



Kirchheim.

Gemeinde Kirchheim b. München • Münchner Str. 6 • 85551 Kirchheim

Landratsamt München
-Kommunale Angelegenheiten und Wahlen,
staatliche Rechnungsprüfung-
Frau [REDACTED]

Per E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Johannes Pinzel

Geschäftsleiter
Münchner Str. 6,
Tel: 089/90909-9200
Fax: 089/90909-9201
johannes.pinzel@kirchheim-heimstetten.de

Öffnungszeiten:

Mo - Fr: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo: 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
027-005-2021-003

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben/Anruf vom
19.07.2021 (E-Mail)

Datum
03.08.2021

Stellungnahme zu Ihrer E-Mail vom 19.07.2021

Anlagen: 2

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 19.07.2021.

Herr Erster Bürgermeister Böttl hat von Ihrer E-Mail Kenntnis genommen und mich gebeten, in seinem Namen zu antworten.

Zunächst gehe ich davon aus, dass [REDACTED] den Vorgang moniert hat. Uns liegt jedenfalls ein Schreiben von [REDACTED] an [REDACTED] vom 07.08.2021 (offenbar ein Tippfehler) mit dem Betreff „*Bitte um rechtsaufsichtliche Prüfung Grundstückskäufe 1042 und 1045*“ vor. [REDACTED] hatte das Schreiben auch den Gemeinderatsmitgliedern zugeleitet, allerdings nicht Herrn Böttl, uns wurde es durch ein Gemeinderatsmitglied zur Kenntnis gebracht.

a) Sachverhalt

Zur Darstellung des Sachverhalts verweise ich auf die umfassende Berichterstattung der Gemeinde: <https://www.kirchheim-heimstetten.de/geh-und-radweg/>.

b) Würdigung

Erwerb aus Flurnummer 1042 und 1045

Der Erwerb der Grundstücke Flurnummern 1042 und 1045 beurteilt sich nach Art. 74 Abs. 1 GO, nach dem die Gemeinde solche Vermögensgegenstände erwerben darf, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Dabei steht der Gemeinde bei der Beurteilung der Erforderlichkeit ein weiter Beurteilungsspielraum zu.

Postanschrift:

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim
Tel +49 89/ 90 90 9 -0
Fax +49 89/ 90 90 9 -31
gemeinde@kirchheim-heimstetten.de
www.kirchheim-heimstetten.de

Bank:

VR Bank Münchner Land
Kreissparkasse Kirchheim
UniCredit-HVB München
Münchner Bank Heimstetten
Postbank München

IBAN:

DE84 7016 6486 0002 8088 46
DE23 7025 0150 0390 2501 32
DE56 7002 0270 0047 6010 10
DE83 7019 0000 0004 7005 38
DE73 7001 0080 0306 6408 07

BIC:

GENO DE F1 OHC
BYLADEM1KMS
HYVEDEMMXX
GENODEF1M01
PBNKDEFF



Unabhängig von dem auf der Website dargestellten Sachverhalt durfte die Gemeinde daher bei der Beurteilung der Erforderlichkeit des Erwerbs zusätzlich Aspekte wie die Bedeutung des Vorhabens für die Ortsentwicklung, die Beschleunigung des Erwerbvorganges, die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer, die Vermeidung langwieriger Planungs- und Enteignungsverfahren mit ungewissen Ausgang oder sachlich ähnliche Gründe einfließen lassen.

Die Sicherstellung einer attraktiven Radwegverbindung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim, Heimstetten und Hausen gehört zu den bedeutenden Entwicklungszielen der Gemeinde. Da eine Anpachtung der benötigten Flächen durch die Gemeinde im Bereich der genannten Grundstücke von den jeweiligen Eigentümern (ebenso wie ein reiner Verkauf) nicht bzw. nicht mehr gewollt war, blieb der Gemeinde nur die Möglichkeit des Grunderwerbs im Rahmen von Tauschgeschäften. Daher konnte die Gemeinde berücksichtigen, dass sie bei einem Scheitern des Erwerbes den bestehenden Radweg hätte zurückbauen müssen und die Realisierung einer durchgehenden Radwegtrasse unmöglich geworden wäre. Der Radverkehr hätte in diesem Fall auf die Straße gelenkt werden müssen, was die Verkehrssicherheit empfindlich beeinträchtigt und die Akzeptanz des Weges bei den Radfahrern deutlich gesenkt hätte.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass sich sowohl der Erwerb der der Grundstücke als solcher als auch die dabei vorgenommene Bewertung im Rahmen des Kriteriums der Erforderlichkeit nach Art. 74 Abs. 1 GO bewegt haben.

