

LV52

Petitionsausschuss des Sächsischen Landtages vom 4.6.2002

Zwischenbescheid an den Petenten

Mit der Petition wird bemängelt, dass ein aufsichtsrechtliches Einschreiten durch Behörden des Freistaates Sachsen und letztendlich das Sächsische Staatsministerium des Innern nicht erfolgt ist. Es werden Rechtsbrüche deklariert und es wird von Betrug und Verleumdung durch die Stadt Penig sowie Rechtsbeugung durch sächsische Behörden, weil diese keine aufsichtsrechtlichen Maßnahmen gegen die Stadt Penig ergriffen, gesprochen.

In einer umfangreichen Akte dokumentiert der Petent den Vorgang und beantragt, dass ein Untersuchungsausschuss Akteneinsicht nimmt und dass das gesamte Handeln der Verwaltung in dieser Angelegenheit „umfassend auf den Prüfstand gestellt wird“ zwecks Aufklärung der von ihm dargestellten Kette von unterlassener Rechtsaufsicht.

Dem Grunde nach geht es dabei um die Frage, ob vertraglich vereinbarte Baulasten in formeller Hinsicht unzureichend bzw. unwirksam sind, oder ob die Baulasten in der Sache selbst materiell ausreichend waren und ob damit die vertragsmäßig zwischen der Stadt Penig und der Petentin geschuldete Zwangsvollstreckung auf das Grundstück in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht gegeben war.

In dem zugrundeliegenden Rechtsstreit gibt es eine Reihe von Urteilen, die nicht Gegenstand der Petition sein können.

Grundlage des Streitverfahrens ist ein Kaufvertrag. In diesem Vertrag vom 01.09.1997 verkauft die Stadt Penig der Petentin ein noch auszumessendes, mit einem zu sanierenden Wohn- und Geschäftshaus bebautes Teilgrundstück. Der Vertragsgegenstand ist im Kaufvertrag sowie einer Flurkarte dokumentiert worden. Der Kaufpreis ist im § 3 des Kaufvertrages festgeschrieben; dabei werden im Punkt 4 Voraussetzungen für die Fälligkeit aufgezählt.

So ist u. a. die Verpflichtung des Veräußerers – der Stadt Penig – festgeschrieben, eine Zufahrtsmöglichkeit zu einer eindeutig definierten Fläche zu schaffen bzw. eine Baulast einzutragen.

Wegen der Kaufpreiszahlung hat sich die Petentin der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Nach dem Kaufvertrag tritt Fälligkeit des Kaufpreises ein, wenn die Notarin bestimmte Voraussetzungen als erfüllt „mitteilt“. Dies betrifft unter anderem die Erteilung einer Teilungsgenehmigung. Nachdem diese Teilungsgenehmigung (wenn auch mit der Auflage, ein entsprechendes Wegerecht durch eine Baulast abzusichern) erteilt wurde, hatte die Notarin die erforderliche Mitteilung abgegeben. Damit hatten die Gerichte die Fälligkeitsvoraussetzungen für gegeben angesehen. Die Verpflichtung zur Bestellung einer Baulast hinsichtlich des Wegerechtes ergab sich somit ausschließlich aus der behördlichen Auflage der Teilungsgenehmigung.

Darüber hinaus bestand nach den vertraglichen Bestimmungen die Verpflichtung, zu Lasten des südlich angrenzenden, durch Ausmessung des verkauften Teiles neu entstandenen Flurstücks (108/4) eine Baulast zur Übernahme des Bauwchs (Baubstandfläche) zu bestellen.

Diese beiden Baulasten wurden durch die Stadt Penig bestellt und entsprechend ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die zeitliche Abfolge der Ereignisse zeigt, dass die Stadt Penig der Erfüllung dieser Pflicht jedoch nicht unmittelbar nach Beauftragung, auch nicht vor Zahlungsforderung des Kaufpreises sondern erst sehr spät nachgekommen ist.

Darüber hinaus wurde durch die Petentin gegenüber der Stadt bzw. dem Landratsamt (LRA) darauf hingewiesen, dass die durch die Stadt bestellten Baulasten „zu kurz“ bzw. nicht sachgemäß bestellt worden seien. Nach Auffassung der Petentin hätten die Baulasten verlängert werden müssen um die Zufahrt zu sichern.

