

—LAW OFFICES—
DR. FUELLMICH & ASSOCIATES
RECHTSANWÄLTE
— attorney at law, California —

Dr. Reiner Fuellmich – Senderstr.37 – 37077 Göttingen

An das
Landgericht Konstanz
Gerichtsstr. 15

78462 Konstanz

DR. REINER FUELLMICH
LL.M. (UCLA)
Senderstr.37
37077 Göttingen

Tel.: +49(0)551-20912 0
Fax: +49(0)551-20912 144
Email: info@fuellmich.com
Internet: www.fuellmich.com

Göttingen, 15.04.2003

Bankverbindung:
Deutsche Bank AG Göttingen
Kto.-Nr.: 011 510 501
BLZ: 260 700 24

Klage

In dem Rechtsstreit

des Diplomingenieurs Heribert Kempen, Weinbergstraße 15, 78262 Gailingen

-Kläger-

Gegen

1. Die Stadt Penig, Mühlgraben 18, 09322 Penig, vertreten durch den Bürgermeister Thomas Eulenbeger, ebda
-Beklagte zu 1-
2. Den Landkreis Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida, vertreten durch den Landrat Andreas Schramm, ebda
-Beklagte zu 2-
3. Das Land Sachsen, Archivstr. 1, 01097 Dresden, vertreten durch den Ministerpräsidenten Prof. Dr. Georg Milbradt, ebda.
-Beklagte zu 3-

Wegen

Schadensersatz aus unerlaubter Handlung, Amtspflichtverletzung

Melden wir uns für den Kläger. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und im Auftrag des Klägers wird beantragt:

Die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, dem Kläger € 104.760.485,69 (DM 204.893.700,73) zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 8,42% p.a. vom 20.03.2000 bis zum 31.08.2000, in Höhe von 9,26% p.a. vom 01.09.2000 bis zum 31.08.2001, in Höhe von 8,62% p.a. vom 01.09.2001 bis zum 31.12.2001, in Höhe von 10,57% p.a. vom 01.01.2002 bis zum 30.06.2002, in Höhe von 10,47% p.a. vom

01.07.2002 bis zum 31.12.2002 und in Höhe von 9,97% p.a. seit dem 01.01.2003.

Die Beklagten tragen die Kosten des Verfahrens

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar

Begründung:

Der Kläger ist Gründer und Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaften der HMK Unternehmensgruppe. HMK steht für Heribert und Marion Kempen. Hervorgehend aus einem Ingenieurbüro für Bauwesen gründeten die Eheleute zunächst die HMK-Wohn- und Gewerbebaugesellschaft, die als Bauträgersgesellschaft mit eigenen Immobilien konzipiert war. Um eigene Qualitätsstandards zu sichern, erfolgte zunächst die Gründung der Bauunternehmung HMK-Sanierungsbau GmbH, später der HMK-Elektroanlagenbauges.mmbH, schließlich der HMK-Holding GmbH, Weinbergstr. 15, 78262 Gailingen als Muttergesellschaft mit Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag entspr. § 306 AktG. Nach der Konzerngründung agierte, die HMK-Gruppe auch als Auftragnehmer für Dritte, insb. für die öffentliche Hand.

Anlage K 1

Der Kläger hält an der Holding 99,7 % der Anteile, die Holding an den Tochterfirmen mindestens 91%. Die restlichen Anteile gehören Frau Marion Kempen

A.) Zum Sachverhalt:

I.) Pflichtverletzungen der Beklagten zu 1 im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks Chemnitzer Str. 9-11

Die HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 01.09.1997 –UR-Nr. 1678/1997 der Notarin Antje Jarzombski in Chemnitz eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 108 der Gemarkung Penig, Blatt 565 des Grundbuches des Amtsgerichts Hainichen zu einem Festpreis von DM 185.000,00 DM.

Anlage K 2 (Kaufvertrag der Notarin Antje Jarzombski vom 01.09.1997)

Auf Seite 4 des Vertrages ist der Vertragsbesitz eindeutig definiert als

„ aus dem in Paragraph 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Flurstück 108, vorbehaltlich amtlicher Vermessung und der in einer Nachtragsurkunde zu erklärenden Messungsanerkennung und Auffassung eine den Vertragsteilen nach Lage und Größe in der Natur genau bekannte, bebaute Teilfläche von ca. 1.500 qm, die in der dieser Urkunde beigehefteten Planskizze, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet, farbig umrandet eingezeichnet ist, mit allen Rechten und Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

Die Planskizze ist als

Anlage K 3

Der Klage beigelegt.

In § 4 Nr. 2 des Vertrages verpflichtete sich die Beklagte zu 1

„eine Zuwegung für die im Lageplan „rot“ schraffierten Teile des Vertragsgegenstandes durch Eintragung einer Baulast bzw. einer anderen Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen.

Die Beklagte zu 1 ließ der HMK Wohn- und Gewerbebau GmbH im März 2000 die vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages zustellen und betrieb die Zwangsvollstreckung.

Tatsächlich war die Fälligkeit des Kaufpreises unter keinen denkbaren Umständen vor dem 23.05.2000 gegeben (dazu unter 1.). Die Beklagte zu 1 war auch danach an der Vollstreckung aus dem Kaufvertrag gehindert, da sie nicht in der Lage war, die übernommene Verpflichtung eine **-vertragsgerechte-** Zuwegung zu der im Lageplan rot schraffierten Stellplatzfläche zu schaffen (dazu unter 2.). Die HMK- Wohn- und Gewerbebau GmbH ist spätestens mit der wirksamen Inverzugsetzung, verbunden mit der Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vom 25.08.2000

Anlage K 4

und der darauf hin erfolgten endgültigen Leistungsverweigerung der Beklagten zu 1 vom 29.08.2000

Anlage K 5

wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Wörtlich heißt es in dem Antwortschreiben der Prozeßbevollmächtigten der Beklagten zu 1:

„Wir dürfen hierzu ausführen, daß unsere Mandantschaft alle Voraussetzungen zur Kaufpreisfälligkeit seit langem erfüllt hat.

Dies gilt sowohl für die Eintragung einer Baulast, als auch für die Herbeiführung einer Teilungsgenehmigung.“

Damit gab die Beklagte zu 1 für den Kläger und die Erwerberin unmittelbar zu verstehen, dass sie ihre bisherigen Leistungen für vertragsgerecht erachtete und nicht bereit war, hier weitere Maßnahmen zu treffen.

1.) Fehlerhafte Vermessung des Grundstückes

In § 3 Nr. 4 des Kaufvertrages vereinbarten HMK Wohn- und Gewerbebau GmbH (im folgenden HMK) und die Beklagte zu 1 die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises. Abgesehen vom Besitzübergang der am 31.03.1998 erfolgte, waren weitere Voraussetzungen für die Fälligkeit die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand, die für die dinglichen Belastungen notwendigen Lösungsunterlagen, sowie die behördlichen Genehmigungen.

Die Auflassungsvormerkung für die noch zu vermessende Teilfläche wurde am 26.11.1997 eingetragen. Die Beibringung der weiteren Fälligkeitsvoraussetzungen zog sich bis Herbst 1998 hin. Die Notarin teilte schließlich am 23.09.1998 die Fälligkeit zum 21.10.1998 mit.

Zwischenzeitlich hatte das Vermessungsamt im Auftrag der Beklagten zu 1 die Teilung vorgenommen. Das Vermessungsergebnis ergab sich aus dem Veränderungsnachweis vom 09.06.1998.

Anlage K 5a

Im Rahmen dieser Vermessung wich die Beklagte zu 1 eigenmächtig von der vereinbarten Fläche ab und vergrößerte den Kaufgegenstand. Das neu gebildete Grundstück 108/1 reichte an der Ostseite nunmehr unmittelbar an die Straßengrundstück 108/3, Teil der neu gebildeten Erschließungsstraße Uttenweiler Weg heran. Dieses Grundstück wich damit erheblich von dem oben als Vertragsbesitz gekennzeichneten, tatsächlich verkauften Grundstück ab. Mit dem Erfolg, dass dieses vom Kaufvertrag abweichende Grundstück zum Anliegergrundstück der Straße Uttenweiler Weg geworden wäre. Für die HMK, letztlich für die Erwerber nach der HMK hätte dies zusätzliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 100.000,00 DM bedeutet.

Zur Erläuterung sei bereits jetzt auf den endgültigen Katasterauszug verwiesen

Anlage K 6

Das ursprünglich vermessene Grundstück 108/1 setzte sich zusammen aus den in K 6 bezeichneten Grundstücken 108/9 und 108/10. Das Grundstück 108/9 entspricht dem Vertragsbesitz.

Die Beklagte zu 1 stellte diesen Umstand nicht in Abrede.

Anlage K 7

Sie war aber der Meinung:

„daß durch die deutliche Ausdehnung der Grundstücksfläche in östliche Richtung Ihrer Mandantschaft trotz gleichbleibenden Preisen ein Vermögensvorteil zuwächst, der eine mögliche Nutzungseinschränkung im übrigen auf anderen Grundstücksteilen bei weitem wettmacht“

Das Problem der Anliegerpflichten verschwieg die Beklagte selbstredend. Die HMK verweigerte die ihr von der Notarin Jarzombky am 07.01.1999 angetragene Messungsanerkennung.

Anlage K 8

Da hier ein vom Vertragsbesitz abweichendes Grundstück vorlag, fehlte es auch an einer grundbuchlichen Vormerkung hinsichtlich des Vertragsbesitzes, eine der Fälligkeitsvoraussetzungen des Kaufvertrages.

Gleichwohl vollstreckte die Beklagte zu 1 seit März 2000 gegen die HMK. Die beim Landgericht Konstanz erhobene Vollstreckungsgegenklage verlor die HMK jedoch, weil zwischenzeitlich und zwar am 02.05.2000, eingetragen im Grundbuch am 23.05.2000 und dem Kläger mitgeteilt am 13.06.2000 eine erneute Vermessung stattgefunden hatte, in welcher mit dem neu bezeichneten Grundstück 108/9 der tatsächliche Vertragsbesitz vermessen wurde (vgl.: Anlage K 6).

Anlage K 9 (Urteil des LG Konstanz vom 09.08.2000)

Erst frühestens am 23.05.2000 mit Eintragung ins Grundbuch hätte sich die Beklagte zu 1 auf die Kaufpreisfälligkeit berufen können (wenn es nicht noch an den sogleich bezeichneten Wegerechten gefehlt hätte).

Hier war aber für die Bauunternehmung HMK Sanierungsbau GmbH schon alles zu spät, sie mußte Insolvenz anmelden.

2.) Fehlende Verschaffung der Zufahrt zu den Stellplätzen

Bei den in der Planskizze K 3 rot schraffierten Flächen handelt es sich um KFZ-Stellflächen. Die durch Baulastbestellung zu sichernde Zuwegung oder anderweitig zu schaffende Zufahrtsmöglichkeit sollte also dem PKW-Verkehr dienen.

Dementsprechend war diese Zufahrt nach der als

Anlage K 10

beigefügten Auflage zur Baugenehmigung des Grundstückes Chemnitzerstr. 9-11 von dem Kläger (der HMK)

„Grundhaft für den Fahrverkehr zu errichten“

Eine Frist zur Leistung, also zur Verschaffung der Zufahrt war für die Beklagte nicht vorgesehen. Die Beklagte war daher zur sofortigen Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungen verpflichtet.

Die Beklagte zu 1 kam dieser Verpflichtung aber zunächst überhaupt nicht nach.

1998 wurde das Grundstück, welches im Lageplan K 6 die Flurbezeichnung 108/4 trägt an die Erbengemeinschaft Martin veräußert, ohne dass die Beklagte bislang Schritte zur Vertragserfüllung unternommen hätte.

Am 03.01.2000 wurden schließlich –zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Beklagten zu 1 aus dem Kaufvertrag K 1- Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen, um die vertraglich zugesicherte Zuwegung vom Uttenweiler Weg zu den KfZ Stellplätzen zu sichern.

Auf dem Grundstück der Erbengemeinschaft Martin (108/4) wurde eine Wegebaulast von 17m Länge und –höchstens- 2m Breite eingetragen.

Anlage K 11 (Baulastübernahmeerklärung)

Erst am 30.06.2000 wurde auf dem Grundstück der Beklagten mit der Flurbezeichnung 108/10 wurde eine Wegebauast von 4m x 3m eingetragen.

Anlage K 12 (Baulastübernahmeerklärung)

Die beiden eingetragenen Baulasten überschneiden sich auf einer Länge von 1,2 m.

Anlage K 13 (Zeichnungen Ingenieurbüro Bieler)

sowie

Anlage K 14 (Ausschnitt aus der Freien Presse Chemnitz, vom 4.11.2002)

Die Wegebauast auf dem Grundstück der Erbgemeinschaft Martin ist mit einer Breite von 2 Metern zu schmal um die Zufahrt selbst eines Kleinwagens mit einer Breite von 163,4 cm und einer Länge von 328,8 cm

Anlage K 15 (Auszug Fahrzeugschein Mazda 121)

auf die Fläche der Wegebauast und ebenso die Erreichung der Stellplatzfläche von der Wegebauast zu ermöglichen, ohne die Fläche der Baulast zu verlassen.

Beweis: Sachverständigengutachten

Man erreicht die Zufahrt aber schon allein deshalb nicht, weil eben die korrespondierende Baulast auf dem Grundstück der Beklagten zu 1 **nur auf eine Länge von 1.20m** an die Baulast auf dem Grundstück Martin grenzt, so dass definitiv kein Fahrzeug mit mehr als zwei Rädern auf natürlichem Wege von der Straße Uttenweiler Weg auf die Stellplatzfläche des Kaufobjektes gelangen konnte.

Beweis: Augenscheineinahme, Sachverständigengutachten

Bereits auf den Zeichnungen K 13 ist unschwer zu erkennen, das die Lage der korrespondierenden Baulasten in keiner noch so günstigen Auslegung für die Stadt eine PKW-taugliche Zufahrt ermöglicht. Schon allein deshalb, weil von der Gebäudekante bis zum Ende der Baulast Martin jeweils nur eine Fahrgasse von 2,5 m besteht. In erster Linie und ganz offensichtlich aber, weil eine Überfahrt von der Baulast auf dem Grundstück 108/10 auf die Baulast auf dem Grundstück 108/4 naturwissenschaftlich ausgeschlossen ist.

