

KHWP RECHTSANWÄLTE Uhlandstraße 11 70182 Stuttgart

Landgericht Konstanz
Gerichtsgasse 15

78462 Konstanz

Per Telefax voraus - Fax-Nr. 07531/2801211Gegner hat Abschrift per Fax erhalten !

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Sekretariat	Telefon	Datum
5 O 159/00 W	Z J 264/16 - C/kr (Bitte stets angeben)	Fr .Kärcher	21046-30	21. Juli 2000

In Sachen

HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH / Stadt Penig

fassen wir das Ergebnis der Verhandlung vom 19.07.2000 namens der
Klägerin wie folgt zusammen:**1. Problem der Formnichtigkeit des Kaufvertrages vom 01.09.1997**

Die Kammer hat die Klägerin um Vorlage des Kaufvertragsoriginals gebeten, eine Bitte, die die Klägerin nicht erfüllen konnte, weil sie über das Original nicht verfügt. Die Kammer hat sich die Grundakten kommen lassen. Es ist darauf hinzuweisen, daß die in den Grundakten befindliche Vertragsausfertigung auch nicht das Original ist. Die dieser Ausfertigung als Anlage beigefügte Planskizze ist nur eine Kopie der der Originalurkunde beigefügten Planskizze, die im Zweifel auch nur eine Kopie ist.

KHWP STUTTGART
WALTER KOCH-HEINTZELER †1989
ROLF WIDMANN
Fachanwalt für Steuerrecht
DR. FRITZ HAFNER
HANS-JÖRG SCHRÖDER
Notar
DR. JÜRGEN FRITZ
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. HEINZ KOCHENDÖRFER
BERNHARD KOCH-HEINTZELER
ROGER BOHN
MARKUS ESPER
Notar
DR. CHRISTOPH BECKER
WOLFGANG HANNEMANN
Fachanwalt für Arbeitsrecht
CORINNA SCHRÖDER-HAFEMANN
EBERHARD WEBER
STEFFEN IHRIG
DR. MED. HELGE HÖLZER
Facharzt für Chirurgie
DR. SÖNKE ANDERS
FRANK WALTER
ISABELLE LAUFNER
ARMIN CAYADA
DR. THOMAS MOTZ

Uhlandstraße 11
70182 Stuttgart
Telefon 0711/210460
Telefax 0711/2104647
e-mail KHWPST@t-online.de
Gerichtsfach 68 LG

KHWP BERLIN
MARION GRAFF-WOELK †1999
DR. MARKUS LIECK
Notar
FRANK BÖHM
DR. IVO THIEMRODT

Hessische Straße 11
10115 Berlin
Telefon 030/28 51 97 0
Telefax 030/28 51 97 28
e-mail KHWPB@t-online.de

KHWP DRESDEN
HANS JOACHIM NOTHELPER
WERNER GUTEKUNST
RALF JELINEK
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Bertolt-Brecht-Allee 22
01309 Dresden
Telefon 0351/31 99 20 00
Telefax 0351/31 99 20 20
e-mail KHWPDD@t-online.de

KHWP KASAN
Repräsentanz
HANS JOACHIM NOTHELPER

ul. Odnostoronnaja Grivka, 1
420066 Kasan/Rep. Tatarstan
Telefon 007-84 32/43 97 02
Telefax 007-84 32/43 99 17

BANKVERBINDUNG
Bad.-Württ. Bank AG Stuttgart
BLZ 600 200 30
Kto. 1 014 130 700

Wir haben vorgetragen, daß eine Teilfläche eines im Grundbuch eingetragenen Grundstücks im Kaufvertrag nur dann genügend bestimmbar bezeichnet sei, wenn ein Geometer eine exakte Vermessung nur aufgrund der Angaben im Kaufvertrag durchführen könne.

Wir haben auf Frage des Gerichts im einzelnen erläutert, wie dies problemlos zu bewerkstelligen sei durch präzise Definition von Grenzlinien, ausgehend von vorhandenen Markpunkten und Eintragung der entsprechenden Winkel und Maße.

Wenn den Vertragsparteien das Teilgrundstück in Natur nach Lage und Größe genau bekannt ist, wie es im Kaufvertrag so schön heißt, muß es den Parteien ja auch möglich sein, das, was ihnen in Natur nach Lage und Größe genau bekannt ist, auf ein Papier zu bringen und auf diesem Papier maßstabsgenau aufzuzeichnen. Wenn man das nicht kann, weil eben das Teilgrundstück in Natur nach Lage und Größe eben gerade nicht genau bekannt ist, ist das Teilgrundstück nicht bestimmt und auch nicht bestimmbar und schon gar nicht nach einer beigelegten nicht maßstabsgerechten Skizze, in der zwar einige vorhandene Grenzpunkte eingezeichnet sind, an die man sich halten kann, aber auf keinen Fall alle.

Daß sich die Vertragsparteien darüber klar waren, daß das Vertragsgrundstück im Vertrag noch nicht bestimmt und auch nicht bestimmbar war, erweist die mit Bedacht gewählte Formulierung "vorbehaltlich amtlicher Vermessung und der in einer Nachtragsurkunde zu erklärenden Messungsanerkennung".

