

Landratsamt Mittweida
Landkreis Mittweida



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida
Postanschrift: Landratsamt Mittweida, PF 1351, 09643 Mittweida

Der Landrat

Regierungspräsidium Chemnitz
Herrn Regierungspräsident

09105 Chemnitz

Bearbeiter: Herr Scheiner
Telefon: (03727) 9 50-379
Aktenzeichen: 024.91.33
(Bei Antwort bitte angeben!) LR/Schei
Datum: 05.06.00

**Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Bürgermeister der Stadt Penig, Herrn
Bürgermeister Eulenberger durch die Fa. HMK Wohn- und
Gewerbebaugesellschaft mbH**

Ihr Schreiben AZ: 21.5.-0316/2000/001, eingegangen am 25.05.00

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident,

aufgrund o.g. Schreibens habe ich die Prüfung des Sachverhaltes veranlasst.
Über das Ergebnis möchte ich Sie hiermit in Kenntnis setzen.

Die Fa. HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH erwarb mit Kaufvertrag vom 01.09.1997 ein Grundstück an der Chemnitzer Str. 9 – 11 in Penig. Eigentümer des Grundstücks war die Stadt Penig. Im Rahmen der vorausgegangenen Kaufverhandlungen verpflichtete sich die Stadt Penig gegenüber der HMK, vorab die Teilungsgenehmigung für das Flurstück 108 einzuholen. Die Genehmigung wurde durch das Landratsamt Mittweida am 18.07.1997 mit folgender Auflage erteilt: "Abstandsflächen wurden über Baulast gesichert". Der Teilungsgenehmigung lag eine Flurkartenablichtung, auf welcher das zu bildende Grundstück eingezeichnet war, zugrunde. Die Flurkarte war dann später auch Bestandteil des Kaufvertrages für das Flurstück 108, als noch zu vermessene Teilfläche. Im Kaufvertrag ist der Vertragsgegenstand mit den §§ 1 und 2 hinreichend bestimmt.

Laut § 3 des Kaufvertrages wurde ein Kaufpreis von 185.000,00 DM als Festpreis vereinbart. Nach § 3 Abs. 2 unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Telefon:
Mittweida (0 37 27) 95 00
Hainichen (03 72 07) 4 10
Rochlitz (0 37 37) 8 90

Telefax:
Mittweida (0 37 27) 9 50-3 50
Hainichen (03 72 07) 24 04
Rochlitz (0 37 37) 89-3 20

Bankverbindung
Kreissparkasse Mittweida
Konto-Nr. 3 380 000 980
BLZ : 87 051 000

Öffnungszeiten
Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag

09.00 – 12.00 Uhr
09.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr
geschlossen
09.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
09.00 – 12.00 Uhr

Die Fälligkeit des Kaufpreises wurde auf 4 Wochen, jedoch nicht vor Besitzübergang, festgelegt. Dazu sind die Fälligkeitsvoraussetzungen durch den Notar festzustellen und mitzuteilen: a) die Auflassungsvormerkung für den Erwerber,
 b) Löschungsbewilligungen sind vorzulegen,
 c) erforderliche behördliche und rechtsgeschäftliche Genehmigungen sind vorzulegen.

Der Besitzübergang erfolgt gem. § 5 Abs. 1 des Kaufvertrages am 01. des der Eintragung der Auflassungsvormerkung folgenden Monats, aber nicht vor dem 31.03.1998. Die Auflassungsvormerkung wurde am 26.11.1997 zugunsten der HMK eingetragen. Zur Gewährleistung sind entsprechende Regelungen in § 8 enthalten.

Mit Schreiben vom 23.09.1998 stellte die beurkundende Notarin Jarzombski den Kaufpreis gegenüber der HMK fällig. Die HMK bestritt mit Schreiben vom 08.10.1998 den Zugang der Fälligkeitsmitteilung gegenüber der Stadt Penig und verweigerte die Kaufpreiszahlung. Nach weiteren Verhandlungen und Schriftverkehr wurde zwischen der HMK und der Stadt Penig eine Stundungsvereinbarung getroffen. Aus dieser Tatsache kann geschlussfolgert werden, dass der Zugang der Fälligkeitsmitteilung der Notarin unstreitig ist.