Diese Ergänzung hat die Petentin gegenüber der Stadt Penig angemahnt, einen entsprechenden Widerspruch beim LRA eingelegt, und – aufgrund der Nichtgewährung – nochmals das Landratsamt sowie das Regierungspräsidium und letztendlich das Staatsministerium des Innern um Unterstützung bei der Durchsetzung dieser Forderung angefordert. Da alle Stellen mit Ablehnung reagiert haben, richtete die Petentin ihr Hilfesuch an den Sächsischen Landtag. Eine Reaktion auf den eingelegten Widerspruch am 10.10.2000 erfolgte nicht.

Die Petentin vertritt die Auffassung, dass er die Vertragserfüllung verweigern konnte, weil die Baulasten nicht wirksam bestellt worden seien, denn sie sind fehlerhaft und seien deshalb auch aufzuheben.

Hierzu beruft sie sich vor allem auf ein Schreiben des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 14.08.2001, in welchem dieses die – für die Kaufpreisfälligkeit nötige – Teilungsgenehmigung als nicht bestandskräftig bezeichnete.

Hinsichtlich der zweiten Baulast (Bauwch) ist festzuhalten, dass die Stadt Penig das Flurstück 108/4 zunächst an eine Erbengemeinschaft verkauft hat, ohne dass zuvor eine Bestellung der Baulast vorgenommen wurde. Da dem Petitionsausschuss des Sächsischen Landtages die angeforderten Unterlagen nicht vorgelegt wurden, bleibt zu prüfen, ob bereits bei der Verkaufsverhandlung die Erbengemeinschaft auf eine noch zu bestellende Baulast hingewiesen wurde oder ob der Vollzug dieser Auflage seitens der Verkäuferin erst nach Kaufpreisverweigerung durch die Petentin erfolgte.

Unterschieden wurde die Übernahmeerklärung durch ein Mitglied der Erbgemeinschaft. Nach Ansicht des für Baulasteintragungen zuständigen Landratsamtes lag aber eine hinreichende Bevollmächtigung der Vertreterin durch die Erbgemeinschaft vor, die Patentin bestreitet das. Allerdings hat die Patentin diese Frage – trotz Hinweises durch das OLG Karlsruhe – im Zivilprozess nicht durch geeignete Beweisanträge (z. B. Vernehmung der Vertreterin) weiterverfolgt, sondern verlangt vielmehr eine behördliche Klärung der Angelegenheit.

Im März 2001 war der Landrat durch die Patentin aufgefordert worden, eine Stellungnahme abzugeben, in welcher Form dem Landratsamt eine diesbezügliche Vollmacht vorliege. Im April 2001 wurde das Landratsamt aufgefordert, aufsichtsrechtlich gegen die Stadt Penig vorzugehen und den Vollstreckungsversuchen der Stadt Penig umgehend Einhalt zu gebieten, da der Zahlungsanspruch nach Auffassung der Patentin nicht bestehe. Im April wurde der Landrat aufgefordert einzuschreiten, um einen drohenden Prozessbetrug zu verhindern.

Den Prozessbetrug sieht die Patentin darin, dass die Stadt Penig im Prozessverlauf vorgebracht hatte, dass aus ihrer Sicht alle Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises gegeben und wirksame Baulasteintragungen vorgenommen worden seien. Sie ist der Auffassung, der Stadt müsse bekannt gewesen sein, dass es sich bei der die Baulast bestellenden Person um eine Erbgemeinschaft gehandelt habe, welche nicht wirksam vertreten worden sei. Die Stadt habe gewusst, dass keine schriftliche Bevollmächtigung der für die Erbgemeinschaft handelnden Vertreterin vorgelegen habe.

Außerdem wurden im Mai 2001 Dienstaufsichtsbeschwerden gegen den Landrat erhoben; diese wurden vom Regierungspräsidium Chemnitz zurückgewiesen. Wegen der Untätigkeit des Regierungspräsidiums sei anschließend ein angebliches Fehlurteil ergangen. Der Umstand, dass der Regierungspräsident es abgelehnt habe, gegen den Landrat einzuschreiten, sei ebenso, wie das Verhalten des Landrats, ein Versuch, die Täuschungshandlung des Bürgermeisters zu decken. Deshalb sei ein Einschreiten des SMI erforderlich gewesen.

