



SÄCHSISCHES  
STAATSMINISTERIUM  
DES INNERN

155

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN  
01095 Dresden

HMK  
Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH  
Herrn Heribert G. Kempen  
Bahnhofstraße 8

09322 Penig

Dresden, den 21.03.2002

Tel.: (0351) 564 3550

Bearbeiter: Herr Köppl

Aktenzeichen: 55-0141.51/848  
(Bitte bei Antwort  
angeben)

Ihr Schreiben vom 18. Februar 2002, Az.: 55-0141.51/848

Sehr geehrter Herr Kempen,

Sie wenden sich erneut mit einer Immobilienangelegenheit und damit zusammenhängenden Vertragsstreitigkeiten mit der Stadt Penig an Herrn Staatsminister Klaus Hardraht persönlich. Dieser hat mich gebeten, Ihnen zu antworten.

Inhaltlich ist nach unserem Kenntnisstand zwischenzeitlich rechtskräftig entschieden, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis gegeben sind. Damit kann die Stadt Penig den Kaufpreis einfordern und, da Sie sich der sofortigen Vollstreckung unterworfen haben, dies auch vollstrecken.

Nunmehr machen Sie geltend, dass die Stadt Penig ihrerseits ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt habe. Obwohl die Zivilgerichte sich bereits mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt haben, haben Sie sich entschlossen, diese nach wie vor zivilrechtliche Angelegenheit erneut gerichtshängig zu machen. Wir empfehlen, auch diesbezüglich die Entscheidung des Gerichtes abzuwarten. Es ist nicht Angelegenheit der Behörden des Freistaates Sachsen, über zivilrechtliche Ansprüche zu befinden. Es ist auch nicht Aufgabe der Kommunalaufsicht – davon gehen Sie in Ihrem Schreiben anschließend aus – die Abwicklung von Kaufverträgen zu überprüfen.

Soweit Sie sich – dies entnehmen wir jedenfalls Ihrem Schreiben an Herrn Landrat Dr. Schramm – darauf stützen, dass von Seiten der Verwaltungsbehörden Baulasten fehlerhaft bestellt worden sind, ist festzuhalten:

1. Baulasten werden bestellt und eingetragen wie beantragt. Es wird lediglich überprüft, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Nicht dagegen ist Gegenstand der behördlichen Betrachtung, ob die Baulasten Vertragsabsprachen entsprechen. Darauf zu achten, obliegt den Vertragsparteien in eigener Verantwortung.



2. Ob die Auflage der Teilungsgenehmigung durch die bestellte Baulast erfüllt ist und welche Konsequenzen eine möglicherweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung nach sich zieht, hat die für die Teilungsgenehmigung zuständige Behörde zu entscheiden. Keinesfalls hat eine nicht erfüllte Auflage automatisch zur Folge, dass die Teilungsgenehmigung unwirksam wird. Auf diesen formalen Aspekt haben auch bereits die Zivilgerichte hingewiesen.
3. Zu der Frage, ob die von der Erbengemeinschaft Martin bestellten Baulasten formal fehlerhaft sind, hat das Regierungspräsidium Chemnitz Ihnen gegenüber bereits mit Schreiben vom 20.07.2001 ausführlich Stellung genommen. Dem ist nichts hinzuzufügen. Insbesondere haben sich bislang keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Frau Heidemarie Martin nicht bevollmächtigt war.

Im Übrigen verweisen wir auf die rechtskräftige Entscheidung des OLG Karlsruhe zu den Baulasten, das ausdrücklich feststellt:

„Die bestellten Baulasten entsprachen auch den vertraglichen Vereinbarungen. Dass sie zur Ausübung des Wege- und Fahrrechts nicht ausreichend seien, hat die Klägerin mit den vorgelegten Plänen K 40 bis K 42 nachvollziehbar nicht dargelegt. Das gilt insbesondere für die Wegebaulast .... Selbst wenn sich die auf letzterem Grundstück bestehende Wegebaulast als unzureichend erweisen würde, stände der Klägerin zunächst nur ein genau zu präzisierender Anspruch auf Änderung oder Ergänzung der Baulast zu; es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Beklagte als Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 108/10 sich einem entsprechenden Anspruch widersetzen würde.“

Bei einer derartig rechtskräftig festgestellten Rechtslage entbehren Ihre Vorwürfe gegen Behördenmitarbeiter offenkundig jeglicher Grundlage und erübrigt sich eine Diskussion über fehlerhaftes Verhalten sächsischer Behörden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Namysloh