Veräußerung aus Flurnummer 82

Bei der Veräußerung einer Teilfläche aus Flurnummer 82 durch die Gemeinde im Rahmen des Tauschvertrages zu Flurnummer 1042 wurde der Bewertung ein Verkehrswertgutachten zugrunde gelegt, das die Tauschfläche als ausschließlich landwirtschaftlich nutzbar bewertet hat. Diese Annahme ist nicht zu beanstanden, da in direkter Umgebung der Tauschfläche durch das Landratsamt München ein Bauvorbescheid zur Errichtung einer Bullenmastanlage erteilt wurde, deren Emissionen, eine höherwertige Nutzung auf der Tauschfläche trotz deren Ortsrandlage dauerhaft ausschließen.

Sollte wider Erwarten binnen zehn Jahren Baurecht für die Tauschfläche entstehen, ist vertraglich eine Nachbesserung des Tauscherts und eine Nachzahlung vereinbart.

Ein Verstoß gegen das Verbot, gemeindliche Vermögensgegenstände unterhalb ihres vollen Wertes zu veräußern (Art. 75 Abs. 2 Satz 2 GO) liegt also nicht vor.

Zusammenfassung

Die Rüge des [REDACTED] zu dem Erwerb bzw. der Veräußerung der vorgenannten Grundstücke ist unbegründet, da kein Verstoß gegen Vorschriften des Gemeinderechts vorliegt.



Auflistung der den Verwaltungsräten zur Verfügung gestellten Unterlagen

Der Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens hat sich erstmals mit dem Thema in seiner nichtöffentlichen **Sitzung vom 08.12.2020** befasst. Hier wurde der Vorstand beauftragt, einen Grundstückstauschvertrag mit [REDACTED] zum Abschluss zu bringen.

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Sitzungsvorlage (Anlage 1)
- Pachtvertrag zwischen [REDACTED], [REDACTED] und der Gemeinde Kirchheim mit Anlagen
- Verkehrswertgutachten über die Flurnummer 82
- Sachverständige Stellungnahme zur Flurnummer 1042
- Verkehrs-/Marktwertermittlung zur Flurnummer 1045
- Entwurf des Grundstückstauschvertrags

Wir haben dem Schreiben nur die Sitzungsvorlage beigelegt, da die aufgelisteten Unterlagen –mit Ausnahmen des Pachtvertrags- über unsere Homepage (<https://www.kirchheim-stetten.de/geh-und-radweg/>) abrufbar sind. Sollten Sie eine Übersendung der Unterlagen per E-Mail wünschen, bitte ich Sie um eine entsprechende Rückmeldung.

Weiterhin wurden die schriftlichen Ausführungen in der Sitzungsvorlage im Rahmen der Sitzung noch ergänzt bzw. es wurden Fragen beantwortet, was aber aus der Niederschrift nicht hervorgehen kann, da diese gemäß Unternehmenssatzung (§ 7 Abs. 7) als Ergebnisprotokoll zu fertigen ist.

Ein Hinweis am Rande: [REDACTED] hatte auch genaue Kenntnis über die Beratung in der Verwaltungsratssitzung, da er unberechtigt als Zuhörer bei der Sitzung zugegen war. Da ich mir seinerzeit nicht sicher war, ob dies zulässig ist, hat der Verwaltungsratsvorsitzende von einer Aufforderung an [REDACTED], den Sitzungssaal zu verlassen, abgesehen.

Nach Beurkundung des Grundstückstauschvertrags erfolgte die Genehmigung durch den Verwaltungsrat in seiner nichtöffentlichen **Sitzung vom 26.01.2021**.

Neben der Sitzungsvorlage (Anlage 2) und dem abgeschlossenen Tauschvertrag wurden den Verwaltungsratsmitgliedern nochmals die oben aufgelisteten Unterlagen zur Verfügung gestellt sowie als Tischvorlage eine Stellungnahme der Sachverständigen Dr. Fischer und Partner zur Flurnummer 1045 vom 26.01.2021. Dieses Dokument finden Sie ebenfalls auf unserer Homepage.

Die Niederschriften der Sitzungen vom 08.12.2020 bzw. 26.01.2021 wurden am 16.01./13.04.2021 durch den Verwaltungsrat genehmigt.

Der Verwaltungsratsvorsitzende des Kommunalunternehmens erhält einen Abdruck dieses Schreibens.



Kirchheim.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

gez.

Pinzel
