten sind Eigentümer des Grundstücks.

Grundlage des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien ist eine Überlassungsvereinbarung vom 03.04.1946 zugunsten der Eltern der Klägerin. Diese errichteten ein Haus auf dem Grundstück und zahlten seither einen Pachtzins/Mietzins an den Eigentümer.

Im Jahre 2003 unterschrieb die Mutter der Klägerin, Frau [REDACTED], als damalige Berechtigte eine Vereinbarung, wonach der im Jahre 2003 zu zahlende Pachtzins von 248,00 € ab dem 01.04.2005 um jährlich 50,00 € angehoben werden sollte.

Die Klägerin ist der Auffassung, der im Jahre 2003 abgeschlossene Vertrag sei unwirksam, da die Mutter der Klägerin zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr geistig zurechnungsfähig gewesen sei.

Außerdem ist sie der Auffassung, die Beklagten hätten auch keinen Anspruch auf Erhöhung der Pacht in Höhe von jährlich 50,00 €, da die Pacht durch diese Regelung in einem absolut unzumutbaren Verhältnis erhöht würde.

Die Klägerin ist der Auffassung, ihr stehe daher ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung in Höhe der seit 2003 zu viel gezahlten Beträge zu.

Sie beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin

1.050,00 € zu zahlen zzgl. Zinsen in Höhe von 85,81 € für den

Zeitraum vom 05.01. – 11.11.2010;

die Beklagten zu verurteilen, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

in Höhe von 89,55 € an die Klägerin zu zahlen;

festzustellen, dass die Beklagten aus dem Schreiben vom 13.03.2003

keinerlei Rechte herleiten können.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, der im Jahre 2011 von der Klägerin gezahlte Pachtzins von jährlich 648,00 € sei noch niedriger als der ortsübliche Pachtzins für ein derartiges Grundstück, so dass ein Anspruch auf ungerechtfertigter Bereicherung nicht bestünde.

Im Übrigen seien etwaige Zahlungsansprüche der Klägerin, die vor 2008 liegen, verjährt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen [REDACTED] vom 26.10.2011 – Bl. 120 – 138 d. A. – Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der seit 2003 gezahlten Pachtzinsen.

Die Voraussetzungen eines Anspruchs nach § 812 BGB liegen nicht vor. Dabei kann dahinstehen, ob die Vereinbarung aus dem Jahre 2003 wirksam ist oder nicht, da die Klägerin jedenfalls nicht mehr als den ortsüblichen Pachtzins an die Beklagten gezahlt hat.

Hiervon geht das Gericht nach dem überzeugenden und nachvollziehbaren Gutachtens des Sachverständigen [REDACTED] aus, der zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der ortsübliche Pachtzins für das von der Klägerin bewohnte Grundstück jährlich 867,38 € beträgt, so dass der derzeit von ihr gezahlte Pachtzins noch unterhalb dieses Betrages liegt.

Da ein Anspruch in der Hauptsache nicht vorliegt, besteht auch kein Anspruch auf Zinsen oder Erstattung von vorgerichtlichen Anwaltskosten.

Der Feststellungsantrag ist ebenfalls unbegründet, da ein Feststellungsinteresse

zumindest derzeit fehlt. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

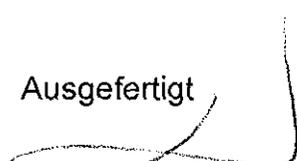
Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.050,00€ festgesetzt.

Dr. Helf
Richter am Amtsgericht



Ausgefertigt


Sewka, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle