

Bahnhofstraße 8
09322 Penig
Tel. 037381/9390
Fax 037381/93999

U44

HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Bahnhofstr. 8, 09322 Penig

Landratsamt Mittweida
Bauamt/ SG Baurecht
zu Hd. Frau Möbius
Am Landratsamt 3

Hauptverwaltung:
Weinbergstraße 15
PF 11 43
76262 Gallingen a. H.
Tel. 07734/932930
Fax 07734/932933

Ust.-IdNr.: DE 142768590

09648 Mittweida

per Telefax: 03727/ 950 350

Penig, 25. Juni 2001

GB II/ m5-nü

Ihr Schreiben vom 23. 06. 2001

Sehr geehrte Frau Möbius,

für Ihre Zuschrift danken wir Ihnen und nehmen Ihre Entschuldigung zur Kenntnis.

Sie bestätigen, daß auf dem Flurstück 108/10 Baulasten eingetragen sind und somit existent sind. Mit Datum vom 18.07.1997 wurde durch Ihre Behörde eine Teilungsgenehmigung unter der Nummer 97070356 erteilt. Die Auflagen hieraus sollten ein Wegerecht und Abstandsflächen darstellen. Die Abstandsflächen sind unstrittig erfüllt. Das Wegerecht auf dem Flurstück 108/10 ist wie Sie unschwer feststellen können zu kurz. Bei 4 m Länge (lt. Baulastenübernahmeerklärung) und 3 m Breite kann eine Zufahrt auf das Flurstück 108/4 nicht erfolgen. (Logischer Weise muß das Überfahrtsrecht mindestens so lang sein, wie die Grundstückstiefe vorhanden ist) Wir halten fest, daß allein die Baulast des Flurstückes 108/10 nicht die Auflagen der Teilungsgenehmigung erfüllt und erst recht nicht vertragserfüllend ist. Wir ersparen uns jeglichen Kommentar zur Überprüfung Ihrer Behörde auf Erfüllung der Auflagen Ihrer v. g. Teilungsgenehmigung

Wir erfahren erstmalig von einer Baulast, die die Stadt Penig für den Vertragsgegenstand 108/9 übernommen hat. **EIN BETRETUNGSRECHT FÜR WARTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMABNAHMEN SIND WEDER VERTRAGSBESTANDTEIL DES KAUFVERTRAGES NOCH AUFLAGE DER TEILUNGSGENEHMIGUNG.** Deswegen ist diese Baulast irrelevant und teilt in keinsten Weise die Mängel an der Erfüllung der kaufvertraglichen Pflichten, noch an die Auflagen Ihrer Teilungsgenehmigung.

Geschäftsführer
Herbert Kempen

Sparkasse Singen - Radolfzell
Kto-Nr. 3036480
BLZ 692 500 95

HRB 699
Amtsgericht Singen

Ein Tochterunternehmen der HMK Holding GmbH

Sie zitieren den §80 Absatz 2 SächsBO korrekt, allerdings gilt dies nur für den Zugang, die Wirksamkeit einer Baulast muß immer von der Baurechtsbehörde geprüft werden. Da die Stadt Penig über ein solches Amt nicht verfügt, war Ihr Amt gefordert die durchgereichte Erklärung der Frau Martin zu überprüfen.

Nach Aussage von Frau Martin hat sich die Bestellung der Baulast wie folgt abgespielt:

Frau Martin bekam das ausgefüllte Formular zur Bestellung der Baulast von der Stadtverwaltung Penig zugesandt. Sie hat dieses unterschrieben und zurück gesandt. Eine Vollmacht ist von Ihr niemals abgefordert worden. Die Stadt Penig wußte auch das Frau Martin keine Generalvollmacht hatte. Als die Stadt Penig daß von der Erbgemeinschaft Martin getauschte Grundstück mit einer Grundschuld belasten wollte (vor Auflassung), mußte einer der Söhne der Frau Martin, welcher in Kanada wohnhaft war, vor der deutschen Botschaft in Kanada die Belastungsvollmacht öffentlich beglaubigen. Es wurde also weder von der Stadt Penig noch von Ihrer Behörde das Vorliegen einer Vollmacht geprüft. Deswegen ist mangels geprüfter Zustimmung aller Erben die Bestellung der Baulast von Frau Martin unwirksam.

Wie Sie zu der Ansicht kommen, daß die Erklärung für ein Betretungsrecht identisch ist mit folgender Verpflichtung

„Der Veräußerer verpflichtet sich, eine Zuwegung für die im Lageplan rot schraffierten Teile des Vertragsgegenstandes durch Eintrag einer Baulast bzw. einer andern Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen.“

Sie wollen uns sicherlich nicht ernsthaft versuchen glauben zu machen, daß ein Betretungsrecht für Pflegearbeiten mit einer Zufahrt auf das Grundstück 108/9 über das Flurstück 108/4 identisch ist. Im Bezug auf die bei Ihnen vorliegende Baulastenerklärung der Frau Martin ist ebenfalls festzustellen daß das Wegerecht von 17m Länge ebenfalls um mindestens 5m Länge zu kurz ist. Es reicht nicht aus, um mit einem Mittelklasse-PKW eine Zufahrt zu der im Vertrag rot schraffierten Fläche darzustellen. Auch hier wurde die Auflage der Teilungsgenehmigung vom 18.07.1997 nicht erfüllt. Im übrigen sei nebenbei erwähnt, daß Abstandsflächenbaulast und Wegerecht exakt identisch übereinander liegen, auch dies ist nicht zulässig.

Wir fassen zusammen:

Sie haben vom Schreiben vom 21.06.01 zugegeben, daß Ihre Behörde eine wirksame Bestellung der Baulast durch die Erbengemeinschaft nicht überprüft haben, weil Sie sich darauf verlassen haben, die Stadt Penig hätte dies für Sie erledigt. Die Stadt Penig ist zwar zur Entgegennahme von Baulastenerklärungen ermächtigt, allerdings obliegt die Prüfungspflicht Ihrer Behörde. Insbesondere deswegen, weil es sich um einen Verwaltungsakt gemäß der Auflagen Ihrer v. g. Teilungsgenehmigung handelt. Die rechtsunwirksame Baulastenbestellung wurde mangels Überprüfung durch Ihre Behörde im Grundbuch vollzogen, was hätte nicht passieren dürfen.

Die Stadt Penig hat im Gerichtsverfahren vorgetragen, sie habe alle Auflagen und Verpflichtungen erfüllt. Dies war wahrheitswidrig. Welche strafrechtlichen Konsequenzen dies beinhaltet können Sie selbst beurteilen.

Wir hatten bereits im März, vor Urteilsverkündung, Ihre Behörde aufgefordert den Tatbestand der nicht vorliegenden Vollmacht offen zu legen, damit es nicht aufgrund eines wahrheitswidrigen Vortrages der Stadt Penig zu einem Fehlurteil kommt. Der Senat des OLG Freiburgs hat in seiner Urteilsbegründung folgendes festgestellt:

Zitat: „Das Bestreiten zum Vorliegen der Vollmacht ist unbeachtlich, da die Vertretungsbefugnis der Handelnden bei der Eintragung der Baulast zu prüfen war; mangels entgegenstehenden Vortrags geht der Senat davon aus, daß die Vertretungsbefugnis deshalb auch geprüft und bejaht wurde.“

Das Gericht hat also geglaubt, das Ihre Behörde bei Bestellung der Baulast geprüft und bejaht hat. Da dies nun unstreitig nicht durchgeführt wurde, haben wir nun den Beweis im Revisionsverfahren, daß das Gericht aufgrund falschen Vortrages zu einer Fehlentscheidung gekommen ist. Bereits im März hatten wir darauf hingewiesen, daß die in Ihrem Hause befindliche Kommunalaufsicht disziplinarisch vorzugehen habe, damit nicht genau dieser Tatbestand erfüllt wurde. Der Senat mußte davon ausgehen, daß die Stadt wahrheitsgemäße Aussagen machte, weil sie ihrerseits behauptet hatte, sie habe alle Auflagen und Verpflichtungen erfüllt. Dem jedoch war nicht so.

Wie Sie wissen, haben wir Revision beantragt und werden entsprechend vortragen. Aus wirtschaftlicher Sicht, macht dieser Vorgang keinen Sinn, da die Schadenersatzansprüche

8

Seite 4 zum Schreiben HMK vom 25.06.2001

infolge der Zinsschäden immer größer werden. Auch die nicht unerheblichen Anwalts/
Gerichtskosten steigen weiter. Es läge nun an Ihrer Behörde, den Sachverhalt korrekt für alle

Beteiligten darzustellen, damit diese leidige Angelegenheit aus der Welt geschafft werden
kann. Eine Mitteilung der Rechtsmittel hat die Stadt Penig vom 26.08.00 abgelehnt bei der sie
vollmundig behauptete, ihre Auflagen hätte sie bereits seit langer Zeit erfüllt.

Mit Datum vom 06.09.00 haben wir jegliche Entgegennahme weiterer Leistungen gemäß §
326 BGB abgelehnt.

Mit Interesse erwarten wir ebenfalls eine Erklärung - unter dem Hintergrund des nicht
erfüllten Kaufvertrages - mit welcher Berechtigung die Stadtverwaltung Penig eine von uns
durch unsere Bank selbstschuldnerische Prozeßbürgschaft im Wert von 185 TDM festhält.
Auch diese Handlungsweise ist äußerst bedenklich.

Die von uns gestellten Fragen und Feststellungen über die Länge der Baulasten im Bezug auf
Erfüllung der Auflagen ihrer Teilungsgenehmigung bitten wir bis zum

09.07.2001

bei uns eingehend, zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH

L.A. Kreißl

L.A. Kreißl

durchschriftlich: RP Chemnitz Herrn Noltze/ Frau Peter
Prof. Dr. Peitz
RAe. Prof. Groß Karlsruhe
RAe. Bender Cämmerer Lenz
RA Haarmann