Nach § 4 der Garagenverordnung ist bei einer Anordnung der Einstellplätze zur Fahrgasse von 45° eine Fahrgasse von mindestens 3,50 m erforderlich. Nach der Zeichnung K 2 ist eher von einer Anordnung nahe 90° auszugehen.

Die eingerichteten Wegebauasten genügten also bereits nicht in tatsächlicher Hinsicht, viel weniger noch den rechtlichen Anforderungen, die die Legislative an den Errichter von PKW-Stellplätzen stellt. Eine Zufahrt zu dem Grundstück ist damit nicht möglich und zwar auch bei Ausnutzung jeglichen Auslegungsspielraumes hinsichtlich der Festlegungen der Flächen.

Beweis: Sachverständiges Zeugnis, Ingenieur Siegfried Bieler, Chemnitztalstr. 142
09114 Chemnitz

Anlage K 16 (Attest des Ingenieurs Bieler vom 15.02.2002)

Verschiedene Planskizzen

Zur Begründung der Begrenzung der Wegebaulast in der Breite auf 2m. verwies die Beklagte zu 1 auf die Wünsche der Frau Martin.

Wahrheitswidrig, denn die Zeugin Martin hatte die Einhaltung der 2-Meter-Grenze nie verlangt. Die Unterlagen zur Baulastbestellung sind ihr fertig ausgefüllt und unterschriftsreif zugesandt worden.

Beweis: Zeugnis Frau Heidemarie Martin, Alfred-Neubert-Str. 6, 09123 Chemnitz
Zeugnis Frau Manuela Engelhardt, zu laden über die Beklagte zu 1.

Auf die konkrete Frage der Zeugen Beesemann und Schmidt, ob sie nicht mehr als eine Durchfahrt von 2 m Breite gewollt hätte und daher das Wort –höchstens- in der Baulastenerklärung aufgenommen wurde, antwortete Frau Martin:

„Nein, die 2 m wurden von der Stadt so festgelegt. Ich hatte da keine Forderungen oder Einschränkungen. Ich habe auch nicht gefordert, dass keine LKW darüber fahren dürfen. Sicherlich wäre es eine Einschränkung und nicht schön gewesen, habe es aber nie gefordert. Ich habe das mit den 2m nicht zur Voraussetzung gemacht. Ich wäre auch bereit gewesen, den Weg breiter zu genehmigen. Das hat alles die Stadt selbst erledigt.“

Zeugnis Frau Heidemarie Martin, Alfred Neubert Str. 6, 09123 Chemnitz
Katja Beesemann, Technikumplatz 22, 09648 Mittweida
Tilo Schmidt, Technikumplatz 22, 09648 Mittweida

Anlage K 17 (Eidesstattliche Verischerung der Zeugen Beesemann und Schmidt)

II.) Das Verhalten der Beklagten zu 1 im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung und außerhalb der gerichtlichen Auseinandersetzung

1.) Die Prozeßbehauptung der Beklagten, die bestellten Baulasten seien vertragsgerecht.

Dass die Beklagte zu 1 lange vor der gültigen Vermessung des Vertragsbesitzes in die Vollstreckung ging ist bereits dargelegt.

Schwerer wiegt vorliegend jedoch, dass die Beklagte zu 1 es bis heute nicht fertig gebracht hat, eine vertragsgerechte Zuwegung zu den rot schraffierten Stelplatzflächen zu schaffen. Haftungsrechtlich relevant ist schließlich, dass die Beklagte zu 1, tatkräftig unterstützt von den Beklagten zu 2 und 3, es geschafft hat, genau über diesen Umstand die Gerichtsbarkeit, bis hin zum V. Zivilsenat des BGH, zu täuschen.

Erst im Laufe der Auseinandersetzung um das in Gang gesetzte Vollstreckungsverfahren hatte der Kläger von der Bestellung einer Wegebaulast auf dem neu gebildeten Grundstück 108/4 erfahren.

Anlage K 18 (Schriftsatz der Prozeßbevollmächtigten der Beklagten zu 1 vom 15. Februar 2000)

Hier heißt es:

*Mit Erklärungen vom 03.01.2000 wurde durch die Erbengemeinschaft Martin, vertr. d. Frau Heidemarie Martin, die Baulast hinsichtlich eines ständigen **Wegerechts** von 17 m Länge und 2 m Breite und einer Abstandsfläche in 10 m Länge und 2 m Breite übernommen. Die Übernahmeerklärung fügen wir in Kopie bei. Ihre Mandantschaft ist daher spätestens zum jetzigen Zeitpunkt zur Erklärung der Messungsanerkennung verpflichtet.“*

Am 28.04.2000 sprach der Kläger mit dem Zeugen Böhme bei der Beklagten zu 1 vor und reklamierte das materiell unzureichend bestellte Wegerecht auf dem Grundstück Martin.

Beweis: Zeugnis Volker Böhme, Clausewitzstr. 33 in 09130 Chemnitz
Zeugnis Frau Heidemarie Martin b.b.
Zeugnis Herr Benndorf, Leiter des Ordnungsamtes der Stadt Penig, zu laden
Die Beklagte zu 1

Der Zeuge Böhme hat sich zu diesem Gespräch in einer schriftlichen Einlassung gegenüber der Staatsanwaltschaft Freiburg geäußert:

Anlage K 19 (Schriftliche Zeugenaussage des Zeugen Böhme vom 05.01.2003)

„Herr Kempen sagte Herrn Eulenberger, da die Baulast von Frau Martin keine genaue Bezeichnung des Anfangs und des Endes aufweist, ist davon auszugehen, da der Giebel eine Gesamtbreite von 10m hat, dass somit die Baulast beidseitig einen Streifen von 3,50m aufweist. Auf Grund dieser Länge ist das im Kaufvertrag zugesicherte Überfahrtsrecht nicht möglich. Es wäre mindestens eine Baulast von 22 m Länge nötig gewesen, um ordnungsgemäß zu den im Bauantrag sowie auch im Kaufvertrag ausgewiesenen Stellflächen zu kommen. Auch ist die in der Baulast eingetragene Breite von 2 m zu schmal, da beim Befahren auf die Fläche mindestens 3,90 m benötigt werden.“

Bürgermeister Eulenberger der Beklagten zu 1 bestätigte dieses Treffen gegenüber dem Zeugen Karl Nolle.

Beweis: Zeugnis des Herrn MdL Karl Nolle, Bärensteinerstr. 30, 01277 Dresden

Anlage K 20 (Schriftliche Zeugenaussage des MdL Karl Nolle

Es heißt insoweit in dieser Aussage des Herrn Nolle:

„Ich sagte weiter, dass, obwohl es doch klar sei, dass dies nicht funktionieren könne, dies mehrfach im Prozeß falsch vorgetragen worden sei. Die Stadt ha-

be doch immer gesagt, dass „alles in Ordnung sei“. Hierauf sagte Frau Engelhard, dass Herr Kempen doch die Wegerechte hätte reklamieren können. Ich sagte darauf hin, dass am 28.04.2000 Herr Kempen doch mit Herrn Böhme, dem Prokuristen, bei Herrn Eulenberger gewesen sei und das zu kurze Wegerecht (die 17 m von Frau Martin) reklamiert habe. Herr Eulenberger sagte darauf zuerst nein, dann ja, da sei aber auch der Herr Benndorf dabei gewesen. Herr Benndorf ist der Leiter des Ordnungsamtes der Stadt Peene (eigtl. Penig) Ich sagte dann noch, dass in der Woche darauf Herr Böhme mehrfach versucht habe, Herrn Eulenberger zu erreichen und dieser sich immer habe verleugnen lassen.

Dem Hinweis, dass man sich zu diesem Zeitpunkt ja noch gütlich hätte einigen können, begegnete der Bürgermeister mit den Worten, **er habe die Feindschaft gewählt.**

Beweis: Zeugnis Nolle, b.b.

Die HMK ließ dann bereits erstinstanzlich vor dem LG Konstanz vortragen, dass die bestellte Baulast, so wie sie war und so wie das Grundstück schließlich vermessen wurde, unbrauchbar ist.

Anlage K 21

Die Beklagte zu 1 begnügte sich hier mit der lapidaren Feststellung, dass kein Verzug seitens der Beklagten vorgelegen hätte.

Nach der Urteilsverkündung setzte die HMK der Beklagten wie oben beschrieben eine Frist zur Verschaffung einer vertragsgerechten Zufahrt. Dieses Ansinnen lehnte die Beklagte ab.

In der Berufungsbegründung berief sich die HMK ausdrücklich darauf, dass die Beklagte zu 1 eine Zufahrt zu den Stellplätzen, zu deren Errichtung sie nach dem Kaufvertrag in der sofort verpflichtet und auch in der Lage gewesen wäre bis dato nicht errichtet habe.

Die Beklagte zu 1 führte im Schriftsatz zur Berufungserwiderung aus:

Anlage K 22

„Darüber hinaus hat die Beklagte sämtliche vorzunehmenden Maßnahmen in die Wege geleitet.

Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung der Erbengemeinschaft Martin, vertreten durch Heidemarie Martin, vom 03.01.2000 wurde auf dem Flurstück 108/4 des Weiteren ein ständiges Wegerecht von ca. 17 m Länge und einer Breite von höchstens 2 m eingeräumt.

...

-Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung vom 06.06.2000 wurde ebenfalls zu Lasten des Flurstückes 108/10 von der Stadt Penig ein ständiges Wegerecht in ca. 4 m Länge und 3 m Breite eingeräumt.

...

Auf den bemühten Versuch der Klägerin, mit Schreiben vom 25.08.2000 eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung gem. § 326 BGB nachzuschieben, wurde durch die Prozeßbevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 29.08.2000 reagiert und auf die Eintragung der Baulasten sowie die Herbeiführung der Teilungsgenehmigung hingewiesen.

...

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Versuch der Klägerin scheitern muß, sich aufgrund von Kaufpreue ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung zu entziehen. Zum einen hat die Beklagte sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt. Auch ist der Kaufpreis fällig.

Es sei hier nur noch einmal betont, dass die von der Beklagten, bzw. von Frau Martin bestellten Baulasten **offensichtlich** nicht ausreichen, um die vertraglich geschuldete Zufahrt zu ermöglichen.

Wenn die Beklagte zu 1 behauptet, sie hätte ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt so impliziert diese „rechtliche Würdigung“ den **Tatsachekern**, die von ihr präsentierten Wegebaulasten seien vertragsgerecht.

Im Schriftsatz vom 01.März 2001 läßt die Beklagte zu 1 schließlich ausdrücklich behaupten:

„ Wieso die Klägerin nunmehr die Bestellung der Baulasten als nicht vertragskonform rügt, ist diesseits nicht nachvollziehbar. Was die Klägerin mit den als „Beleg“ beigefügten Anlagen K 40 bis K 42 beweisen will, ist nicht ersichtlich. Die Baulasten wurden in der vertraglich vorgesehenen Form bestellt. Die gem. § 4 Ziff. 2, Abs. 3 vereinbarte „Zufahrtsmöglichkeit“ ist gewährleistet.

Anlage K 23

Dies ist nun keine Frage der Vertragsauslegung oder rechtlichen Schlußfolgerung, sondern naturgesetzlich (im physikalische Sinne) ausgeschlossen. Hier handelt es sich definitiv um falschen Tatsachenvortrag.

Das OLG Karlsruhe hat diesen Vortrag aufgegriffen

Anlage K 24

„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 –K 42 nachvollziehbar nicht dargelegt. Da gilt insbesondere für die Wegebaulast auf dem Grundstück 108//4, aber auch für das an das Straßengrundstück 108/3 angrenzende

Grundstück 108/10. 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 Eigentümerin des Grundstücks Flurstück-Nr.: 108/10 sich einem entsprechenden Anspruch widersetzen würde.

Diese Feststellung überrascht doch sehr, wenn man bedenkt, dass die Beklagte bereits ein Dreivierteljahr zuvor jegliche Ergänzung ihrer Leistungen abgelehnt hatte.

Es bleibt das Geheimnis des Senats, wie eine „Zuwegung“ die an ihrer schmalsten Stelle gerade mal 1,20 m misst, einer vertraglich geschuldeten Zufahrt zu PKW-Stellplätzen entsprechen soll.

Gleichwohl bleibt dieser unsinnige Vortrag auch in der Revisionsinstanz aufrechterhalten. Der Vortrag, die Stadt Penig habe alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt, stellt mitnichten lediglich eine Rechtsmeinung als Ergebnis einer juristischen Bewertung dar.

Entscheidend für die Bewertung einer Äußerung als **Tatsachenbehauptung** ist, ob sich aus dem Erklärungswert der Äußerung ein objektivierbarer Tatsachenkern ergibt, über dessen Vorhandensein oder Fehlen beim Getäuschten unrichtige Vorstellungen erweckt werden sollen. Erklärungen über Qualität oder Wert einer Sache können Tatsachenbehauptungen sein (vgl.: Schönke Schröder Cramer, 26. Aufl., § 263, Rz.: 9). Zu diesen Tatsachen gehören zB. Die Beschaffenheit und Vertragsgemäßheit einer Sache (vgl.: Schönke Schröder aaO., Rz. 8).

Das es bei der Bezeichnung einer Leistung als vertragsgerecht nicht lediglich um rechtliche Erwägungen geht die keinen nachprüfbaren Kern hätten, macht folgende Überlegung deutlich.

Wenn der Kläger der Argumentation der Beklagten zu 1 gefolgt wäre und den Kaufpreis entrichtet hätte, wäre anzunehmen gewesen, dass er das Objekt errichtet und entsprechend seiner unternehmerischen Vorstellung an Endabnehmer weiterveräußert hätte.

Niemand hätte die nachmaligen Eigentümer der Grundstücke 108/4 und 108/10 davon abhalten können, die an ihren Grundstücken bestellten Baulasten „dicht“ zu machen, sie etwa einzuzäunen.

Der Kläger hätte dann seinen 20 Enderwerbern keine Zufahrt zu den von ihnen erworbenen Stellplätzen verschaffen können. Er hätte ja gegen die Rechtsnachfolger der Beklagten zu 1 schließlich keinen durchsetzbaren Anspruch gehabt.

Wenn er nun -wie vorliegend- gesehen hätte, dass die Zufahrten nicht ausreichen, hätte er entweder nicht weiterverkaufen können, oder wäre wegen Eingehungsbetruges strafrechtlich zur Verantwortung zu ziehen gewesen.

Es blieb dem Kläger hier also gar keine andere Wahl, als durch Einbehaltung des Kaufpreises die Beklagte zur Erfüllung ihrer vertraglich geschuldeten Leistung zu zwingen.

Keiner, auch nicht der Kläger konnte ahnen, dass die Beklagte zu 2 hier lieber über Leichen gehen und die Feindschaft wählen würde, als sich auf den Grundsatz bürgerfreundlichen und recht- und gesetzmäßigen Verwaltungshandelns zu besinnen. Wer hier gegen Treu- und Glauben verstoßen hat, ist offensichtlich.

Dem Kläger hier eigene Vertragsuntreue vorzuhalten, weil er nicht den Kaufpreis vorleistete, um sich nicht der Willkür der Beklagten vollends auszuliefern ist perfide.

2.) Der Prozeßvortrag der Beklagten zu 1 hinsichtlich der Vorlage und Prüfung der Vertretungsbefugnis der Frau Heidemarie Martin für die Miterben

Die Beklagte zu 1 hat es allerdings nicht bei diesem tatsächlich bedenklichen Prozeßvortrag belassen. Wie bereits geschildert, hatte die Beklagte zu 1 das Grundstück 108/4 an die Erbengemeinschaft Martin veräußert. Bei der Bestellung der bezeichneten Baulast ist die Erbengemeinschaft von der Zeugin Heidemarie Martin vertreten worden. Vollmachten der Miterben lagen indes zu keiner Zeit vor. Die Zeugin Martin handelte ohne Vertretungsmacht.

Die Zeugin Frau Heidemarie Martin schilderte den Vorgang der Baulastbestellung wie folgt:

Sie bekam das ausgefüllte Formular zur Bestellung der umstrittenen Baulast von der Stadtverwaltung Penig zugesandt. Dieses unterschrieb sie und sandte es zurück an die Stadt Penig. Vollmachten sind von ihr nicht abgefordert worden.

Anlage K 25 (eidesstattliche Versicherung von Frau Katja Beesemann und Herrn Tilo Schmidt v. 14.12.2002)

Nach § 80 Abs. 2 SächsBO in der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Fassung bedurfte die Unterschrift unter die Bestellung der öffentlichen Beglaubigung oder sie mußte vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet werden oder von ihr anerkannt werden.

Nichts davon ist geschehen.

Beweis: Zeugnis Frau Heidemarie Martin
Stellungnahme des Rechtsanwalts Krug zum Ermittlungsverfahren in Sachen Eulenberger vom 26. März 2003.

Anlage K 26

Die Bauaufsicht lag beim Landkreis Mittweida, vor der dortigen Bauaufsichtsbehörde hätten also die entsprechenden Verpflichtungserklärungen in einer § 80 SächsBO gehörigen Form erklärt werden müssen. Hiervon kann allerdings kaum ausgegangen werden, wie sich aus dem als

Anlage K 27

beigefügten Schreiben des Landratsamtes Mittweida an den Kläger ergibt:

„Nach Aktenlage wurde die Unterschrift der Erklärung von Frau Martin in der Stadtverwaltung Penig geleistet, so dass unsererseits die Unterschrift anerkannt wurde und wir davon ausgehen konnten, dass Frau Heidemarie Martin eine Vollmacht vorgelegt hat.“

Bei Miteigentum an einem Grundstück, für das eine Baulast übernommen werden soll, sind entsprechende Verpflichtungserklärungen von allen Miteigentümern abzugeben (vgl.: OVG Münster, NJW 1996, 275/276).

Die Abgabe von Verpflichtungserklärungen in Vertretung für andere ist nur zulässig unter gleichzeitigem Nachweis der Stellvertretung und zwar gegenüber der zuständigen Behörde. Die Entgegennahme von Baulasterklärungen, hinsichtlich derer das Risiko des Handelns eines vollmachtlosen Vertreters besteht, ist verwaltungsrechtlich untersagt.

Nach der oben übergebenen Stellungnahme des Rechtsanwalts Krug ist nunmehr davon auszugehen, dass sich die Beklagte zu 1 auf den Vortrag zurückziehen wird, sie sei bei Entgegennahme der Erklärung von Frau Martin, wegen der vorher getätigten Geschäfte von einer Duldungs/Anscheinsvollmacht der Miterben ausgegangen.

Ob die Stadt bei Entgegennahme der Erklärung von einer Duldungs/Anscheinsvollmacht ausging oder nicht, ist nicht relevant.

Schon dies erscheint hingegen höchst zweifelhaft, da im Rahmen der Veräußerung des Grundstücks an die Stadt Penig ein erheblicher Aufwand auf die Beschaffung der Vollmachtsurkunden verwandt wurde, insbesondere des einen Sohnes der Frau Martin der in Kanada lebt. Das die Stadt Penig bei der vorliegenden Frage nun einfach auf eine Anscheinsvollmacht vertraut haben soll. Eine Duldungsvollmacht käme ja nur in Betracht, wenn die Miterben von der geplanten Baulasteintragung Kenntnis gehabt hätten, was nicht der Fall war.

Beweis: Zeugnis Martin

Es ist aber allein deshalb irrelevant, weil ein Vertrauen auf eine Duldungsvollmacht niemals zur wirksamen Bestellung einer Baulast hätte ausreichen können.

Unabdingbar war der **Nachweis der Bevollmächtigung** –die Vollmachtsurkunde- und genau deren **Vorliegen** und deren **Prüfung** behauptete die Stadt Penig bis in die letzte Instanz des Vollstreckungsgegenklageverfahrens

Dementsprechend nimmt das Urteil des OLG Karlsruhe auf den entsprechenden Vortrag der Beklagten zu 1 Bezug.

„Auch die der Teilungsgenehmigung beigefügte Auflage, die Abstandsflächen durch Baulasten zu sichern, ist erfüllt. Obwohl die Abstands- und Wegebaulast an der südlichen Grundstücksgrenze bereits im Januar 2000 eingetragen wurde, hat die Klägerin auch im Senatstermin auf entsprechenden Hinweis nicht dargelegt, worauf sie ihre Behauptung einer fehlenden Vertretungsbefugnis der Miterbin Heidemarie Martin für die Erbengemeinschaft stützt. Ihr Bestreiten mit Nichtwissen ist unbeachtlich, da die Vertretungsbefugnis der Handelnden bei Eintragung der Baulast zu prüfen war; mangels entgegenstehenden

Vortrags geht der Senat davon aus, dass die Vertretungsbefugnis deshalb auch geprüft und bejaht wurde.

Die Beklagte zu 1 greift dies in der Revisionserwiderung vom 29.11.2001 auf und trägt vor:

Anlage K 28

„Im vorliegenden Fall genügte das einfache Bestreiten der Beklagten gegenüber der schlichten Behauptung der Klägerin, es fehle die Vertretungsmacht.

Das Berufungsgericht, das im Senatstermin die Klägerin ausdrücklich auf die mangelnde Substantiierung hingewiesen hat, durfte deshalb davon ausgehen, daß die Verwaltungsbehörde die Vertretungsbefugnis bei Eintragung der Baulast zutreffend geprüft und bejaht hat.

Die Beklagte beruft sich auf die Ausführungen des Gerichts und stellt fest dass dieses nach dem bisherigen Streitstand davon ausgehen durfte, **die Vertretungsbefugnis sei zutreffend geprüft und bejaht worden.**

Gesicherte Erkenntnis ist mittlerweile, dass Nachweise über die Vertretungsbefugnis zu keiner Zeit vorlagen. Dies behauptet auch die Beklagte mittlerweile nicht mehr, wie sich aus der übergebenen Stellungnahme des RA Krug im Ermittlungsverfahren ergibt.

Frau Martin hatte die Bestellungsunterlagen an die Stadt Penig zurückgesandt ohne die Vollmachtsurkunden diese konnten mithin gar nicht durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde geprüft worden sein. Gleichwohl behauptete das die Beklagte zu 1

Auf den entsprechenden Vortrag der HMK hin, hätte die Beklagte zu 1, vertreten durch den Bürgermeister zur Erfüllung ihrer zivilprozessualen Verpflichtung zu wahrheitsgemäßem und vollständigen Vortrag ihren Sachvortrag überprüfen müssen und zwar von Amts Wegen, da jegliches Verwaltungshandeln dem Gebot der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns zwingend unterliegt. Spätestens mit der Stellungnahme des Landratsamtes vom 21.06.2001 war offensichtlich, dass die Sachverhaltsdarstellung die noch das OLG seiner Entscheidungsfindung zugrundegelegt hatte in diesem Punkt ergänzungsbedürftig war.

Die Beklagte zu 1 hätte im Hinblick auf § 138 ZPO ihren Vortrag ergänzen und korrigieren müssen. Hierzu war sie wie jede Prozeßpartei auch für die Revisionsinstanz verpflichtet. Sie war aber auch und gerade unter dem Gesichtspunkt der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns von Amts wegen verpflichtet.

Konkret: Ob der Bürgermeister für die Überprüfung der Vollmachtsurkunden zuständig war oder nicht, spielt keine Rolle, wenn er weiß dass keine vorliegen, genau deren Vorliegen aber wahrheitswidrig im Prozeß behauptet oder behaupten läßt.

3.) Die Kausalität der falschen Prozeßbehauptungen für den Prozeßausgang

Die Beklagte zu 1 hat nach alledem ihre bisherigen Prozeßerfolge zwei objektiv und subjektiv falschen Prozeßbehauptungen zu verdanken:

- 1) Die Stadt Penig hat alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, die bestellten Baulasten sind vertragsgerecht.
- 2) Die Vollmachten der Miterben der Frau Martin lagen vor und waren geprüft.

Es kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass das OLG als letzte Tatsacheninstanz anders entschieden hätte, wenn die Beklagte zu 1 in diesen beiden Punkten die Wahrheit gesagt hätte.

Hinsichtlich der Vertragskonformität der Baulasten ist dies offensichtlich. Kein verständiger Mensch, auch kein OLG-Richter kann sich der offenkundigen Tatsache verschließen, dass ein Weg, der 1,20 m breit ist, nicht zum Befahren von Kraftfahrzeugen geeignet ist. Das Gericht wäre insoweit veranlaßt gewesen, darüber nachzudenken, ob hier nicht doch Anhaltspunkte vorliegen, die es als denkbar erscheinen lassen würden, dass sich die Beklagte zu 1 hier Ansprüchen der HMK widersetzen würde.

Aber auch hinsichtlich der zweiten Behauptung ist eine Auswirkung auf die Entscheidung nicht auszuschließen. Das OLG stellt zwar darauf ab, dass mit der – konstitutiven- Eintragung in das Baulastenverzeichnis die Baulasten unabhängig vom konkreten Vollmachtennachweis Wirksamkeit erlangten.

Die Baulasten waren aber –und sind es bis heute- im Verwaltungsrechtsweg anfechtbar, da sie zum einen nicht in der vorgeschriebenen Form, nämlich per öffentlicher Beglaubigung vor einer Behörde und zum anderen nicht von allen Miteigentümern bestellt worden sind.

Auf den Grad der Wahrscheinlichkeit der Anfechtung kommt es dabei nicht an. Es bleibt ein Makel an der Baulastbestellung. Damit kann die Beklagte ihrer vertraglichen Verpflichtung eine Zufahrt zu verschaffen nicht genüge tun.

Es heißt hierzu in der als

Anlage K 29

vorgelegten Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Freiburg vom 28.03.2002 vorsichtig genug:

„Damit besteht die fragliche Baulast zumindest momentan; Bestrebungen der weiteren Mitglieder der Erbengemeinschaft, unter Berufung auf eine fehlende Vertretungsbefugnis von Heidemarie Martin eine Löschung der Baulast zu erreichen, sind bislang nicht ersichtlich.

Die Beklagte handelte vorsätzlich, da ihr **spätestens zum Zeitpunkt der Revisi- onserwiderung positiv bekannt war**, dass keine Vollmachten für die Miterben vorlagen. Dies aber von ihr schriftsätzlich unter Verweis auf den mündlichen Vortrag vor dem OLG vorgetragen wurde.

Sie handelte auch vorsätzlich hinsichtlich des Vortrages zur Vertragskonformität, da sie selbst, nicht die Frau Martin auf der Festschreibung der 2-Meter-Begrenzung bestanden hatte.

4.) Das kreditschädigende Verhalten der Beklagten außerhalb des Prozesses

Bereits die Einleitung der Zwangsvollstreckung gegen den Kläger und die HMK stellen ein vorwerfbares kreditgefährdendes Verhalten der Beklagten zu 1 dar, welches letztlich auch zum wirtschaftlichen Ende des Klägers und der HMK-Gruppe führte. Die Beklagte zu 1 ließ es dabei aber nicht bewenden, sondern betrieb auch außerhalb des Verfahrens die Vernichtung des Klägers.

Seinen Ausgang im Verfahren nahm noch die Aktion der Beklagten, die zum Verprellen des Kunden Andreas Netzel führte.

Der Zeuge Netzel hatte in dem streitgegenständlichen Objekt Chemnitzer Str. 9-11 vier Wohnungen erworben. Weil die HMK in Folge der Querelen ihm gegenüber nicht leisten konnte, trat er am 17.05.2000 von diesem Kaufvertrag zurück. Hierauf wird weiter unten im Zusammenhang mit der Erläuterung der Insolvenz der HMK Sanierungsbau noch eingegangen.

Ersatzweise einigten sich der Kläger und der Zeuge Netzel auf den Erwerb des Objekts Brauhausgasse 9. Hierauf wird im Rahmen der Darstellung der Insolvenz der HMK Bausanierung einzugehen sein.

Beweis: Zeugnis Netzel

Am 05.09.2000 ließ die Beklagte zu 1 dem Herrn Netzel wegen der Ansprüche aus diesem zweiten Kaufvertrag einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss zustellen.

Am 06.09.2000 ließ die Klägerin der Beklagten zu 1 eine Prozeßbürgschaft über den zur Vollstreckung gestellten Betrag zukommen und forderte die Beklagte zur Freigabe der gepfändeten Ansprüche auf.

Anlage K 30 (Prozeßbürgschaft)

Hierzu hätte die Beklagte auch hinsichtlich der zu Recht erfolgten Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung allen Anlaß gehabt. Vielmehr hatte sie nicht lediglich Anlaß sondern es wäre ihre von Amts wegen zu berücksichtigende Verpflichtung gewesen, dem Rechnung zu tragen.

Statt dessen wandte sie sich mit dem Schreiben vom 09.09.2000 an den Zeugen Netzel, wies ausdrücklich auf die fortbestehende Verstrickung hin und untersagte dem Zeugen Netzel die Leistung an den Kläger, mit dem Hinweis auf drohende Einziehungsprozesse.

Anlage K 31

Nur fünf Wochen später verzichtete sie förmlich auf die Pfändung.

Anlage K 32 (Beschuß des Amtsgerichts Singen)

Aber schon zum Zeitpunkt des Schreibens vom 09.09.2000 stellte die Fortsetzung der Vollstreckung eine Amtspflichtverletzung dar. Die Androhung von Einziehungsprozessen wegen dieser unzulässigen Vollstreckung mithin eine weitere kreditschädigende Handlung.

Unmittelbar nach Revisionseinlegung durch den Kläger startete der Bürgermeister Eulenberger der Beklagten zu 1 eine Veröffentlichungskampagne, die den Bemühungen um die Rettung der Firmengruppe des Klägers den Todesstoß versetzte.

Im Juli 2001 äußerte sich der Bürgermeister Eulenberger der Beklagten zu 1 in einem offenen Brief an den Peniger Gewerbeverband, der nahezu wortgleich in Ausgabe 7 des Amtsblattes der Stadt Penig veröffentlicht wurde.

Anlage K 33 (Anschreiben Gewerbeverband)

Anlage K 34 (Amtsblatt der Stadt Penig)

Es heißt dort:

- Trotz vereinbarter Fälligkeit, die zum Herbst 1998 eintrat, ist der Kaufpreis bis heute nicht bezahlt.
- Die HMK habe über ihre Anwälte eine Vielzahl rechtlicher und tatsächlicher Einwendungen erhoben, diese wurden geprüft, stellten sich jedoch als nicht relevant heraus. Bereits aufgrund der öffentlich rechtlichen Verpflichtungen zum sorgsamem Umgang mit ihren Geldern, war die Stadtverwaltung Penig, vertreten durch den Bürgermeister verpflichtet, den Kaufpreis nunmehr mit Nachdruck und auch in der Zwangsvollstreckung beizutreiben.
- Gegen die Einleitung der Zwangsvollstreckung erhob die HMK Klage bei dem für ihren Heimatsitz zuständigen Landgericht in Konstanz. Mit dem hier erstmals vorgebrachten Einwand, der Kaufvertrag sei unwirksam, konnte sie nicht durchdringen.
- In einer weiteren Tatsacheninstanz habe er (der Kläger) sich wiederum sagen lassen, dass keineswegs eine Pflichtverletzung der Stadt Penig vorgelegen hat, der Kaufvertrag selbstverständlich wirksam sei und zulässigerweise der Kaufpreisanspruch bestehe.
- Herr Kempen wird schließlich erkennen müssen, dass die Stadt Penig ihren Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachgekommen ist und das Gleiche auch von ihm erwartet werden darf.

Besonders dreist ist die Lüge des Bürgermeisters, er wisse nichts von einer ladungsfähigen Anschrift des Klägers, hatte er ihn doch selbst in Gailingen besucht, wie eine Eintragung in das Gästebuch des Klägers belegt.

Anlage K 35 (Auszug aus dem Gästebuch des Klägers)

In einer weiteren Veröffentlichung im Amtsblatt 8/2001 wird –bewußt- die körperliche Erkrankung des Klägers in einen Zusammenhang gestellt, der diesen als komplett unzurechnungsfähig darstellt.

Es heißt hier:

**„Immobilienangelegenheit
Marktcenter/Chemnitzer Str. 9/11**

Herr Heribert Kempen hat in der jüngsten Zeit verschiedene Anschuldigungen gegen die Stadt Penig und den Bürgermeister erhoben (vgl. Amtsblatt 7/2001). Wie nunmehr bekannt wurde, ist Herr Kempen seit etwa Dezember 2000 komplett verhandlungsunfähig.“

Anlage K 36

Tatsächlich war der Kläger wegen einer unangenehmen Darmerkrankung reiseunfähig und konnte Prozeßtermine nicht wahrnehmen. Diese aus dem Zusammenhang gerissene Tatsache stellte der Bürgermeister in den Kontext mit den gegen die Stadt erhobenen Anschuldigungen, um deren Haltlosigkeit zu unterstreichen. Das macht diese Äußerung zu einer abfälligen falschen Behauptung über den Geisteszustand des Klägers und damit zu einer weiteren Kreditgefährdung.

Die Beklagte hielt, und hält bis heute an ihrer Darstellung in der Öffentlichkeit fest, sie habe alle ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt und der Kläger letztlich nur ein kaufreuer Schuldner sei. Man gibt sich völlig unschuldig.

Anlagenkonvolut K 37

III.) Das Versagen der Aufsichtsbehörden

1.) Der Beklagte zu 2, Landkreis Mittweida

Der Landkreis Mittweida hat sowohl in seiner Funktion als Bauaufsichtsbehörde, als auch in seiner Funktion als Kommunalaufsicht versagt.

Zunächst oblag die Pflicht zur Überprüfung der Baulastbestellung dem Beklagten zu 2 als Baubehörde.

Es heißt hierzu in den als Anlage K 29 übergebenen Einstellungsverfügungen:

„Wie seitens der HMK mit Schreiben vom 25.06.01 richtig festgestellt wird, war die Baurechtsbehörde – in diesem Fall also das LRA Mittweida dazu verpflichtet, die vorgelegte Erklärung entsprechend zu überprüfen.“

Nichts davon ist geschehen. Vielmehr hat die Baubehörde, wie sie selbst im Schreiben an die HMK vom 21.06.2001 zugesteht, die von der Stadt Penig hereingereichten Baulasterklärungen unbesehen akzeptiert, ohne sicherzustellen, dass die Erklärung der Frau Martin tatsächlich in Form der öffentlichen Beglaubigung vor einer Behörde abgegeben wurde und ohne sicherzustellen, dass die erforderlichen Vollmachtenachweise der vier Miterben der Frau Martin vorgelegen hätten.

Anlage K 38

Hierin liegt ein klares Versäumnis der zuständigen Behörde. Die zuständige Behörde hat sich fahrlässig darauf verlassen dass die unzuständige Behörde alles gewissenhaft erledigt habe. Was diese aber nicht getan hat.

Frau Martin unterschrieb zu Hause die ihr zugestellte, fertig ausgefüllte Baulasterklärung, ohne dass sie überhaupt jemals nach einer Vollmacht gefragt worden wäre.

Die Zuversichtlichkeit der Beklagten zu 2 überrascht sehr, da in den Ausführungsbestimmungen zu § 80 SächsBO festgelegt ist, dass alle Erklärungen aller Miteigentümer zur Baulastbestellung und damit zur Akte zu nehmen sind. Es war offensichtlich dass dies fehlten. Eine einfache Überprüfung der eigenen Akten, verbunden mit einer kurzen Nachfrage bei der einreichenden Behörde hätte ergeben, dass die Baulasterklärung Form unwirksam und ohne Vollmacht für die Miteigentümer abgeschlossen war. Das wiederum hätte den Beklagten zu 2 veranlassen müssen, aufsichtsrechtlich gegen die Beklagten zu 1 vorzugehen und zumindest das Vollstreckungsverfahren zu unterbinden.

Hierzu war sie bereits mit dem Schreiben der HMK vom 09.05.2000 aufgefordert worden.

Anlage K 39

Der Landrat der Beklagten hatte mit Schreiben vom 05.06.2000 an das Regierungspräsidium zwar die fehlerhafte Vermessung des Grundstücks registriert und auf entsprechende aufsichtsrechtliche Maßnahmen insoweit hingewiesen – die Neuvermessung war dann ja auch erfolgt-, er sah aber im übrigen keine Veranlassung aufsichtsrechtlich tätig zu werden. Zumindest die fehlerhafte Bestellung der Baulasten Martin war zu diesem Zeitpunkt bekannt. Auch die insoweit konstitutive Eintragung in das Baulastverzeichnis ändert nichts an dem Nachteil der Anfechtbarkeit. Eine Sicherung der Zuwegung wird damit nicht erreicht.

Trotz der immer deutlicher werdenden Hinweise und Anfragen seitens des Klägers und der HMK, sah das Landratsamt keine Veranlassung, aufsichtsrechtlich dem Treiben der Stadt ein Ende zu setzen.

Anlagenkonvolut K 40

Der Kläger erhielt schließlich als Reaktion auf sein Insistieren beim Beklagten zu 2 als Bau- und Aufsichtsbehörde den Bescheid des Beklagten zu 2 vom 05.10.2000

Anlage K 41

Hiergegen legte der Kläger für die HMK mit dem Schreiben vom 10.10.2000 form- und fristgerecht Widerspruch ein. Er wies dort auf die unzulängliche Ausgestaltung des Wegerechts hin und verlangte eine konkrete Ergänzung (Verlängerung um 3 Meter) die die Wegebaulast zu einer vertragskonformen Zuwegung gemacht hätte.

Anlage K 42

Der Widerspruch hätte unzweifelhaft Erfolg haben müssen, denn ein „Bescheid“ wie der vorliegend erteilt ist nicht zulässig. Eine Bescheidung des Widerspruches hätte nicht unterbleiben dürfen, zu diesem Ergebnis kommt auch die Berichterstatterin des Petitionsausschusses des Sächsischen Landtages in der Sache Kempen in ihrem Zwischenbericht in der Sache Penig vom 04.06.2002.

Im März 2001 wandte sich der Kläger persönlich an den Landrat, bat ihn eindringlich einzuschreiten, um einen drohenden Prozessbetrug des Bürgermeisters der Beklagten zu 1 zu verhindern. Es erfolgte keine Reaktion

Gleichwohl erfolgte eine Bearbeitung des Widerspruches nicht.

Im Gegenteil: Der Kläger muß im Schreiben vom 21.06.01 erfahren, dass es auf eine Unwirksamkeit des bestellten Wegrechtes allein deshalb nicht ankäme, weil die Beklagte zu 1 bereits im Jahr 1997 eine Baulast für ein Betretungsrecht für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten bestellt habe und es einer nochmaligen Bestellung durch die Erbgemeinschaft Martin gar nicht bedurft hätte.

Es ist unschwer zu erkennen, dass ein Betretungsrecht für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten keine vertraglich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit zu PKW-Stellplätzen darstellen kann.

Auf diese Selbstverständlichkeit wies der Kläger dann im Schreiben vom 25.06.2001 auch hin:

Anlage K 44

Noch einmal und mit glasklaren Hinweisen legte der Kläger dar, dass die Beklagte zu 1 hier zu Unrecht vollstreckte.

*„Sie bestätigen, dass auf dem Flurstück 108/10 Baulasten eingetragen sind und somit existent sind. Mit Datum vom 18.07.1997 wurde durch ihre Behöre eine Teilungsgenehmigung unter der Nummer 97070356 erteilt. Die Auflagen hieraus sollten ein **Wegerecht und Abstandsflächen** darstellen. Die Abstandsflächen sind unstreitig 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.“*

...

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.

Zu diesem Zeitpunkt hätte durch ein aufsichtsrechtliches Einschreiten des Beklagten zu 2 noch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes verhindert werden können.

Durch ein –gebotenes- Einschreiten der Aufsichtsbehörde zu diesem Zeitpunkt hätte auch noch die Veröffentlichungskampagne des Bürgermeisters der Beklagten zu 1

verhindert werden können, die letztlich zum völligen Zusammenbruch der HMK führte.

Dem Bürgermeister der Beklagten zu 1 wäre damit die Grundlage, der Aufhänger genommen worden, der es ihm ermöglichte, den Kläger als wohnsitzlosen, geistig unzurechnungsfähigen säumigen Schuldner zu diskreditieren.

Im Rahmen einer geordneten Bescheidung des an ihn gerichteten Widerspruchs vom 10.10.2000 hätte der Beklagte zu 2 zu der tatsächlichen Untauglichkeit der bestellten Wegebauast zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten der Beklagten zu 1 Stellung nehmen müssen.

Aufsichtsrechtlich war der Beklagte verpflichtet die Beklagte zu 1 vor einer Selbstschädigung durch Vertragsverletzungen, Amtspflichtverletzungen und falschem Prozeßvortrag zu bewahren, ebenso wie vor einer Schädigung Dritter.

Aufsichtsrechtlich war der Beklagte schließlich gehalten, die öffentlichen Verleumdungen des Klägers durch den Bürgermeister der Beklagten zu unterbinden.

3.) Der Beklagte zu 3, das Land Sachsen

Erstaunt und verärgert über die Untätigkeit des Landrates des Beklagten zu 2 wandte sich der Kläger mit einer Dienstaufsichtsbeschwerde an dessen Aufsichtsbehörde, das Regierungspräsidium des Regierungsbezirkes Chemnitz, einer Behörde des Beklagten zu 3.

Anlage K 45

Vom Regierungspräsidenten Noltze persönlich erhielt der Kläger zunächst Bescheid mit dem Schreiben vom 20.07.2001

Anlage K 46

Der Kläger musste zur Kenntnis nehmen, dass der Regierungspräsident ein Dienstvergehen des Landrates des Beklagten zu 2 nicht zu erkennen vermochte, da er erst zwei Tage vor der Verkündung des Urteils in Freiburg persönlich eingeschaltet worden sei.

Hierbei vergisst der RP dass im Sinne der Bindung der Verwaltung an Recht und Gesetz auch nach der Verkündung des Urteils ein Einschreiten des Aufsichtsorgans möglich und geboten gewesen wäre, wenn man falschen Prozessvortrag erst einmal erkannt hat. Zumindest die Fehlentscheidung der Revisionsinstanz hätte ja noch verhindert werden können.

Der Bescheid lässt erkennen, dass der RP Noltze sich detailliert über den gesamten Vorgang und den Streitstand informiert hatte, ohne diese Kenntnis jedoch in zutreffende Entscheidungen und Maßnahmen umsetzen zu können oder zu wollen....

„Nach derzeitigem Erkenntnisstand scheint sich eine ausdrückliche Vollmacht nicht in der Akte zu befinden. Auch mag es zutreffend sein, dass der Bürger-

meister Kenntnis davon hatte, dass es sich um eine Erbengemeinschaft handelt, die ihr Einverständnis zur Bestellung der Baulast erteilen muß.

Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Nichtvorlage einer Vollmacht in den Akten unschädlich ist, wenn im Innenverhältnis der Erben tatsächlich eine Vollmacht erteilt wurde.

