



Regierungspräsidium
Chemnitz

447

Regierungspräsidium Chemnitz · D · 09105 Chemnitz

HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft
mbH
Herrn Kempen
Bahnhofstraße 8

09322 Penig

Chemnitz, 14.08.2001
Tel.: (03 71) 5 32 - 2120
E-Mail:
Bearb.: Frau Peter
Aktenzeichen: 21-0300.80/01.010
(Bitte bei Antwort angeben)

Dienstaufsichtsbeschwerde gegen Herrn Landrat Dr. Schramm

Sehr geehrter Herr Kempen,

Ihre Schreiben vom 24.07.2001 und vom 06.08.2001 haben Herrn Regierungspräsidenten Noltze erreicht. Er hat mich mit der Beantwortung Ihrer Schreiben beauftragt. Aus Ihren Schreiben ergaben sich keine Anhaltspunkte, die zu einer anderen Beurteilung der Rechtslage führen. Um Wiederholungen zu vermeiden nehme ich daher zunächst vollumfänglich Bezug auf das Schreiben vom 20.07.2001.

Darüber hinaus möchte ich noch einmal erläuternd auf einige Punkte eingehen.

Zunächst handelt es sich bei dem von Ihnen betriebenen Verfahren, wie Sie bereits ausgeführt haben, um eine Vollstreckungsabwehrklage, d.h. sie wird geführt, um eine Vollstreckung der Stadt Penig in die Kaufpreisforderung aus dem notariellen Vertrag zu verhindern. Nach dem Vertrag ist die Kaufpreisforderung fällig und damit vollstreckbar, wenn die dort unter § 3 Nr. 4 genannten Voraussetzungen vorliegen. In § 3 Nr. 2 des Vertrages haben Sie Ihr Einverständnis in die sofortige Zwangsvollstreckung erklärt. Die Vollstreckungsabwehrklage kann sich damit nur auf die Behauptung stützen, die Fälligkeitsvoraussetzungen hätten nicht vorgelegen. Der Einwand der Nichterfüllung der gesamten im Kaufvertrag bestehenden Pflichten ist daher unerheblich. Hier spielt allenfalls die Vorschrift des § 326 BGB eine Rolle, sofern es um den wirksamen Rücktritt vom Vertrag geht. Die Voraussetzungen hierfür hat das Gericht jedoch aus verschiedenen Gründen abgelehnt, die nicht mit dem von Ihnen behaupteten Prozessbetrug in Verbindung stehen.

Weiterhin möchte ich noch einmal auf das Problem der Baulast eingehen. In Ihrem Schreiben vom 24.07.2001 gehen Sie davon aus, dass die Nichtbeachtung der Verwaltungsvorschriften zur Eintragung der Baulast würden eine Dienstpflichtverletzung durch den Landrat darstellen. Dies ist

Freundlich • Sachlich • Kompetent
Gemeinsam für eine starke Region

Telefon: (0371) 532-0
Hausadresse: Altkemnitzstr. 41
09120 Chemnitz
Homepage: www.regierungspraesidium-chemnitz.de

Telefax: (0371) 532-1929
E-Mail: post@rpe.sachsen.de



Gekennzeichnete
Parkplätze vor
dem Gebäude

zu erreichen:

Bankverbindung:

mit Straßenbahnlinie 5 und 6 (Köllestraße),
Buslinie 49 (Spünermaschinenbau)
Sparkasse Dresden
Kto.-Nr.: 341 301 137 BLZ: 850 551 42

jedoch unzutreffend, da Dienstpflichtverletzungen nur persönlich begangen werden können. Herr Dr. Schramm hat aber die Eintragung der Baulast weder selbst vorgenommen oder bearbeitet.

Ein vertragswidriges Handeln der Stadt Penig, welchem der Landrat hätte Einhalt gebieten sollen, ist ebenfalls nicht ersichtlich, da nicht die Stadt Penig, sondern der Landkreis das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen zu prüfen hatte. Die bloße Weiterleitung einer Zustimmungserklärung ohne ausdrücklichen Hinweis auf das Bestehen einer Erbengemeinschaft ist weder vertragswidrig noch kann darin eine Täuschungshandlung der Stadt gesehen werden. Zum einen fällt wie bereits gesagt die Prüfung der Erklärung nicht in deren Verantwortungsbereich und zum anderen wurde eine ausdrückliche Behauptung der Stadt dahingehend, es gäbe keine weiteren Berechtigten am Grundstück, meines Wissens nach nicht abgegeben. Aus diesem Grunde ist es auch unerheblich, ob Frau Martin das Formular zur Baulastenbestellung an die Stadt Penig oder den Landkreis geschickt hat.

