



**Landratsamt
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Kommunale Angelegenheiten
und Wahlen,
staatliche Rechnungsprüfung**

Rüdiger Zwarg

Ihr Zeichen: -
Ihr Schreiben vom: 08.07.2021
Unser Zeichen: 2021/05763
München, 30.08.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Beschwerde wegen Grundstücksgeschäften

Sehr geehrter Herr Zwarg,

mit Schreiben vom 08.07.2021, 14.07.2021 und 16.07.2021 haben Sie sich über den Ersten Bürgermeister der Gemeinde Kirchheim Herrn Böttl, den Verwaltungsratsvorsitzenden des Kommunalunternehmens Liegenschaftsverwaltung Herrn Matejka, den Geschäftsführer des Kommunalunternehmens Liegenschaftsverwaltung Herrn Pinzel sowie den stellvertretenden Landrat Herrn Weidenbusch beschwert.

Gegenstand Ihrer Beschwerden ist zusammengefasst, dass die Ankäufe der Flurnummern 1042 und 1045 zu einem zu hohen Preis erfolgt seien, während der Verkauf der Flurnummer 82 einen sog. Unterwertverkauf darstellten und dass diese Ergebnisse den genannten Personen anzulasten seien, denen beim betreffenden Ankauf u. a. durch den Verzicht auf ein eigenes Gutachten, der vorsätzlichen Fehlinterpretation des eingeholten Fremdgutachtens und die falsche Unterrichtung der Verwaltungsräte und beim benannten Verkauf u. a. durch den Verzicht auf eine Ausschreibung, eine Weisung an den Gutachter und die gemeinsame Betrachtung der Gesamtfläche hinsichtlich möglicher Immissionen der Vorwurf des Betrugs bzw. der Untreue zu machen sei.

Mit Schreiben vom 11.08.2021 haben Sie die Rechtsaufsicht zudem den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband in dieser Angelegenheiten einzuschalten.

Mit Schreiben vom 03.08.2021 hat die Gemeinde Kirchheim unsere Bitte um Stellungnahme zu den (anonymisiert) übersandten Vorwürfen beantwortet und diese zurückgewiesen. Hinsichtlich der Grundstücksankäufe wird insbesondere auf den einer Gemeinde zustehenden Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Erforderlichkeit beim Erwerb von Vermögensgegenständen, die Wichtigkeit der Sicherstellung einer attraktiven Radwegverbindung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim, Heimstetten und Hausen für die gemeindliche Ortsentwicklung und die Schwierigkeit des Erwerbs der benötigten Grundstücke hingewiesen; hinsichtlich des Verkaufes der Flurnummer 82 wird insbesondere auf das eingeholte Gutachten aufmerksam gemacht, das dieses Grundstück als ausschließlich landwirtschaftlich nutzbar beurteilt, sowie den Umstand, dass zudem innerhalb von 10 Jahren die Möglichkeit bestünde, eine Nachbesserung des Verkaufspreises zu erwirken, falls sodann eine bauliche Nutzung realisierbar wäre.

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Den Maßstab der von Ihnen begehrten kommunalrechtlichen Bewertung stellen vorliegend die Art. 109 Abs. 1 und Art. 112 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) dar, wonach „in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises (Art. 7) sich die staatliche Aufsicht darauf beschränkt, die Erfüllung der gesetzlich festgelegten und übernommenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Verpflichtungen der Gemeinden und die Gesetzmäßigkeit ihrer Verwaltungstätigkeit zu überwachen“ und es im Ermessen der Rechtsaufsichtsbehörde liegt, ob rechtswidrige Beschlüsse und Verfügungen der Gemeinde beanstandet und ihre Aufhebung oder Änderung verlangt wird.

Die Frage der Rechtswidrigkeit der Beschlusslage beurteilt sich vorliegend vornehmlich nach den Vorgaben der Art. 74 und 75 GO.

So soll die Gemeinde gem. Art. 74 Abs. 1 GO Vermögensgegenstände nur erwerben, wenn das zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

Dass die Ermöglichung bzw. Erhaltung des ortsteilsverbindenden Radweges eine gemeindliche Aufgabe darstellt, dürfte auch vom Beschwerdeführer unbestritten sein.

Moniert wird jedoch die dahingehende Vorgehensweise.