Das Vorliegen der Vollmacht war somit eine Frage des Beweises und die Klägerpartei hätte das Fehlen der Vollmacht ohne weiteres durch Zeugenbeweis, nämlich durch die Vernahme der Frau Martin erbringen können.“

Dies stellt nun die prozessualen Grundsätze auf den Kopf. Das Vorliegen der Vollmacht war hier zunächst einmal eine Frage des entsprechenden **prozessualen Vortrages** der sich auf die Vorlage oder Nichtvorlage bezogen hätte.

Es ergibt sich überhaupt erst die Notwendigkeit über eine Tatsache Beweis zu erheben, wenn sie **streitig** ist, also substantiiert behauptet und erheblich bestritten. Ist dann eine der Behauptungen unwahr und lässt sich nicht ausschließen, dass eine gerichtliche Entscheidung auf der unwahren Behauptung beruht, liegt Prozessbetrug vor.

Im ergänzenden Schreiben vom 14.08.2002 gerät es dann völlig durcheinander

Anlage K 47

„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 Baulasten 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.

Ja hätte die Stadt dies nur vorgetragen !!! Sie hat aber jedenfalls unzweideutig vor dem BGH vortragen lassen die Vollmachten haben vorgelegen und seien geprüft worden.

Der RP griff schließlich die Ausführungen aus dem Schreiben vom 21.06.2001 auf(in K 46).

*„Aus dem Wortlaut der uns vorliegenden Teilungsgenehmigung ergibt sich weiter nur die Auflage zur Bestellung einer Baulast über Abstandsflächen, bnnicht aber auch über ein Wegerecht. Die **Verpflichtung** für die **Bestellung** eines **Wegerechts** ergibt sich lediglich aus § 4 Punkt 2 des Kaufvertrages, der jedoch wiederum nicht zu den Fälligkeitvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung gehört.*

Laut Schreiben der Frau Möbius vom 21.06.2001 an Sie wurde bereits 1997 eine Baulasterklärung über das noch ungeteilte Grundstück von der Stadt Penig abgegeben, die nicht nur ein Betretungsrecht für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sichert, sondern auch Abstandsflächen. Da diese Baulasten auch gegenüber einem Rechtsnachfolger wirken, ist sie immer noch gültig

Der RP, der den Vorgang genau kennt

Beweis: Zeugnis des Regierungspräsidenten des Regierungsbezirkes Chemnitz Noltze

teilt dem Kläger mit, dass er ein Betretungsrecht für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten für ausreichend hält, eine vertragliche Verpflichtung zur Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit zu Stellplätzen zu sichern!!!

Der Kläger gab noch nicht auf und wandte sich an die höchsten Landesbehörden gewandt, persönlich und über den von ihm eingeschalteten renomierten Wirtschaftsberater Herrn Prof. Dr. Wolfgang Peitz

Zeugnis: Prof. Dr. Wolfgang Peitz, Tieckstr. 17, 01099 Dresden

Anlage K 49 (Eidesstattliche Versicherung des Herrn Prof. Dr. Peitz vom 20.02.2003)

Herr Prof. Peitz suchte zunächst – im Frühjahr/Sommer 2001 Kontakt zu den Herren Hagenberg vom Regierungspräsidium und Dr. Linnemann vom sächsischen Innenministerium mit denen er die Bildung eines runden Tisches erörterte.

Besonders Herr Dr. Linnemann vom Ministerium zeigte sich bestürzt über das Ausmaß von Unfähigkeit und Untätigkeit.

Beweis: Zeugnis Dr. Linnemann, ladungsfähige Anschrift wird nachgereicht
Zeugnis Peitz, b.b.

Zu diesem Zeitpunkt hätte sich der Schaden nach Auffassung von Prof. Peitz noch auf 18 Mio. € begrenzen lassen. Aus dem Vermittlungsgespräch wurde aber nichts, da beide Herren plötzlich versetzt wurden.

Beweis: Zeugnis wie vor

Mit den beigefügten Schreiben

Anlagenkonvolut K 50

Wandte sich der Zeuge Peitz an die sächsische Landesregierung, namentlich das Innen- Justiz und Finanzministerium, sowie an den Ministerpräsidenten des Landes Sachsen und stieß zunächst auf eine Mauer des Schweigens.

Im Zuge der Tätigkeit des mittlerweile eingerichteten Untersuchungsausschusses baten ihn jedoch der parlamentarische Geschäftsführer der CDU-Fraktion Leroff und

der Staatssekretär im sächsischen Innenministerium Dr. Albrecht Buttolo zu einem Informationsgespräch, welches am 03.06.2002 in Pirna im Wahlkreisbüro des Herrn Leroff stattfand.

Anlage K 51

Herr Leroff, der gleich Eingangs mitteilte, dass er gegenüber jedermann leugnen würde an einem solchen Gespräch teilgenommen zu haben, ja dass es überhaupt stattgefunden habe, erklärte sogleich dass es ihm nur um das Sammeln von Informationen ginge und er über Schadensersatz nicht reden wolle. Im Petitionsausschuß ginge es um die Überprüfung des Verwaltungshandelns. Im Vorfeld hatte Herr Leroff gegenüber Herrn Prof. Peitz geäußert, dass Herr Minister Brüggemann aus der sächsischen Staatskanzlei –der ehemalige Regierungspräsident von Chemnitz- und Beklagten zu 2- die Angelegenheit gedeckt habe.

Beweis: Peitz, b.b.

Zeugnis MdL Klaus Leroff, Parlamentarischer Geschäftsführer der CDU-Landtagsfraktion in Sachsen

Zu diesem Verwaltungshandeln ist auf den Zwischenbericht der Berichterstatterin des mit dem Streitfall befassten Petitionsausschusses vom 04.06.2002 zu verweisen. Die Abgeordnete Frau Dr. Brettschneider findet die treffenden Worte für die Rolle der Aufsichtsbehörden. Die nachfolgend wiedergegebenen Ausführungen werden zum Gegenstand des klägerischen Vortrages erhoben:

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

Darüber hinaus wurde durch die Petentin gegenüber der Stadt Penig 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 der Forderung angerufen. Da alle Stellen mit Ablehnung reagiert haben, richtete die Petentin ihr Hilfesuch an den sächsischen Landtag.

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 entsprechende 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 einge-

tragen seien. Zu diesem Widerspruch erfolgte keine Reaktion durch die Behörde.

Das Unterbleiben eines Widerspruchs- bzw. Abhilfebescheides auf den mit Datum ab 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 mitgeteilt wurde.. Warum dies nicht erfolgte, bleib dahingestellt, sollte aber in Auswertung der Petition durch das Sächsische Staatsministerium des Innern nachgefragt werden.

Anlage K 52

Eine solche Hinterfragung hat allerdings dann doch nicht stattgefunden. Die Petition wurde abgelehnt, gegen eine Stimme, die der Berichterstatterin Brettschneider, die als einzige den Sachverhalt recherchiert hatte. In ihrer Rede zur Abstimmung über die Petition begründete Sie ihr abweichendes Votum mit einer deutlichen Ablehnung des Verhaltens der Beklagten dieses Prozesses.

Anlage K 53

„Wer jedoch glaubt, durch Vertuschen, Falschaussagen oder Zurückhalten aufklärender Informationen sich selbst reinwaschen zu können, ist politisch in meinen Augen nicht tragbar“.

Prof. Peitz, der über den Verlauf des sogenannten „Nicht-Gespräches von Pirna“ mehr als enttäuscht war, wandte sich mit Schreiben vom 17.06.2002 erneut an den Staatssekretär Buttolo

Anlage K 54

*Das Regierungspräsidium und auch Sie, Herr Staatssekretär Dr. Buttolo als Vertreter des Ministers, waren aufgefordert, **und zwar mehrmals**, in das Verwaltungshandeln untergeordneter Behörden einzugreifen.*

...

Fest steht, dass sich die Pflichtvergessenheiten inzwischen ja wohl zu einem handfesten Skandal ausgeweitet haben, in den nun Schritt für Schritt die gesamte Administration Milbradt hineingezogen wird. Leider kann ich das auch nicht mehr ändern.

Die offizielle Lesart der sächsischen Staatsregierung erfuhr der Kläger persönlich aus dem Schreiben des sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 21.03.2002

Anlage K 55

An den Innenminister persönlich hatte sich der Kläger nämlich mit seinem Schreiben vom **15. Oktober 2001** gewandt und zwar mit einer detaillierten und ausführlichen Schilderung aller Verfehlungen der Beklagten zu 1, wie der Aufsichtsbehörden.

Auch hier wäre der Prozessbetrug der Beklagten zu 1 noch zu verhindern, bzw. zu heilen gewesen.

Das aber sehen die Beamten des SMI anders, wie aus dem Schreiben Anlage K 54 ersichtlich:

„Inhaltlich ist nach unsrem 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 Vollstreckung unterworfen haben, dies auch vollstrecken.

...

Es ist nicht Angelegenheit der Behörden des Freistaates Sachsen, über zivilrechtliche Ansprüche zu befinden. Es ist auch nicht Aufgabe der Kommunalaufsicht ... die Abwicklung von Kaufverträgen zu überprüfen.

...

Insbesondere haben sich bislang keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Frau Martin nicht bevollmächtigt war

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

Auch der Staatssekretär des Innenministeriums Albrecht Buttolo muß sich auf ähnlich gesicherter Grundlage gewähnt haben, als er am 06.06.2002 –zwei Tage nach dem Zwischenbericht der Berichterstatterin des Petitionsausschusses- vor die Kamera des MDR trat. Immerhin gestand er hier zu, er, bzw. seine Behörde seien ab August des Jahres 2001 einbezogen gewesen

Anlage K 56 (Wörtliches Protokoll des Interviews mit Herrn Dr. Buttolo vom 06.06.2002)

Es heißt hier:

So einfach kann man das gar nicht fragen. Wegerecht – wenn das so gewesen wäre, daß im notariellen Kaufvertrag ein Wegerecht vereinbart worden wäre, wär das Problem nie entstanden. Dort ist eine Zuwegung äh vereinbart worden, eine Zuwegung in Form einer Baulast oder auf andere Art und Weise und diese wurde von der Verkäuferin dem Käufer eingeräumt.

Der Dritte der dort hin kommen will, hat durch die Baulast noch überhaupt nichts. Der Dritte der dort hinkommen will, braucht ein Wegerecht auf Grund dessen äh er sich eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen lassen kann.

Das ist hier nicht geschehen, war aber, dass möchte ich nochmal betonen, nicht Gegenstand des notariellen Kaufvertrages. Im notariellen Kaufvertrag wurde eine Zuwegung vereinbart, es wurde direkt ausgeführt, in Form einer Baulast – oder auf andere Art und Weise. Eine Baulast ist eingetragen, die Gerichte haben auch immer wieder bestätigt, ja diese Voraussetzungen wie im Kaufvertrag formuliert, sind vom Verkäufer erfüllt.

Man vergleiche hierzu nur die Ausführungen des RP Noltze oben zu Anlage K 46, hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarungen.

Wenn man schon kollusiv versucht, Fehler zu vertuschen, sollte man in sich widerspruchsfrei bleiben.

Hinzuweisen ist noch auf den Aktionismus den die Herren Leroff und Dr. Buttolo im Vorfeld dieses Nichtgesprächs entfalteten.

Der Zwickauer Anwalt des Klägers, Nils Hulinsky konnte von den Herren in verschiedenen Telefonaten Erstaunliches erfahren, die ein bezeichnendes Licht darauf werfen, wie man in der Regierung über die Affäre denkt, wenn die Kameras ausgeschaltet sind.

„Die Sache, so Herr Leroff, sei äußerst brisant und er habe, nachdem er sich die Sache erlesen hat, sofort den Albrecht (Dr. Buttolo) angerufen und habe ihm mitgeteilt, dass die ganze Sache zum Himmel stinkt.

Daraufhin sind er (Leroff) und Herr Dr. Buttolo sich einig geworden, dass man in Vergleichsverhandlungen eintritt. Es wurde darüber gesprochen, dass Schadensersatzbeträge im groben Rahmen von ca. 50 Millionen Euro zur Debatte stehen. Herr Leroff bestätigte daraufhin definitiv, dass er hier beabsichtigt, im Wege eines außergerichtlichen Vergleiches Schadensersatzansprüche zu prüfen und zu bezahlen.“

Beweis: Zeugnis des Rechtsanwalts Nils Hulinsky, Dr. Friedrichs-Ring 33, 08056 Zwickau

Es hieß dann aber in einer e-mail von Herrn Leroff an den Rechtsanwalt des Klägers, Herrn RA Nils Hulinsky, vom 21.05.2002:

„Sehr geehrter Herr Hulinsky,

der für den 03.06.2002, 14.00 Uhr in meinem Wahlkreisbüro anberaumte Gesprächstermin zur Angelegenheit Kempen muss leider ersatzlos ausfallen.

Grund: Signale aus der Kommune – keine Kompromissbereitschaft.“

Man hatte sich ja in Penig für die Feindschaft entschieden.

Verärgert wandte sich Herr Hulinsky an den Staatssekretär Buttolo, der ihm jedoch dass vereinbarte Vergleichsgespräch zusicherte.

„Herr Hulinsky, ich verstehe sie, wenn das Gespräch versprochen ist, dann sollte dies auch stattfinden. Am Montag wird Herr Leroff wiederkommen, ich werde dann mit ihm sofort Kontakt aufnehmen. Herr Hulinsky, das Gespräch sollte stattfinden, es war ja angedacht, dass hier Vergleichsgespräche über eine Schadenersatzzahlung erfolgen um einen Prozeß gegen die Stadt Penig abzuwenden. Natürlich muß die Stadt Penig in diese Vergleichsverhandlungen einbezogen werden, nur so kann er sich die mail des Herrn Leroff erklären.

Bewies: Zeugnis Hulinsky, b.b.

Deutlicher kann man nicht dokumentieren, dass man Unheil wittert.

Am 27.06.2002 wandte sich Herr Leroff dann an Prof. Peitz

„Sehr geehrter Herr Dr. Peitz, nach wiederholter Prüfung ist man in der Staatsregierung nach wie vor hartnäckig. Da in der letzten Woche wir in Italien waren habe ich nochmals in Gesprächen versucht, die Dinge anzustossen. Der abgesagte Termin hat aber nur dann Sinn, wenn erkennbar ist, dass die Kommune auch bereit ist sich zu bewegen“.