Wenn die Vertreter der Stadt Penig vor Gericht behaupten, sie hätten sämtliche Verpflichtungen bei Bestellung der Baulasten erfüllt, kann sich dies auch nur auf diejenigen Handlungen beziehen, die die Stadt selbst vornehmen kann oder muss. Dazu gehört jedoch nicht die Prüfung und Eintragung der Baulast. Somit kann die Stadt auch im Prozess davon ausgehen, dass das Landratsamt das Vorliegen der Vollmacht geprüft hat, bevor die Eintragung erfolgt ist. Selbst wenn dies nicht geschehen sein sollte, kann bis zum Beweis des Gegenteils vom Bestehen der Vollmacht ausgegangen werden. Ich betone noch einmal: Die Stadt ist zur Bestellung der Baulast nicht zuständig und damit auch nicht für deren eventuelles Fehlen oder Feststellen einer Vollmacht! Daher hätte meines Erachtens selbst dann, wenn die Stadt vorgetragen hätte, sie wisse nicht, ob eine Vollmacht vorlag, durch Sie deren Fehlen im Prozess bewiesen werden müssen. Die Vernahme der Zeugin Martin war daher notwendig.

Ob Frau Martin mit Vollmacht gehandelt hat oder nicht, ist somit bis heute nicht eindeutig geklärt.

Weiterhin kann ich Ihnen auch nicht zustimmen, wenn Sie vortragen, dass gemäß § 80 II Sächs-BauO die Vollmacht schriftlich und öffentlich beglaubigt abgegeben werden muss, da grundsätzlich die Erteilung der Vollmacht nicht demselben Formerfordernis unterliegt wie die Abgabe der Erklärung selbst. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 80 SächsBauO.

Doch auch wenn man unterstellt, dass Frau Martin keine Vollmacht hatte, gibt es eine bestandskräftige Teilungsgenehmigung. Diese wäre zwar grundsätzlich widerrufbar, doch wurde bereits ausgeführt, dass deren eventuelle Rechtswidrigkeit nicht zwingend den Widerruf zur Folge hat, sondern hier vielmehr eine Interessenabwägung stattfinden müsste, bei der auch der Umstand zu berücksichtigen ist, in wessen Sphäre der Grund der Rechtswidrigkeit fällt. Mir ist auch nicht bekannt, dass der Landkreis die Absicht hat, die Genehmigung zurückzunehmen.

Darüber hinaus ist ohnehin aus dem Vertrag nicht eindeutig erkennbar, dass Voraussetzung der Fälligkeit nur eine bestandskräftige und unwiderrufbare Teilungsgenehmigung ist.

Aus diesem Grund sowie in Anbetracht der Vielzahl der sich aus dem zivilrechtlichen Vertrag ergebenden Rechtsprobleme kann es nicht pflichtwidrig sein, wenn der Landrat nicht in ein laufendes zivilrechtliches Verfahren eingreift. Es kann auch nicht durch den Landrat beurteilt werden, ob ein Prozessbetrug der Stadt vorliegt oder nicht, zumal nicht feststellbar ist, wie das Gericht entschieden hätte, wenn es vom Fehlen der Vollmacht ausgegangen wäre. So hat das Gericht in seinem Urteil ausdrücklich offengelassen, ob nicht bereits die Mitteilung der Notarin über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzung die Fälligkeit herbeigeführt hat. Falls dies vom Gericht

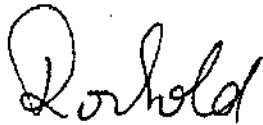
verneint worden wäre, müsste weiter durch Auslegung geklärt werden, ob nach den Bestimmungen des Vertrages tatsächlich eine unwiderrufliche Teilungsgenehmigung oder lediglich deren Erlass oder aber deren Bestandskraft die Fälligkeit auslösen sollte. Die Kausalität zwischen der behaupteten Täuschungshandlung und der Verfügung des Gerichts im Urteil ist somit nicht eindeutig gegeben.

In diesem Fall muss daher der Rechtsweg zu den Zivilgerichten vorrangig sein vor einem rechts- oder dienstaufsichtlichen Einschreiten. Auch die Frage des Prozessbetruges ist vorrangig durch ein Strafgericht zu klären. Wie Sie mitgeteilt haben, wurde auch bereits Strafantrag durch Sie gestellt.

Ein Einschreiten der Rechtsaufsichtsbehörden gegen eine Gemeinde zum Zwecke der Verhinderung der Vollstreckung aus einem zivilrechtlichen Titel wäre allenfalls dann zulässig, wenn der Vorwurf des Prozessbetruges eindeutig nachgewiesen werden könnte. Gerade daran fehlt es hier.

Ich bedauere, Ihnen keine andere Nachricht geben zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Rochold
Abteilungsleiter