Daß die Beklagte selbst hiervon ausging, erweist die Tatsache, daß sie etwas vermessen ließ, was weder an der Ostseite noch an der Südseite der Vertragsskizze nahekommt. An der Ostseite hat die Beklagte das Grundstück großzügig vergrößert, allerdings offensichtlich nur zu dem Zweck, das Grundstück bis zum geplanten Uttenweiler Weg zu ziehen, um das Grundstück für diesen Weg erschließungsbeitragspflichtig zu machen. An der Südgrenze verläuft die Grenze entlang der Südwand des Gebäudes in einem Winkel, in der 2. Vermessung in einem umgekehrten Winkel.

Welche Erfordernisse an die Bestimmtheit einer verkauften Teilfläche zu stellen sind, ergibt sich sehr anschaulich aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.04.1999 - DNotZ 2000 S. 121-.

Wir fügen diese Entscheidung der Einfachheit halber in **Kopie** bei.

2. Problematik der Fälligkeit des Kaufpreises

Wir haben vorgetragen, daß nach dem Willen beider Vertragsparteien der Kaufpreis fällig sein solle, wenn u.a.

- a) eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- b) alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Beide Voraussetzungen liegen heute noch nicht vor.

Die eingetragene Auflassungsvormerkung kann nur zu Lasten des ganzen Grundstücks hinsichtlich einer nicht definierbaren Teilfläche eingetragen sein, ist also rechtlich wirkungslos. Sie kann sich auch nicht auf das jetzt neu eingetragene Grundstück beziehen, denn die Grenzlinien dieses neuen Grundstücks entsprechen mit Sicherheit nicht der Vertragsbestandteil bildenden Skizze.

Außerdem fehlt die erforderliche Teilungsgenehmigung, denn die erteilte Teilungsgenehmigung ist mit einer Auflage versehen (Baulast, die nicht erfüllt ist, denn durch diese Baulast sollte ein Geh- und Fahrrecht zu Stellplätzen auf dem Vertragsgrundstück gesichert werden in einer Länge von 15 m). Diese Baulast wurde auch bestellt, aber auf der Grundlage der falschen Vermessung mit dem Ergebnis, daß diese Baulast an der Südwestecke des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes endet, so daß von dieser Baulast kein Gebrauch gemacht werden kann.

Wir legen die Vertragsbestimmung so aus, daß die beurkundende Notarin nur eine Mitteilungspflicht hatte, aber keine Garantiefunktion übernehmen wollte. Fälligkeits-

voraussetzung war das tatsächliche und rechtlich wirksame Eintreten der Fälligkeitsvoraussetzungen, nicht eine diesbezüglich falsche Mitteilung des Notars.

3. Problematik des § 326 BGB

Mit dieser Problematik hätte man sich nur auseinanderzusetzen, wenn man die Punkte 1 und 2 negieren wollte. Wir haben dargelegt, daß durch die von der Beklagten zu verantwortenden langen Zeitverzögerung der Vertragspartner der Klägerin, der das sanierte Grundstück erwerben wollte, abgesprungen ist, daß die steuerlichen Vorteile nach dem Fördergebietsgesetz für einen neuen Investor nicht mehr gegeben sind und daß eine Förderung durch die Sächsische Aufbaubank nicht mehr in Frage kommt. Wir haben darauf hingewiesen, daß das Objekt ohne Subventionen nicht realisiert werden kann. Wir haben schließlich unbestritten dargelegt, daß auf alle diese Folgen die Beklagte am 14.04.2000 eindrücklich hingewiesen wurde.

Bei dieser Sachlage findet § 326 Abs.2 BGB Anwendung.

Rechtsanwalt
- Widmann -

Öffentliche Sitzung des Landgerichts Konstanz

- 5. Zivilkammer -

Konstanz, den 19.07.2000

Az.: 5 O 159/00 W

Anwesend:

Vors. Richter am LG **Deppert-Kern** als Vorsitzender
Richter **Eisele**
Richter am LG **Weber**
als beisitzende Richter

ohne Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

HMK Wohn- u. Gewerbebauges. mbH ./ Stadt Penig
wegen Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung

erschienen bei Aufruf:

der Geschäftsführer der Klägerin, Herr Kempen mit RA. Widmann/Stuttgart
für die Beklagte RA. Krug unter Vorlage einer Vollmacht, welche er zu den Akten reicht.

Außerdem legt RA. Krug vor die Urschriften des Schriftsatzes vom 18.07.2000, von
welchen RA. Widmann Doppel erhält.

Die Grundakten des Grundbuchamtes Rochlitz Blatt 565 sind zur Information
beigezogen.

Der Vorsitzende führt in den Sach- und Streitstand ein.

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Erschienenen erörtert.

RA. Krug führt aus, das verkaufte Teilgrundstück sei erneut vermessen worden, und
zwar nun genau in den Grenzen, die der kaufvertraglichen beschriebenen Grundstück

Grundstückfläche entspreche. Der Veränderungsnachweis datiere vom 9. Mai dieses Jahres. Anschließend sei dies grundbuchlich vollzogen worden.

Es wird verhandelt mit folgenden Anträgen:

RA. Widmann stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 31.03.2000.

RA. Krug beantragt Klageabweisung gemäß Schriftsatz vom 12.05.2000.

Es ergeht

B e s c h l u ß :

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf:

Mittwoch, den 9. August 2000, 9.00 Uhr
Landgericht Konstanz, Saal 200.

RA. Widmann bittet darum, die Korrespondenz mit dem Büro der Prozeßbevollmächtigten in Dresden zu führen.

Der Vorsitzende:

F. d. R. d. Ü. v. T. :

Deppert-Kern
Vors. Richter am LG

Homstein, Justizangestellte
(als Urkundsbeamte der
Geschäftsstelle)