Letztlich setzte sich die dickfellige Haltung der Beklagten zu 1 also gegenüber den höchsten Aufsichtsorganen durch. Aufsichtsorgane die gehalten und **verpflichtet** waren, die Beklagte zu 1 vor Selbstschädigungen und vor Schädigungen von Bürgern die sich auf die Rechts- und Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns verlassen durften, zu bewahren.

IV.) Zur Kausalität des Verhaltens der Beklagten für den Zusammenbruch der HMK

1.) Das Unternehmen des Klägers, bevor die Verletzungshandlungen griffen

Die Unternehmung des Klägers stellte sich bis zum Beginn der Kampagne als gesunder, fest am Markt etablierter und stetig expandierender Baukonzern dar.

Zur Darstellung der Ausgangslage sei auf die von der Deutschen Allgemeinen Treuhand AG Schitag Ernst und Young erstellte Rentabilitätsvorschau vom 05.05.1999 verwiesen.

Anlage K 57

Hier wurde für die Holding ein Ergebnis für das Jahr 2000 von 3,464 Millionen DM vor Steuern prognostiziert.

Insgesamt zeichnete die Firmengruppe des Klägers aus, dass dieser überdurchschnittlich auf die Konsolidierung und Qualitätssicherung seines Unternehmens bedacht war. Gewinne wurden nicht entnommen und privat investiert, sondern sind im Wege des von der Bundesregierung gewollten Instruments der Sonderabschreibung sofort wieder reinvestiert worden. Dies diente der Bestandssicherheit und dem weiteren Aufbau des Unternehmens.

Die Firmenpolitik des Klägers war dabei durchaus konservativ zu nennen. Ankauf und Fertigstellung der zu erstellenden Immobilien ließ der Kläger regelmäßig bei der Deutschen Bank Berlin zwischenfinanzieren. Neu erworbene Objekte wurde überplant, eine Baugenehmigung wurde eingeholt und auf Basis der erteilten Baugenehmigungen wurde eine Ertragswertberechnung durchgeführt. Die Endfinanzierungen wurden zinsgünstig langfristig über Hypothekenbankfinanzierungen abgewickelt, was den Rückfluß der Zwischenfinanzierungen in das Unternehmensvermögen sicherte.

Es ist charakteristisch für die Arbeitsweise des Klägers, dass alle sanierten Bestandsimmobilien der Firma des Klägers bis heute vollständig vermietet sind. Das dies gerade in den neuen Bundesländern nicht üblich ist, darf als allgemeinkundig vorausgesetzt werden. Die Mieterträge deckten die Annuitäten für die langfristigen Finanzierungen.

Beweis im Bestreitensfall: Testat des Steuerberaters Reinhard Schmiedel Berghofer Str.176, 44269 Dortmund

Auf Grund der am Markt antizyklischen Expansion in der Bauwirtschaft bekam die HMK Firmengruppe ein Liquiditätshilfedarlehen über die Sparkasse Singen-Radolfzell zum Zinssatz von 4,5% von der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Bei diesem Darlehen waren alle Firmen der Gruppe mitverpflichtet. Seitens der Bundesrepublik Deutschland erfolgte eine Haftungsbefreiung von 40%. Dies zeigt die hohe Bonität der Gesellschaften und der Gesellschafter im August 1999.

Anlage K 58

Das System war präzise, für die Banken durchschaubar und wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young als überdurchschnittlich für die Baubranche gewertet.

2.) Die Auswirkungen der Rechtsbrüche der Beklagten

Nachdem die Notarin im Oktober die Fälligkeit des Kaufpreises -zu Unrecht- festgestellt hatte, forderte die Beklagte zu 1 den Kaufpreis von der Klägerin ab. Dabei waren die Grundstücksgrenzen des Vermessungsergebnisses nicht identisch mit dem verkauften Grundstück. Der Kläger weigerte sich dieses neu gebildete Grundstück als vertragsgerecht zu akzeptieren. Zum einen völlig zu Recht, denn diese Grundstück hatte er nicht er nicht gekauft, zum anderen blieb ihm gar nichts andees übrig, er selbst hatte bereits weiterverkauft an den Zeugen Andreas Netzel und zwar mit Kaufvertrag vom 24.08.1999

Anlage K 59 (Kaufvertrag Netzel)

Der Zeuge Netzel hatte bereits den kompletten Kaufpreis über 622.000,00 DM auf einem nach MABV gebundenen Treuhandkonto bei der Sparkasse Singen eingezahlt.

Da die Grundsücksgrenzen der Vermessung nicht mit dem verkauften Grundstück identisch waren, war die Aufteilung in 20 Einheiten nach WEG hinfällig, die der Kläger nach Besitzübergang im Frühjahr 1999 anhand der vertraglichen Abmessungen

hatte vornehmen lassen. Der Kläger konnte gegenüber dem Zeugen Netzel nicht die Auflassungsvormerkung eintragen lassen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Andreas Netzel, Am Fohlgarten 12 F, 85764 Oberschleißheim

Die Eintragung einer solchen Vormerkung wäre aber Voraussetzung gewesen um auf die MABV gebundenen Gelder zugreifen zu können.

Beweis: Zeugnis des Herrn Wolfgang Neidl, zu laden über die Volksbank Chemnitz

Auch die dringend benötigte Zwischenfinanzierung, sie sollte diesmal über die Volksbank Chemnitz laufen, um auch örtliche Kreditinstitute einzubeziehen, konnte nicht erfolgen, da mangels wirksamer Vermessung keine Sicherheiten bestellt werden konnten.

Beweis: Zeugnis Neidl

Anlage K 60 (Schreiben der VOBA Chemnitz)

Sowohl Herr Netzel, als auch Herr Neidl hatten selbst wieder Abnehmer und weitere Käufer.

Beweis: Zeugnis Neidl, Netzel

Evtl. nicht verkaufte Wohnungen hätten nach Bezugsfertigkeit vom Kläger in das Anlagevermögen übernommen werden können, da der Kläger die Auszahlung einer Versicherung erwartete. Die Abnahme aller Einheiten konnte als gesichert betrachtet werden.

Beweis: Zeugnis wie vor

Die Situation war für den Kläger grotesk. Die Wohnungen waren verkauft. Das Geld lag auf Konten bereit. Die Banken rannten dem Kläger mit Finanzierungsangeboten die Tür ein. Trotzdem drohte dem Kläger, weil die Stadt es nach annähernd drei Jahren nicht geschafft hatte den Vertragsbesitz zu vermessen, aber mal nebenbei schon den Kaufpreis vollstreckte, der wirtschaftliche Ruin, da ihm die liquiden Mittel fehlten..

Seitens der Unternehmensgruppe waren bereits 1,4 Millionen DM investiert worden. Die Generalunternehmerin HMK Sanierungsbau hatte mit einer Anzahl von Subunternehmern bereits verbindliche Verträge geschlossen. Diese drohten ihrerseits mit Schadensersatzansprüchen.

Zwischenzeitlich war der Zeuge Netzel nach Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Anlage K 60

Der HMK-Sanierungsbau drohte die Zahlungsunfähigkeit. In diesem Falle bestand wegen des Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages die Gefahr der Durchgriffshaftung auf die Holding.

Um das zu verhindern stellte der Kläger für die HMK-Sanierungsbau Insolvenzantrag. Die Banken signalisierten hierbei dass sie an einem Fortsetzungsszenario mitwirken würden, wenn auf Grund der hohen unfertigen Bauleistungen diese mit einer Auffangesellschaft wieder realisiert würden und die Gläubigerversammlung einer Begrenzung der Durchgriffshaftung auf die Holding zustimmen würde..

Anlagenkonvolut K 61

Diese Vereinbarung kam tatsächlich zustande. Die Gläubigerversammlung fand im August 2000 statt und stimmte der Vereinbarung des Insolvenzverwalters Mattern zu.

Anlage K 62

Gegen eine Abstandszahlung von 90.000,00 DM wurde die Holding aus der Durchgriffshaftung entlassen.

Die neu gegründete Auffangesellschaft HMK-Bausanierung erwarb für 750.000,00 DM unfertige Bauleistungen im Wert von 5,5 Millionen DM und nahm ihre Tätigkeit auf.

Es gelang dem Kläger sogar den Kunden Netzel zu halten. Er erwarb als Ersatzobjekt Brauhausgasse 9 in Penig und war mit einem Preisnachlaß als Schadensersatz für die im Zusammenhang mit dem Objekt Chemnitzer Str. 9 – 11 erlittenen Vermögensnachteile einverstanden. Damit war zur Kompensation des Schadens keine weitere Liquidität erforderlich.

Beweis: Zeugnis Netzel

Der Schadensersatz Netzel hätte zum größten Teil aus den zu erwartenden Gewinnen aufgefangen werden können. Die Gefährdung der Firmengruppe des Klägers schien bereinigt. Auch hatte die Hausbank des Klägers kein Problem damit, dem Kläger die Prozessbürgschaft für das Vollstreckungsgegenklageverfahren zu stellen, da sie vom Erfolg der Klage ausging.

Um den Banken zu beweisen, dass er sich am Markt behaupten konnte schloß der Kläger mit der Auffangesellschaft verschiedene Aufträge, vorzugsweise mit öffentlichen Auftraggebern, etwa der Stadt Lörrach oder dem Staatshochbauamt Dresden.

Dann ließ die Beklagte zu dem Zeugen Netzel das Schreiben zukommen, mit welchem sie ihm die Zahlungen an die Firma des Klägers bei Androhung von Einziehungsprozessen untersagte.

Hierbei war ihr, wie oben geschildert bekannt, dass ihr wegen der Unmöglichkeit der eigenen Leistung ein vollstreckbarer Anspruch nicht zustand.

Die Zahlungen kamen zum Erliegen, die Arbeiten an der Baustelle wurden gegen Ende des Jahres eingestellt. Während das operative Geschäft des Klägers zum Erliegen kam, tobte der Kampf um Gerechtigkeit.

Im Februar/März 2001 schaltete der Kläger den renommierten Wirtschaftsberater Prof. Peitz ein. Was er bei der Sichtung des Unternehmens vorfand überzeugte ihn nachhaltig:

Lückenlose saubere Bilanzen Auftragsbestände über 18 Mio. DM. Sieben begonnene Baustellen, Finanzierungszusagen über 15 Mio. Immobilienverkehrswert über 25 Mio. Wert der unfertigen Bauleistungen als freie Liquidität.

Aus seiner Sicht gab es kein Problem, hier Finanzierungen über 25 Mio. DM zu besorgen und die durch die Vollstreckung der Beklagten zu 1 bebeutelten Firmen des Klägers wieder anzukurbeln.

Parallel mit den oben geschilderten Bemühungen um Schadensbegrenzung erfolgten weitere Gespräche mit nationalen und internationalen Kreditinstituten und Finanzierungsvermittlern. Herr Prof. Peitz wandte sich

- Österreichische Banken
- Credit Suisse, Herr Schär
- UBS, Herr Wiedemann
- HypoBank, Commerzbank und Sparkassen

Einen sehr aussichtsreichen Verlauf nahmen insbesondere die Gespräche bei der Deutschen Bank.

Noch im Sommer 2001 –unmittelbar vor der Veröffentlichungskampagne des Bürgermeisters- stellte sich die wirtschaftliche Situation des Klägers und seiner Firmengruppe positiv dar. Obwohl der Kläger mittlerweile am Oberlandesgericht unterlegen war und die Welt nicht mehr verstand.

Prof. Peitz hatte positive Nachrichten von der Sparkasse Dresden

Anlage K 63

Noch am 24.07.01 erhielt der Kläger ein Finanzierungsangebot für sein Privathaus.

Anlage K 64

Mit den Veröffentlichungen im Amtsblatt startete der Bürgermeister der Beklagten zu 1 schließlich seine Kampagne.

Diese war ihm nur möglich durch die tatkräftige (oder besser tatenlose) Unterstützung der Aufsichtsbehörden und durch den Umstand, dass er mit zwei gewonnenen Instanzen im Vollstreckungsgegenklageverfahren hausieren gehen konnte und den Kläger so als säumigen wohnsitzlosen Schuldner verleumden konnte. Dabei musste jeder, der sich ernsthaft mit den vertraglichen Ansprüchen und deren Umsetzung in der Praxis auch nur oberflächlich befasst hatte, sehen, dass die Stadt ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt hatte und auch nicht mehr erfüllen konnte.

Die Veröffentlichungen versetzten den Bemühungen um die Rettung der Firmengruppe nun endgültig den Todesstoß.

Beweis: Zeugnis Peitz

Mit dem Schreiben vom 01.08.01 teilte die Firma Graf Investment dem Kläger mit, dass insgesamt 9 Banken Absagen erteilt hätten, die keine Möglichkeiten für Finanzierungen in Penig sahen.

„Man investiert in keine Stadt 12 Mio. DM wenn feststeht, das die Stadtverwaltung seit mehr als 4 Jahren die Kaufverträge bricht und entgegen den gesetzlichen Bestimmungen handelt“

Sehr geehrter Herr Kempen, selbst unter der Mitwirkung des Herrn Prof. Peitz ist es uns bis zum heutigen Tage noch nicht gelungen eine Finanzierung für die Objekte in Penig sicherzustellen.

Anlage K 65

Mit diesem Schreiben übersandte die Firma Graf aber direkt eine Finanzierungszusage der Sparkasse Bregenz über 1,550.000,-- DM für den Standort Gailingen.

Der Kreditvertrag vom **06.08.01** wird in der Anlage als

Anlage K 66

beigefügt.

Alle weiteren Bemühungen, ob mit Schweizer Banken, der Sparkasse Dresden (Herrn Rabe), Herrn Hajer von Wüstenrot oder auch Herrn Ciciara von der Deutschen Bank Berlin scheiterten an der ungeklärten Rechtslage.

Beweis: Zeugnis Peitz

Der Kläger beruft sich ferner auf Darstellung in dem Schreiben der Firma Graf vom 21.09.01:

Anlage K 67

„Da Sie in einem Schreiben der Stadtverwaltung Penig welches durch den Bürgermeister veröffentlicht wurde keine ladungsfähige Anschrift besitzen und den Zahlungsverpflichtungen aus einem Grundstücksgeschäft seit dem Herbst 1998 nicht nachkommen, haben die Banken am Standort Penig nicht das erforderliche Vertrauen“

im Schreiben derselben Firma vom 01.10.01

Anlage K 68

„Um so verwunderlicher ist es allerdings, wenn der Bürgermeister der Stadt Penig veröffentlicht, dass Sie bereits seit Herbst 1998 den fälligen Kaufpreis nicht bezahlen, keine zustellbare Anschrift besitzen und dazu noch komplett verhandlungsunfähig sind.“

im Schreiben der Firma Haus und Wohnen vom 19. September 2001

Anlage K 69

„Nach genauer Durchsicht der uns eingereichten Unterlagen und diversen Verhandlungen mit unseren Bankpartnern müssen wir Ihnen jedoch mitteilen, dass uns eine erfolgreiche Finanzierungsvermittlung aufgrund der anhaltend ungeklärten Rechtslage, der gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Stadt Penig und den damit verbundenen Veröffentlichungen in den Medien derzeit nicht möglich ist.“

Kurz und knapp im Schreiben der HypoVereinsbank vom 23. Oktober 2001.