In der Fachliteratur heißt es dazu:

„Die GO erzwingt also keinen Ankauf zu einem ausschließlichen Wert, z. B. zum Verkehrswert (das ist der Preis, der zurzeit der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Inhalt und der Ausgestaltung des Rechts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre). Vielmehr kann der Erwerbswert, je nach Bedeutung bzw. Rangfolge der kommunalen (Pflicht-, Soll-, Kann-)Aufgabe, nach oben und nach unten vom Verkehrswert abweichen, wobei der Verkehrswert als Orientierungshilfe für den sparsamen und wirtschaftlichen Mitteleinsatz dient. Hieraus folgt, dass die Feststellung des Verkehrswertes durch ein exaktes Bewertungsgutachten zwar ideal und wünschenswert ist, um dem Gemeinderat eine unverrückbare Entscheidungshilfe für den Ankauf an die Hand zu geben, dass aber andererseits insb. bei Eilbedürftigkeit kein rechtlicher Zwang zur Einholung eines Bewertungsgutachtens besteht.“ (vgl. Widtmann/Grasser/ Gläser, Art. 74, Rn. 5).

Mithin ist festzustellen, dass schon gar nicht zwingend erforderlich war, überhaupt ein Wertgutachten einzuholen und auch die Zahlung selbst eines überhöhten Kaufpreises nicht schlechterdings ausgeschlossen ist.

Auch, dass das Gutachten von der Verkäuferin beantragt wurde, ist nicht zu beanstanden; spiegelt sich doch so zugleich die Preisvorstellung der Verkäuferin wider.

Der Verkauf ist für Gemeinden dahingehend begrenzt, dass sie gem. Art. 75 Abs. 1 GO Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, zwar veräußern darf; in der Regel aber nur zu ihrem vollen Wert.

„Veräußerungen unter Wert können vor allem zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben zulässig sein. Dabei muss nicht die verbilligte Veräußerung als solche der Aufgabenerfüllung dienen, vielmehr kommt es auf den mit ihr von der Gemeinde verfolgten Zweck an“, vgl. Schulz in PdK Bay, B-1. Das heißt selbst eine Unterwertveräußerung ist grds. denkbar, soweit sie der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dienlich ist. Insofern muss man die beiden Grundstücke in engem Zusammenhang sehen und es handelt sich faktisch tatsächlich um ein „Tauschgeschäft“. Damit ist auch die Forderung einer gewinnorientierten Ausschreibung obsolet, da der Verkauf allein durch den Tausch veranlasst und determiniert wurde.

Festzustellen ist somit, dass sowohl die Zahlung eines Kaufpreises oberhalb des Verkehrswertes als auch unterhalb desselben denkbar ist, soweit dies der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient.

Konkret bedeutet dies vorliegend, dass selbst wenn bei Ankauf und Verkauf kein optimales Ergebnis i. S. v. Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit erzielt werden konnte, das Gelingen der Umsetzung des gemeindlichen Projekts als übergeordnetes Ziel dies rechtfertigen kann. Dass der Verkaufende insoweit den Preis zu diktieren vermag, liegt in der Natur der Sache. So unterliegen Privatpersonen allein ihren (wirtschaftlichen) Interessen, die sich nicht zwingend am Gemeinwohl zu orientieren haben.

Umgekehrt bezeichnet die Gemeinde die Realisierung des Radweges als bedeutendes Entwicklungsziel. Die Beschaffung der notwendigen Grundstücke ist dafür zentral.

Nach Art. 46 Abs. GO ist der Erste Bürgermeister verpflichtet die Beratungsgegenstände für den Gemeinderat vorzubereiten. Art. 30 Abs. 3 der GO gewährt dem Gemeinderat als Gremium ein (zusätzliches) umfassendes Informationsrecht. Art. 20 GO verpflichtet die Gemeinratsmitglieder ihre Obliegenheiten gewissenhaft wahrzunehmen.

Diese Grundsätze spiegeln sich in der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Verwaltungsrat auch in § 4 Abs. 5 der Unternehmenssatzung des Kommunalunternehmens wider.

Folglich obliegt es den Gremien als Ganzes innerhalb eben ihrer Aufgabenwahrnehmung sich umfassend informieren zu lassen und ggf. selbst weitere Erkundigungen für ihre Entscheidungen einzuholen bzw. einzufordern. Entsprechend ist es Aufgabe der Gremien zu hinterfragen, ob die angebotenen Informationen hinreichend sind.

Zusammenfassend können wir aus den vorgenannten Erwägungen in Ihrer beider Betreffs (Ankauf und Verkauf von Grundstücken) kein rechtswidriges Verhalten der handelnden Organe feststellen, welches einen kommunalaufsichtlichen Eingriff gebieten würde.

Daher werden wir den BKPV auch lediglich auf die eingehende Prüfung der Vorgänge im Rahmen der nächsten standartmäßigen Kontrolle nach Art 105 GO hinweisen; sollte der Gemeinderat als Gremium eine Sonderprüfung für erforderlich halten, steht ihm die entsprechende Beauftragung selbstredend grds. frei.