Zeitgleich lag der Sächsischen Staatsregierung eine Kleine Anfrage, Drucksache 3/4699, vor, deren Beantwortung dem Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) übertragen wurde. Da das SMI aufgrund zunächst unvollständiger Informationen durch die Stadt Penig von der Fälligkeit des Kaufpreises ausging (tatsächlich wurde seinerzeit darüber noch vor Gericht gestritten) und im Übrigen ein Einschreiten für nicht geboten ansah, wurde durch die Patentin eine gemeinschaftliche Vertuschungsaktion über alle Verwaltungsebenen hinweg mit dem Ziel, die Rechtsbrüche zu decken, gesehen.

Hinsichtlich der Vollmacht der Erbgemeinschaft hat das Regierungspräsidium Chemnitz dem Patenten mit Schreiben vom 20.07.2001 auf dessen Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Landrat mitgeteilt, dass sich eine ausdrückliche Vollmacht nicht in der Akte des Landratsamtes zu befinden scheine. Auch möge es zutreffend sein, dass der Bürgermeister Kenntnis davon gehabt habe, dass es sich um eine Erbgemeinschaft handelt, die ihr Einverständnis zur Bestellung der Baulast erteilen muss. Es sei aber zu berücksichtigen, dass die Nichtvorlage einer Vollmacht in den Akten unschädlich sei, wenn im Innenverhältnis der Erben

tatsächlich eine Vollmacht erteilt wurde. Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür dass diese Vollmacht schriftlich erteilt oder öffentlich beglaubigt sein müsse. Der Umstand, dass kurze Zeit vor Bestellung der Baulast für die Bestellung einer Grundschuld durch die Erbengemeinschaft eine öffentlich beglaubigte Vollmacht erteilt werden musste, sei insoweit irrelevant.

Nachdem die Stadt nunmehr den Kaufpreis durch Inanspruchnahme einer Bankbürgschaft eingetrieben hat, ergänzt die Petentin ihr Vorbringen und bezeichnet dieses Vorgehen als ungerechtfertigte Bereicherung zugunsten der Stadt (Der Verbleib des Geldes ist zz. unklar, denn die Bankbürgschaft wurde eingezogen, das Geld soll aber bei der Stadt nicht/noch nicht angekommen sein)

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Überprüfung der gerichtlichen Urteile hier nicht stattfindet, denn diese betreffen zivilrechtliche Angelegenheiten. Deshalb ist der Gegenstand der Petition auf die – überprüfbare – Frage des aufsichtsrechtlichen Einschreitens begrenzt.

Es bleibt zu prüfen, wer wann und auf welcher Grundlage die Baulast für die Zufahrt bestellt hat, die dann vom Landratsamt als unterer Bauaufsichtsbehörde in die entsprechenden Unterlagen eingetragen wurde. Ein entsprechender Bescheid ist – wenn auch nach Ansicht der Petentin – verspätet, der Petentin zugegangen. Diese hatte hiergegen mit Schreiben vom 10.10.2000 Widerspruch erhoben und darauf hingewiesen, dass die Baulasten unrichtig eingetragen seien. Zu diesem Widerspruch erfolgte keine Reaktion durch eine Behörde.

Der Petitionsausschuss sieht in diesem Punkt die Fachaufsicht des Regierungspräsidiums in der Pflicht, den Sachverhalt auf Einhaltung der entsprechenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu prüfen. Da diese Prüfung nicht erfolgte, ist zu prüfen, inwieweit dienstliches Vergehen bzw. Fehlverhalten wegen Nichthandelns im Amt in den zuständigen Stellen vorliegt.