Anlage K 70

„Leider können wir derzeit Ihrem Finanzierungswunsch nicht entsprechen, da uns das auf Grund von Medienveröffentlichungen nicht ratsam erscheint.“

Nichts könnte die konkreten Auswirkungen der Veröffentlichungskampagne besser illustrieren als die nachstehend übergebenen Auskünfte der Creditreform

Der Auskunft über die Wohn- und Gewerbebau vom 09.03.2001 ist eine Bonitätsindex von 263 zu entnehmen.

Anlage K 71

Dies war **nach** Insolvenz der Sanierungsbau. Die Parteien befanden sich mitten in der Auseinandersetzung, die Arbeit auf den Baustellen ruhte. Trotzdem wird hier eine ausgesprochen gute Bonität bescheinigt.

Am 22.10.2002, drei Monate nach Beginn der Kampagne notiert die Creditreform für die Holding einen Wert von 401.

Anlage K 72

Die Firma und damit auch der Kläger und seine Frau waren wirtschaftlich am Ende.

V.) Zum Schaden:

1.) Zu den Berechnungsgrundlagen

Die angesetzten Flächenangaben wurden den amtlichen Baugenehmigungen entnommen. Zu den fertiggestellten Gutachten liegen Bankgutachten vor. Diese Gutachten wurden in den Jahren 1997 und 1998 von Gutachtern der Deutschen Bank eingesetzt.

Die Werte für Grund und Boden wurden, wenn gesondert ausgewiesen, den Konten aus der Buchführung des Klägers entnommen. Grundlage hierfür bildeten nach Auskunft des Klägers notarielle Kaufverträge.

Für den Fall das Mieterträge angesetzt wurden, sind diese entweder durch bestehende Mietverträge oder ebenfalls in Anlehnung der Werte, die dem erwähnten Gutachten zu Grunde gelegt wurden, unterlegt.

Die angesetzten „Halbfertigen Arbeiten“ entsprechen den Werten der aus den Jahresabschlüssen der einzelnen Unternehmen zum 31.12.1999 bzw. der Buchführung aus dem Jahr 2000. Diese Werte wurden um einen Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 24,6% erhöht. Dieser Prozentsatz wurde seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young im Januar 1999 für die Sächsische Beteiligungsgesellschaft festgestellt.

Um die vernichteten „Stillen Reserven“ der einzelnen Immobilienobjekte zu ermitteln, wurden diese Berechnungen auf der Grundlage eines Wertgutachtens, das im Auftrag des AG Chemnitz unter dem Aktenzeichen K 537/00 – Ke- gem: § 74a Abs. V ZVG von dem vereidigten Sachverständigen Joachim Schneider gefertigt wurde, erstellt.

Anlage K 73

In einem Fall wurde von den Bewertungsgrundsätzen des Gutachters Schneider abgewichen. Der vom Gutachter angesetzte Verfielfältiger in Höhe von 16,93% (Ansatz der Lebensdauer auf 50 Jahre) wurde bei dem Objekt Horb mit 18,5% wegen des Neubaus auf 100 Jahre Lebensdauer angesetzt.

Die Berechnung der verlorenen Gehälter, wie der verlorenen Gewinne wurde nach dem Stuttgarter Modell vorgenommen. Hierbei wurden auch die entsprechenden Wichtungen verwendet. Es musste bei den verlorenen Gewinnen bezüglich des 3. Jahres eine Schätzung erfolgen. Dies wurde nicht in Anlehnung an den höchsten Wertes vorgenommen, sondern es wurde das Mittel aus den beiden zur Verfügung stehenden Jahren ermittelt. Dieser Wert wurde dann mit dem Faktor 3 berücksichtigt.

Die Ermittlung des Wertes der Firmengruppe erfolgte nach der Ertragswertmethode unter Berücksichtigung des in 10 Jahren vorhandenen Firmenveräußerungswertes vom geschätzten 50.000.000,00.

2.) Die einzelnen Immobilienobjekte

Alle Objekte befinden sich im Zwangsversteigerungsverfahren oder sind schon bewertet.

a.)Für das Objekt Marktcenter Penig, im Eigentum des Klägers

Anlage K 74 (Baugenehmigung vom 09.04.1998, mit Nachtrag zum 03.12.1998)

Liegt ein Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren vor dem Amtsgericht Chemnitz, vom 22.01.2003 vor.

Der Verkehrswert des Objektes nach der Berechnungsmethode des Gutachters Schneider weist lt. Berechnung Stb. Schmiedel

DM 19.366.355,35

aus. Dies bedeutet nach der Schadensaufstellung des Steuerbüros Schmiedel aus
Dortmund einen Vermögensverlust in Höhe von **DM 13.412.887,08**
bei einem angenommenen Firmengewinn von **DM 616.476,40**

Beweis: Zeugnis Reinhard Schmiedel, Berghofer Str. 176, 44269 Dortmund
Sachverständigengutachten

Anlage K 76 (Aufstellung Marktcenter)

b.) Für das Objekt Obergasse 15 in Penig

Anlage K 77 (Bauantrag vom 21.12.1998)

liegt ein Verkehrswertgutachten des Notars Horst Amrehn, München über seinerzeit

DM 800.000,00

Anlage K 78 (Verkehrswertgutachten vom 30.01.1998)

Das Gutachten attestiert dem –geplanten- Neubau eines Gastronomiebetriebes eine
gute innerstädtische Wohn- und Geschäftslage mit nach Baubeschreibung guter
Qualitätskomponente.

An Vermögensverlust hat die Firmengruppe des Klägers vorliegend **DM 3.027.293,84**
Erlitten. Rechnet man die verlorenen Zuschüsse für das
Landesamt für Denkmalschutz hinzu **DM 3.376.122,76**
Insgesamt also **DM 6.403.416,60**

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 79 (Aufstellung Obergasse 15

c.)

Für das Objekt Mandelgasse/Flinschgasse in Penig

Anlage K 80 (Vorhabenplan)

Existiert ein Kaufvertragsentwurf mit der TLG vom 19.03.1999 über

Anlage K 81 (Kaufvertragsentwurf vom 19.03.1999)

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Verkehrswert beläuft sich auf

DM 3.403.346,74

Der Vermögensverlust beläuft sich hier auf

DM 1.785.346,74

Für die HMK werden Firmengewinne verbucht iHv

DM 135.000,00

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 82 Aufstellung Mandelgasse)

d.)

Für das Objekt in Doberlug-Kirchhain, Potsdamer Str. 65, im Eigentum von Frau Marion Kempen

Anlage K 83 (Bauantrag vom 04.01.1999)

sollte ein gewerblicher Mietvertrag mit der Spar-Handels AG geschlossen werden, der einen monatlichen Mietzins in Höhe von DM 11.408,40 vorsah.

Anlage K 84 (Mietvertragsentwurf)

Der Zeuge Schmiedel ermittelt hier einen Vermögensverlust von **DM 967.960,79**

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 85 (Aufstellung Doberlug)

e.) Gescheitert am –von den Beklagten zu verantwortenden- Zusammenbruch und Vermögensverfall des Klägers ist schließlich auch die, vom Antragsteller zu 1 initiierte Erschließungsmaßnahme Käppelinsweg in 72160 Horb am Neckar, im Eigentum des Klägers.

Der Kläger hatte den Grundbesitz privat erworben.

Anlage K 86 (Kaufvertragsnachtrag vom 15.02.1995)

Geplant war die Errichtung von 60 Wohneinheiten. Hierfür sollte der Kläger die Erschließung übernehmen.

Anlage K 87 (Erschließungsvertragsentwurf)

Ein Wertermittlungsgutachten des Gutachters Norbert Czernoch vom 30.11.1995 wies einen Verkehrswert der –unbebauten- Grundstücke in Höhe von

DM 3.366.200,00

aus.

Anlage K 88 (Wertermittlung vom 30.11.1995)

Herr Schmiedel nimmt einen Vermögensverlust von
an

DM 5.624.942,31

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 89 (Austellung Horb)

f.) Das Objekt Schlossplatz 1

Anlagenkonvolut K 90 (Bauantrag und Baugenehmigung)

war belastet mit einer Grundschuld über DM 550.000,00 DM zu Gunsten der Deutschen Bank Berlin

Anlage K 91 (Grundbuchauszug vom 28.04.2000)

Für die Verkaufs und Ladenfläche im Erdgeschoß bestand ein gewerblicher Mietvertrag mit einer Laufzeit vom 01.08.2001 bis 31.07.2006. der Nettomietzins sollte DM 495,86, ab 01.11.2001 DM 561,98 betragen.

Die Vermögensverluste beziffern sich auf **DM 259.980,40**

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 92 (Aufstellung Schlossplatz 1)

g.) Für das Objekt Schlossplatz 3

Anlagenkonvolut K 93 (Bauantrag und Baugenehmigung)

existierte ein Baufinanzierungsangebot der Deutschen Hyp über DM 517.00,00 DM

Anlage K 94 (Finanzierungszusage vom 03.06.1999)

Nach den Ermittlungen des Steuerbüros liegen die Vermögensverluste bei **DM 112.630,77**

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 95 (Aufstellung Schloßplatz 3)

h.) Für das Gebäude Schlossplatz 9

Anlagenkonvolut K 96 (Bauantrag vom 05.07.1999 mit Baugenehmigung vom 15.11.1999)

Existiert ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Horst Amrehn aus München vom 16.02.1998, welches einen Verkehrswert in Höhe von

DM 700.000,00

ausweist.

**Anlage K 97 (Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Horst Amrehn,
vom 16.02.1998)**

Die Wertfestsetzung des Amtsgerichts Chemnitz vom 04.02.2003 beläuft sich auf

Als Vermögensverlust sind € 56.000,00
DM 934.735,21

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

K 98 (Aufstellung Schlossplatz 9)

i) Für das Objekt Brauhausgasse 9 in Penig

Anlagenkonvolut K 99 (Bauantrag und Baugenehmigung)

Bestand ein Kaufvertrag mit dem Zeugen Andreas Netzel über

DM 880.000,40.

Anlage K 100 (Kaufvertrag vom 21.07.2000)

Der Steuerberater geht von einem Vermögensverlust in Höhe von **DM 330.000,00**
Aus

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 101 (Aufstellung Brauhausgasse 9)

j.) Auslöser des vorliegenden Rechtsstreits sind die Versäumnisse der Beklagten im
Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Chemnitzer Str. 9-11.

Anlage K 102 (Baugenehmigung vom 07.10.1999)

Der Kaufvertrag mit dem Zeugen Andreas Netzel über vier von dreizehn Wohneinheiten
vom 24.08.1998 sah einen Gesamtkaufpreis über

DM 691.920,00

Vor (Anlage K 59).

Der angenommene Vermögensverlust liegt bei **DM 1.111.820,30**

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 103 (Aufstellung Chemnitzer 9-11)

k.) Bei dem Objekt Bahnhofstraße 8 in 09322 Penig –Vorderhaus- handelt es sich um

eine Eigentumswohnanlage mit 6 Wohneinheiten. Im Gutachten des Sachverständigen Horst Amrehn, aus München vom 06.02.1998

wurde ein Verkehrswert von

DM 1.000.000,00

Ermittelt.

**Anlage K 104 (Gutachten des Sachverständigen Horst Amrehn vom 06.02.1998
–Bahnhofsstr. 8 Vordergebäude)**

Das Gutachten spricht auf Seite 12 von guter städtischer Wohn- und Geschäftslage mit sehr guter Qualitätskomponente. Es attestiert ausdrücklich einen entsprechenden Bedarf in Penig

- I.) Das Objekt Bahnhofstr. 8 in Penig -Hintergebäude- ist ein Bürohaus. Das Gutachten des Sachverständigen Horst Amrehn vom 06.02.1998 weist einen Verkehrswert von

DM 1.150.000,00

aus.

**Anlage K 105 (Gutachten des Sachverständigen Horst Amrehn vom 06.02.1998
–Bahnhofstr. 8 Hintergebäude)**

Auf Seite 12 spricht das Gutachten von guter städtischer Lage für höherwertiges Gewerbe mit sehr guter Qualitätskomponente. Es wird ein guter Standort, mit guter Verkehrsanbindung attestiert, ebenso wie eine ausdrückliche Nachfrage nach Objekten wie dem begutachteten in Penig.

Für das Objekt Schulgasse 13 in Penig existiert ebenfalls ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Amrehn

**Anlage K 106 (Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Horst Amrehn
vom 13.02.1997)**

Das Gutachten weist einen Wert in Höhe von

DM 650.000,00 DM aus

Auf Seite 12 attestiert der Gutachter für das denkmalgeschützte 3-Familienwohnhaus eine gute innerstädtische Wohnlage mit sehr guter Qualitätskomponente.

VIII.)

Am Objekt Schulgasse 2 in Penig wurden unfertige Bauleistungen im Wert von

DM 309.044,61

erbracht.

Anlage K 107 (Auszug Jahresabschluß 1999)

Nach Berechnung des Steuerbüros führt dies zu einem Verkehrswert in Höhe von:

DM 385.069,58

Beweis: Zeugnis Schmiedel
Sachverständigengutachten

Anlage K 108 (Aufstellung Nur Vermögensverluste)

3.) Zusammenfassung der Vermögensbeeinträchtigung

Das Steuerbüro Schmiedel hat die einzelnen Positionen des ersatzfähigen Schadens und Berücksichtigung konservativer Berechnungsmethoden erstellt.

Auf die insoweit vollinhaltlich in Bezug genommenen Berechnungen beziehen wir uns.