Die Gemeinde Kirchheim, der Erste Bürgermeister der Gemeinde Herr Böttl, der Verwaltungsratsvorsitzende des Kommunalunternehmens Liegenschaftsverwaltung Herrn Matejka, der Geschäftsführer des Kommunalunternehmens Liegenschaftsverwaltung Herrn Pinzel sowie der stellvertretenden Landrat Herr Weidenbusch erhalten eine Abschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





Kirchheim.

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

Landratsamt München
-Kommunale Angelegenheiten und Wahlen,
staatliche Rechnungsprüfung-

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

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 Herr Zwarg den Vorgang moniert hat. Uns liegt jedenfalls ein Schreiben von Herrn Zwarg an Herrn Steiner vom 07.08.2021 (offenbar ein Tippfehler) mit dem Betreff „*Bitte um rechtsaufsichtliche Prüfung Grundstückskäufe 1042 und 1045*“ vor. Herr Zwarg 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



Kirchheim.

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 ungewissem 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 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 Tauschwertes 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 Herrn Zwarg 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] zu bringen.

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Sitzungsvorlage (Anlage 1)
- Pachtvertrag zwischen [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.kirchheimheimstetten.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: Herr Zwarg 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 Herrn Zwarg, 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.

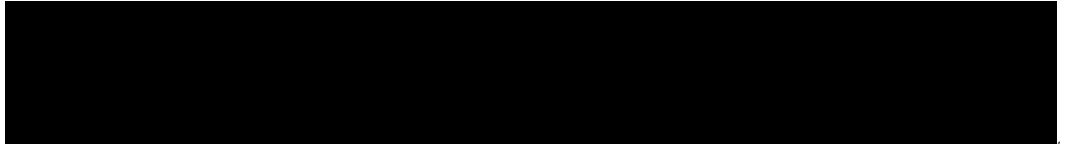


Kirchheim.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

gez.

Pinzel



Pinzel Johannes

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 19. Juli 2021 15:18
An: Pinzel Johannes
Cc: [REDACTED]
Betreff: Information Bearbeiterwechsel und **Eingabe zu Grundstückskauf Flurstück 1042 (1045) und zu Grundstücksverkauf Flurstück 82**

Sehr geehrter Herr Pinzel,

[REDACTED]

Und nun zu dem eigentlichen Anlass meines Schreibens:

In der o. g. Eingabe wird unter anderem moniert, dass der Grundstückskauf (Flst. 1042) insbes. aufgrund der Nichtberücksichtigung der Bauerwartungszeit zu einem überhöhten Preis erfolgt ist und der Verkauf (Flst. 82) aus dem gleichen Grund einen Unterwertverkauf darstellt.

Diesbezüglich würde ich Sie bitten, kurz darzustellen, warum das aus Sicht der Gemeinde ggf. nicht den Tatsachen entspricht.

Des Weiteren bitte ich Sie um Auflistung der Sitzungsunterlagen und Beschlussvorlagen, die dem Gemeinderat resp. dem Verwaltungsrat des LVK vor/ bei Entscheidungen zu den gegenständlichen Grundstücken zur Verfügung gestellt wurden.

Soweit dies nicht innerhalb zwei Wochen möglich sein sollte, bitte ich um entsprechende Rückmeldung. Für Fragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landratsamt München
Fachbereich 4.3.1 - Kommunale Angelegenheiten und Wahlen, staatliche Rechnungsprüfung
Frankenthaler Str. 5-9
81539 München

[REDACTED]

Wirklich drucken? Mit über 240 kg Papier pro Kopf im Jahr gehört Deutschland zu den größten Verbrauchern von Papierprodukten weltweit.

Rüdiger Zwarg

Kirchheim, 07.08.2021

Landratsamt München
Kommunale Angelegenheiten

**Bitte um rechtsaufsichtliche Prüfung
Grundstückskäufe 1042 und 1045**

(wegen der Unterlagen s. <https://www.kirchheim-heimstetten.de/geh-und-radweg/>)

Sehr geehrte

wenn Acker mit ungewisser Bauerwartung genauso viele Wert sein soll wie baureifer Grund, kann etwas nicht stimmen. Kirchheim ist immer wieder besonders. Hier wurde ausweislich des Notarvertrages zum Flurstück 1042 für den Quadratmeter Acker sogar mehr bezahlt, als für den Quadratmeter Bauland.

Ich mache den ehrenamtlichen Gemeinderäten bzw. später Verwaltungsräten keinen Vorwurf. Sie haben sich täuschen lassen. Sie wurden teils falsch unterrichtet („Die Flächen außerhalb des Bebauungsplanungsgriffs wurden durch das Gutachten Dr. Fischer bewertet (Anlage 4a).“ – 08. GR, 23.09.2019), teils wären sie einfach gutgläubig und arglos und sind den Beschlussvorlagen gefolgt.

