

Rüdiger Zwarg
Amalienweg 28
85551 Kirchheim

Kirchheim, 08.07.2021

Landratsamt München
Kommunale Angelegenheiten
Herr Steiner
per eMail

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

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

Sehr geehrter Herr Steiner,

wenn Acker mit ungewisser Bauerwartung genauso viel 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 waren 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 eineinviertel 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 die Familie Kraft-Heinik im Rahmen dieses Deals unterstreicht nur meinen Verdacht.

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

Bürgermeister Böttl 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