Anlage K 109

Insgesamt ist daher von folgender Schadenssumme auszugehen:

Zusammenstellung Verm. Verl.	DM	34.138.789,78
Vermögensverluste Marion Kempen	DM	650.000,00
Vermögensverluste Wohn- und Gewerbebau	DM	2.535.069,58
Verlorene Gewinne 2	DM	24.180.090,38
Gehaltsverluste 3	DM	5.237.806,09
Verlorene HFA	DM	8.113.361,84
Verlorene HFA Elektro	DM	647.234,70
Verlorene HFA Bausanierung	DM	725.751,43
Verlorene Stille Reserven Wohn- und Gew.bau	DM	25.662.926,61
Verlorene Stille Reserven Heribert Kempen	DM	51.879.106,07
Verlorene Stille Reserven Marion Kempen	DM	6.805.024,55
Priv. Vermögensschaden H. Kempen	DM	4.524.771,78
Priv. Vermögensschaden M. Kempen	DM	888.181,56
Schaden Firmenwert lt. bes. Berechnung	DM	36.769.683,02
Sonstiges	DM	2.135.903,34
Gesamtsumme	DM	204.893.700,73

Beweis: Sachverständigengutachten
Zeugnis Schmiedel

B.) Zur Rechtslage

I.) Zuständigkeit des Landgerichts Konstanz

Das angerufene Gericht ist zur Entscheidung des Rechtsstreites örtlich zuständig gem. § 32 ZPO.

Zuständig nach § 32 ZPO ist das Gericht, an welchem die unerlaubte Handlung begangen wurde. Tatort ist jeder Ort, an welchem nur eines der wesentlichen Tatbe-

standsmerkmale verwirklicht wurde. Das ist bei Begehungsdelikten sowohl der Ort der tatbestandlichen Ausführungshandlungen, als auch der Ort, in welchem in das geschützte Rechtsgut eingegriffen wurde.

Wenn der Eintritt des Vermögensschadens zum Tatbestand der Rechtsverletzung gehört, -wie beim Betrug- ist auch der Ort des Schadenseintrittes Begehungsort.

Für Betrugsdelikte ist daher das Gericht am Belegenheitsort des Klägervermögens zuständig. Dieses ist bei allen drei Klägern Gailingen am Hochrhein.

Mit der Klägerin zu 3 waren die Tochterfirmen der Firmengruppe durch einen Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag verbunden.

Anlage K 110

Der Beklagten zu 1 werden Prozeßbetrug, Kreditgefährdung nach § 824 BGB, sowie Verletzung einer Amtspflicht iSd. § 839 BGB, Art. 34 GG vorgeworfen.

Wettbewerbswidrige Diskriminierungen sind am Sitz des Diskriminierten einzuklagen (vgl.: Zöllner/Vollkommer 23. Aufl. Rz.: 16). Gleiches muß für den von kreditgefährdenden Äußerungen betroffenen gelten. Ebenso gilt dies bei Vermögensbeeinträchtigungen durch entfernt begangene Amtspflichtverletzungen (vgl. Zöllner/Vollkommer, ebda).

Das schädigende Verhalten der Beklagten zu 1 wurde durch die Aufsichtspflichtverletzungen der Beklagten zu 2 und 3 überhaupt erst ermöglicht.

II.) Die Pflichtverletzungen der Beklagten

1.) Das Verhalten der Beklagten zu 1

a.) § 823 II BGB, 263 (Prozeßbetrug)

Hinsichtlich des Vortrages, die Beklagte habe alle ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt, findet sich der wesentliche Tatsachenkern, die bestellten Wegebaukosten seien vertragsgerecht, in allen drei Instanzen. Da dies offenkundig nicht der Fall war liegt hier Vorsatz vor.

Hinsichtlich des weiteren Vortrages, dass die Vertretungsbefugnis der Frau Martin vorhanden und geprüft gewesen sei, ist hinreichend deutlicher Prozessvortrag jedenfalls in der Revisionsinstanz auszumachen. Auch hier ist Vorsatz wegen der positiven Kenntnis der Beklagten zu 1 (der Kenntnis und Äußerungen der Prozeßbevollmächtigten prozessual zugerechnet werden) gegeben.

§ 824 BGB, Kreditgefährdung

Die von dem Bürgermeister im Rahmen seiner Veröffentlichungskampagne erhobenen verleumderischen Aussagen über den Kläger sind objektiv und subjektiv unwahr.

Der Zeuge Prof. Peitz führt das Scheitern seiner Bemühungen um ein Finanzierungskonzept auf die Veröffentlichungen des Bürgermeisters zurück.

Die übergebenen Stellungnahmen von finanzierenden Banken und Finanzierungsvermittlern bestätigen dieses Ergebnis.

Vorsätzliche Kreditgefährdung war aber bereits das Betreiben der Zwangsvollstreckung gegen den Kläger und seine Firmen.

Die Beklagte zu 1 hatte die Baulasten auf den Grundstücken 108/10 in ihrem Eigentum und 108/4 der Erbengemeinschaft Martin bestellen lassen. Diese so unzureichend, dass sie zur Erfüllung des vertraglichen Zweckes, eine Zuwegung zu den Stellplätzen auf dem Grundstück 108/9 nicht darstellen konnten.

Jedenfalls die auf dem Grundstück 108/4 bestellte Baulast konnte die Beklagte zu 1 nachdem sie einmal bestellt war nicht mehr einseitig verändern und vertragsgerecht machen. Es gab weder für die Beklagte zu 1 noch für den Kläger rechtliche Handhabe, die Erbengemeinschaft Martin zur Korrektur der Baulast zu bewegen. Die Beklagte war also auf Dauer gehindert, ihre vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Das die Beklagte das Grundstück später zurückerwarb war genauso wenig abzusehen und muss außer Betracht bleiben.

Spätestens mit dem ersten –zutreffenden- Hinweis darauf, dass die bestellte Baulast auf dem Grundstück 108/4 nicht vertragskonform sein kann, hätte die Beklagte von sich aus –**sprich von Amts wegen**- auf die Vollstreckung verzichten müssen. Das Ausnutzen der formal bestehende Rechtsposition war rechtsmissbräuchlich, der Verweis auf den Zivilrechtsweg unter dem Gesichtspunkt der Rechts- und Gesetzmäßigkeit jeglichen Verwaltungshandelns untunlich.

Vertragserfüllung zu verlangen und diese auch noch per Vollstreckungsunterwerfung durchzusetzen bei Kenntnis –zumindest aber grob fahrlässiger Unkenntnis- dass man seine eigenen vertraglichen Verpflichtungen nicht wird erfüllen können, ist bereits für den Privatmann ein eklatanter Verstoß gegen den dem gesamten Rechtssystem immanenten Grundsatz von Treu und Glauben, der Verfassungsrang besitzt.

c.) § 839 BGB, 34 GG

Schon von Amts wegen hätte aber die Beklagte zu 1 auf die –kreditschädigende- Zwangsvollstreckung verzichten müssen und den Prozeß beenden müssen. Gegebenenfalls sogar nach dem Prozeß –von sich aus- **sprich von Amts wegen**- hier Restitution betreiben müssen. Stattdessen erfolgte eine Verleumdungskampagne

Zum eine kommt hier der Grundsatz der Rechts- und Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns in Betracht.

Die Exekutive ist an Recht und Gesetz gebunden. Sie hat aus diesem Grund **in allen, das Verwaltungshandeln betreffenden Streitfragen von Amts wegen Unstimmigkeiten oder Unklarheiten aufzuklären**. Und dies gilt auch, wenn die Verwaltung – in unserem Fall die Stadt Penig – zivilprozessual in Anspruch genommen wird. Wenn in einem solchen Verfahren in tatsächlicher Hinsicht Unklarheiten entstehen, darf sich die übergeordnete Verwaltungsbehörde nicht damit begnügen, ihre

möglichen Beiträge zur Sachverhaltsaufklärung zu unterlassen, um so eine Entscheidung allein nach den Regeln der Beweislastverteilung zu provozieren. Dies ist einhellige Meinung.

Es ist hier aber auch die Pflicht zu rücksichtsvollem Verhalten und die Pflicht zu konsequentem Verhalten verletzt.

Der Beamte darf nicht beziehungslos zu vorgebrachten Anliegen tätig werden, insbesondere nicht sehenden Auges zulassen, dass der Bürger Schaden erleidet, den zu verhindern er durch einen Hinweis in der Lage ist (BGH NJW 96, S. 1967)

Eine Baulast ist die Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden, baurechtlich relevanten, Tun, Dulden oder Unterlassen durch schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Eine eigene Rechtsposition zu Lasten des belasteten Grundstückes erlangt der Baulastbegünstigte nur durch vertragliche Einräumung entsprechender zivilrechtlicher Rechtspositionen durch den Verpflichteten der Baulast.

In der Regel liegen aber, so auch hier, der Begründung einer Baulast schuldrechtliche Absprachen der beteiligten Grundeigentümer zugrunde, die auch die Nutzung des Baulastgrundstückes festlegen. **Eine Abmachung die die Bereitschaft zur Baulastübernahme enthält, aber nicht die Zustimmung zur Benutzung der Zufahrt gewährt, widerspräche wohl dem gesunden Menschenverstand. Solange der Bestand der privaten Vereinbarungen gewährleistet ist, werden sich die Beteiligten über die mangelhafte Privatrechtsrelevanz wohl kaum Gedanken machen** (vgl. Franz Reuter, Die Entwicklung des Bauordnungsrechts aus geodätischer Sicht – insbesondere dargestellt an der Sicherung des fremden Zuganges von Baugrundstücken).

Wenn die Behörde mit einem Privatmann einen Vertrag eingeht, dann darf dieser auch erwarten, dass die Behörde von sich aus ihren Pflichten nachkommt, ohne das er Gerichte bemühen muß. Die Behörde ist verpflichtet, eine in bestimmter Weise geplante und begonnene Maßnahme, im Vertrauen auf deren Weiterführung der betroffene best. wirtschaftliche Dispositionen getroffen hat, entsprechend durchzuführen (BGHZ 76, S. 343ff).

2.) Das Verhalten der Beklagten zu 2 und 3

So wie die Beklagte zu 1 von Amts wegen die Verpflichtung traf, ihren falschen Vortrag zu korrigieren und ihre Kreditschädigungskampagne zu unterlassen, traf die Aufsichtsbehörden die amtliche Verpflichtung, die Beklagte zu 1 zu rechtmäßigem Verhalten anzuhalten.

Hinsichtlich des vorgeworfenen Prozessbetruges ist zumindest hinsichtlich des Vortrages in der Revisionsinstanz von Vorsatz auszugehen. So dass den Beklagte zu 2 und 3 hier zu Recht der Vorwurf der Beihilfe zum Prozessbetrug gemacht wird.

Mysteriös genug sind die Vertuschungsaktionen bis hin in höchste Regierungsämter:

Das Nichtgespräch von Pirna, das Interview des Herrn Buttolo, die Abberufung des Herr Dr. Linnemann, das Totmachen des Untersuchungsausschusses gegen das ausdrückliche Votum der Berichterstatteerin.

Hier wurde von den zuständigen Fachaufsichtsbehörden wenn nicht vorsätzlich, dann aber grob fahrlässig gegen ihre Aufsichtspflicht verstoßen; grob fahrlässig deshalb, weil sie immer wieder zur Überprüfung des Verwaltungshandelns aufgefordert worden waren.

Die Beklagten haben selbst alle Chancen, den Schaden irgendwie in Grenzen zu halten torpediert.

Mit dem Interview Buttolo wurde der objektiv falsche Prozeßvortrag der Bekl. Zu 1 öffentlich sanktioniert und perpetuiert. Zwar war hier schon alles zu spät aber schließlich war auch Herr Dr. Buttolo, wie er zugesteht, seit Mitte des Jahres 2001 informiert gewesen.

Welch strenge Anforderungen an den Umfang der Aufsichtspflicht und die Folgen deren Verletzung durch Kommunalaufsichtsbehörden ergibt sich aus dem Urteil des III. Senats des BGH im Urteil vom 12. Dezember 2002.

„Der Einbeziehung des durch die hier in Rede stehenden Genehmigungen verursachten Schadens in den Schutzbereich der wahrzunehmenden Amtspflichten steht insbesondere nicht entgegen, dass das genehmigte Handeln der Gemeinde in den Bereich kommunaler Selbstverwaltung fiel. Denn auch in diesem Bereich war die Klägerin verpflichtet, ihre finanziellen Dispositionen an den vorstehend wiedergegebenen Rechts- und Verwaltungsgrundsätzen einer sparsamen Haushaltsführung und der Einhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auszurichten. Die Missachtung dieser Grenzen begründete daher in besonderem Maße die Gefahr von Selbstschädigungen im vorbezeichneten Sinne. Deswegen hatte die Rechtsaufsicht auch den Zweck, die Gemeinde in diesem Bereich vor vermeidbaren Schädigungen zu bewahren.“

Das Eingreifen der Fachaufsicht war mithin im vorliegenden Fall schon allein deshalb geboten, weil hier offenkundig der betroffenen Gemeinde durch ihr grob rechtswidriges Verhalten eine Selbstgefährdung drohte, nämlich ganz offensichtlich die Gefährdung durch die zum Schadensersatz verpflichtenden Handlungen.

Die Aufsichtsbehörde hätte ebenfalls von sich aus, das heißt abermals **–von Amts wegen–** das Treiben der Beklagten zu 1 unterbinden müssen. Aus dem Prinzip der Rechts- und Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns folgt für die Aufsichtsbehörden die Verpflichtung zu eingreifen, um nicht durch Nichtstun Beihilfe zum Prozessbetrug durch Unterlassen zu begehen. Oder auch Beihilfe zur Kreditschädigung durch ständige öffentliche Bestätigung des unhaltbaren Vortrages der Beklagten zu 1.

Das vertragliche oder deliktische Pflichtverletzungen im Bereich fiskalischen Verwaltungshandelns grundsätzlich einen aufsichtsrechtlich relevanten Tatbestand bilden dürfte nach den Grundsätzen der oben genannten Entscheidung keinem Zweifel mehr begegnen.

C.) Post scriptum

In DnotI- Report 1998/15 heißt es im Rahmen der Erörterung des Auseinanderfallens von Baulastbetreffene und schuldrechtlich Verpflichteten treffend:

Sofern der Nachbar C. seine Bauten aufgrund von Gegenrechten der Erwerber nicht so erstellen kann, wie ihm dies A. und B. gestattet haben, würden sich A. und B. ihm gegenüber schadensersatzpflichtig machen.

Quod erat demonstrandum !!!

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schatz', written in a cursive style.

Schatz
Rechtsanwalt