Anders sieht es bei den orchestrierenden und manipulierenden Protagonisten aus. Sie müssen alle schon einmal etwas von Diskontierung, Erwartungswert etc gehört haben. Immobilien- und/oder Finanzgeschäfte sind ihr täglich Brot. Ausgangspunkt für die Bewertung der (Teil-)Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans 100 ist das Gutachten von Dr. Fischer vom 20.12.2018. Die Berechnung auf Seite 44, die zur Wertfeststellung von 500 € führt, berücksichtigt eine Wartezeit von einem Viertel Jahre (für das Grundstück im BP100).

Dass diese Wartezeit für Flächen, die „aufgrund der flächensparenden Planung nicht länger für diesen Zweck [für die Siedlungsentwicklung] benötigt werden“ (Begründung zur 30. Änderung des FNP, Seite 4 unten), angepasst werden muss, ist offensichtlich. Es ist von mindestens 15 bis 20 Jahren auszugehen. Bei dem im Gutachten aufgeführten Diskontierungszinssatz von 3% hätte der Abschlag 46% ($1 - 0,97^{20}$) betragen müssen.

Ich gehe von bewusster Täuschung der ehrenamtlichen Verwaltungsräte zum Nachteil der Gemeinde aus, also Betrug und Veruntreuung. Der anlasslose Verkauf von Flurstück 82 zum Preis von nur 30 € an dieses Deals unterstreicht nur meinen Verdacht.

Ausnahmslos jedes Grundstück-Wertgutachten hat eine Angabe zur "Wartefrist". Das muss den folgenden Personen bewusst gewesen sein:

Bürgermeister Bötl ist „Wiederholungstäter“. Bereits beim Flurstück 207 beeinflusste er die Wartezeit zum Nachteil der Gemeinde. Herr Schuster, Landratsamt – Bauwesen und Gutachterausschuss, schrieb ihm persönlich am 06.11.2015 per eMail: „Nicht überzeugend ist allerdings die angenommene Entwicklungszeit von nur zehn Jahren. Angesichts der Dauer vieler Planungen halte ich diese für zu kurz gefasst dies wirkt sich natürlich entsprechend auf den Wert des Grundstücks aus.“

Herr Ewald Matejka, Verwaltungsratsvorsitzender des Kommunalunternehmens Liegenschaften, ist Mitbegründer einer Beratungsgesellschaft (mrp Consulting), die Finanzberatung als ihre Kernkompetenz angibt. Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung am 06.07.2021 erklärte er mir im Beisein meiner Tochter, ebenfalls Mandatsträgerin, dass der gezahlte Preis ein politischer gewesen sei. Dieses wurde den Gemeinde- und Verwaltungsrät:innen – und Bürgern – nicht kommuniziert. Vielmehr wurde auf Gutachten und sachverständige Stellungnahmen verwiesen, die in Grundzügen der Veröffentlichung auf der Gemeinde-Website entsprechen (s. Betreff). Herrn Matejka war als Verwaltungsratsvorsitzender bewusst, dass die Sitzungsunterlagen irreführend waren.

Herr Weidenbusch hat nach eigenen Worten die Sanierung der Bayern LB eng begleitet und war Beauftragter der Staatsregierung für Beteiligungen. Ein Wirtschafts- und Finanzfachmann also. Als Rechtsanwalt hat er ohne Zweifel oft mit Grundstücksgeschäften zu tun. Die Beauftragung des Sachverständigen Blank mit einer minimalistischen, nur aus einem irreführenden Satz bestehenden Stellungnahme war im Interesse der Grundstückseigentümer. Herr Weidenbusch ist aber auch stellvertretender Landrat. Als solcher weiß er natürlich, dass eine Gemeinde Grundstücke nicht über Wert kaufen und unter Wert verkaufen darf. Dieser offensichtliche Interessenskonflikt ist nicht nur von politischer Bedeutung, sondern, wie ich glaube, auch von strafrechtlicher Relevanz. Als stellvertretender Landrat ist es nicht zulässig gewesen, den Kirchheimer Gemeinde- bzw. Verwaltungsräten vorzuspiegeln, dass ein Wert von 500 € gemeint war, als im Schreiben von Herrn Blank von einem gleichen Wert der Teilstücke gesprochen wurde. Und es war nicht zulässig, die „wahre Tatsache zu unterdrücken“ (BGB § 263 Betrug), dass der im Referenzgutachten genannte Wert abgezinst werden muss.

Die von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwälte sollten wenn möglich in die Haftung genommen werden. Dafür sind sie versichert. Die fehlende Abzinsung haben sie pflichtwidrig durchgewunken.

Ich bitte den Sachverhalt rechtsaufsichtlich zu prüfen und gegebenenfalls Strafanzeige zu erstatten. Ich würde es vorziehen, wenn die Strafanzeigen vom Landratsamt und nicht von mir kämen.

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Zwarg