Entgegen der Auffassung des Petenten ist es nicht erforderlich, dass eine schriftliche Vollmacht für die Vertretungsberechtigung einer Erbengemeinschaft zur Eintragung einer Baulast vorgelegt wird (§ 167 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Dies kann und konnte die Behörde verlangen, wenn Zweifel über die Vertretungsbefugnis bestanden hätten. Die Vertreterin der Erbengemeinschaft trat und tritt jedoch auch heute noch in vielfältigen Angelegenheiten als deren Bevollmächtigte auf. Soweit dies aus formalen Gründen erforderlich war, wurden für die Bevollmächtigung aufwändig die entsprechenden Unterschriften durch Beglaubigung der jeweiligen Auslandsbotschaft beigebracht, da eine Erbbevollmächtigte im Ausland lebt. Die von der Bevollmächtigten abgegebenen Erklärungen der Erbengemeinschaft wurden von dieser Seite bislang und bis heute nicht in Zweifel gezogen. Aus diesem Grunde bestand für das Landratsamt keine Veranlassung, an dem Vorliegen einer Bevollmächtigung von der Vertreterin im Innenverhältnis der Erbengemeinschaft zu zweifeln. Solche Zweifel sind im Übrigen auch vom Petenten nicht vorgebracht worden. Insbesondere hat der Petent diesen Punkt gerade nicht zu einer Klärung gebracht, als er selber dies in der Hand hatte. Denn er hat, obwohl vom Oberlandesgericht ausdrücklich darauf hingewiesen, keinen Beweisantrag zur Vernehmung von der Bevollmächtigten in dieser Gelegenheit gestellt. Warum er dies unterlassen hatte, andererseits aber Behörden, die an der

Bevollmächtigung gerade keinen Zweifel haben, dazu veranlassen will, seinen Zweifeln nachzugehen, ist nicht nachvollziehbar.

Dass die Bestellung der Baulast durch das Landratsamt schon vor der Fristsetzung nach Ablehnungsandrohung durch die Petentin erfolgt ist, ist für die vorliegende Petition nur am Rande erheblich, da der Antragsteller – die Stadt Penig – bei Kenntnis dies der Petentin noch vor verstreichen der gesetzten Frist hätte mitteilen können. Das Unterbleiben eines Widerspruchs- bzw. Abhilfebescheides auf den mit Datum am 10.10.2000 erhobenen Widerspruch ist zu beanstanden. Da den Behörden – Regierungspräsidium und Landratsamt – aufgrund der erhobenen Dienstaufsichtsbeschwerde dies auch schon früher bekannt war, führt zur Verstärkung des Vorwurfes an die Behörden. Auch hätte der Antragsteller der Baulast, die Stadt Penig, von sich aus eine Nachbesserung vornehmen können, da auch ihr dieser Umstand durch mehrfache Schreiben der Petentin mitgeteilt wurde. Warum dies nicht erfolgte, bleibt dahingestellt, sollte aber in Auswertung der Petition durch das Sächsische Staatsministerium des Innern nachgefragt werden.

Bis hier Zwischenbescheid des Petitionsausschusses, erarbeitet vom Ausschusssekretariat, Juristischer Dienst des Landtages und Berichterstatterin zu der Petition.



Ab hier Zusammenfassung nur für Schlußbescheid des Petitionsausschusses

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die beteiligten Behörden, insbesondere die Stadt Penig, dem Grundsatz einer bürgernahen Verwaltung in keinster Weise nachgekommen sind. Auch hätte das Regierungspräsidium fachaufsichtlich die Herstellung rechtmäßiger Zustände bei der Bestellung von Bauläuten im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks der Stadt Penig an die Petentin anmahnen können. Dies ist, wie auch die Reaktion auf den Widerspruch der Petentin, unterblieben. Auch das Landratsamt kann sich nicht vom Vorwurf der Untätigkeit befreien.

Darüber hinaus hätte das Landratsamt bei den zusehends schwieriger werdenden Vertragsverhandlungen helfend eingreifen können, nachdem die Petentin sich hilfesuchend an das Landratsamt gewendet hatte.

Die Staatsregierung wird beauftragt, herauszufinden, inwieweit es zu Unterlassungen durch Behörden des Freistaates Sachsen im Zusammenhang mit den durch die Petentin geschilderten Sachverhalten gekommen ist und warum es dazu kommen konnte. Dazu ist auch auf eventuelle dienstliche Verfehlungen Einzelner einzugehen. Weiterhin wird die Staatsregierung beauftragt in ähnlich gelagerten problematischen Fälle früher aufsichtsrechtlich tätig zu werden, um eine größere Rechtssicherheit bei derartigen Grundstücksverkäufen zu gewährleisten.