Auf Veranlassung der Stadt Penig wurde im Mai/Juni 1998 eine Vermessung durchgeführt. Das Staatliche Vermessungsamt Flöha, Außenstelle Rochlitz, erteilte am 09.06.1998 den Veränderungsnachweis. Aus diesem ergibt sich, dass der Grenzverlauf auf der Ostseite der nun gebildeten Grundstücksgrenze über die auf der Flurkarte des Kaufvertrages eingezeichnete Grenzlinie hinausgeht. Am 07.01.1999 übersandte die Notarin Jarzombski einen Nachtrag zum Kaufvertrag mit der Bitte um Zustimmung zur Messungsanerkennung und Erklärung der Auflassung aufgrund der im Kaufvertrag erteilten Vollmacht an die HMK und die Stadt Penig mit dem Hinweis auf die Veränderung gegenüber dem Kaufvertrag. Eine Kaufpreiszahlung ist bis zu diesem Zeitpunkt durch die HMK noch immer nicht erfolgt. Eine Zustimmung zum Entwurf der Beurkundung der Messungsanerkennung durch die HMK erfolgte nicht.

Die HMK ließ mit Schreiben vom 02.03.1999 erklären, die Zahlung des Kaufpreises nicht leisten zu wollen, da man mit dem Vermessungsergebnis nicht einverstanden sei und berief sich auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrages.

Die Erhebung der Einrede des nicht erfüllten Vertrages dürfte wohl ausgeschlossen sein, da mit dem Kaufvertrag eine Vorausleistung zur Kaufpreiszahlung vereinbart wurde. Wenn jedoch davon ausgegangen werden muss, dass ein "völlig anderes Grundstück" nach dem Vermessungsergebnis vorliegt, ist der Übereignungsanspruch für eben dieses Grundstück auch nicht durch die Vormerkung gesichert und es ist von den im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen weiterhin auszugehen. Die Stadt Penig ist aufzufordern, eine Vermessung entsprechend den Festlegungen des Kaufvertrages erneut vornehmen zu lassen. Danach ist die Kaufpreisfälligkeit nach wie vor gegeben.

Zum zweiten Teil des Vorwurfes kann nach Befragung des Bürgermeisters und der von ihm beauftragten Mitarbeiter wie folgt Stellung bezogen werden:

Der Vorwurf, Vertretern der Bayrischen Landesbank seien ohne Wissen des Herrn Kempen sämtliche Gebäude der HMK- Firmengruppe sowie sich im Privatbesitz der Ehefrau des Herrn Kempen befindlichen Gebäude angeboten worden, kann so nicht bestätigt werden.

Richtig ist, dass die Bank sich an den Bürgermeister mit der Bitte um Auskunft zum Marktcenter wandte. Dabei wurde unter anderem geäußert, dass weitere Immobilien durch die HMK in der Stadt gehalten werden. Darauf zeigte die Bank Interesse, diese zu besichtigen. Der Bauamtsleiter, Herr Strobel, erhielt den Auftrag, die Vertreter der Bank zu den Objekten zu führen. Es wird grundsätzlich in Abrede gestellt, diese Objekte angeboten zu haben.

Der Stadt Penig ist nicht bekannt, ob es sich bei dem Insolvenzantrag eines Unternehmens des Herrn Kempen um einen Eigenantrag oder um einen Fremdantrag handelt. Ganz gleich, ob sich Herr Eulenberger entsprechend der Aussagen bei einem Pressegespräch mit den Bänkern des Herrn Kempen in Verbindung gesetzt hat oder auch nicht, die Frage ist, was soll daraus abgeleitet werden ?

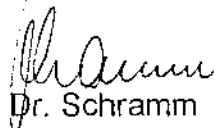
Zur Vermarktung des Marktcenters:

Herr Eulenberger hatte weder Kontakt zu der Fa. Krüger Immobilien, noch kennt er diese Firma. Es bestehen lediglich Kontakte zwischen der Stadt Penig und der "Planungsgruppe Süd". Einen Zusammenhang hieraus zu konstruieren, wäre jedoch völlig aus der Luft gegriffen.

Herr Benndorf, der Leiter des Ordnungsamtes der Stadt Penig, war bei dem Gespräch am 14.04.2000 ebenfalls zugegen. Er bestätigt die angeblichen Aussagen nicht. Herr Eulenberger hätte weder etwas zugegeben noch sich überhaupt zu diesen Aussagen geäußert. Die Aussage, dass er auf Druck anderer Personen handle, bestätigt der Bürgermeister ebenfalls nicht. Er verweist lediglich darauf, dass Nachfragen aus der Bevölkerung vorliegen.

Aufgrund der Dienstaufsichtsbeschwerde lässt sich ein rechtsaufsichtliches Handeln nur insofern ableiten, dass die Stadt Penig aufgefordert wird, eine neue Vermessung des kaufgegenständlichen Grundstücks entsprechend dem Kaufvertrag durchführen zu lassen.

Mit freundlichem Gruß



Dr. Schramm