

Rüdiger Zwarg
Amalienweg 28
85551 Kirchheim

Kirchheim, 14.07.2021

Landratsamt München
Kommunale Angelegenheiten
Herr Steiner
per eMail

**Bitte um rechtsaufsichtliche Prüfung
Grundstücksverkauf Teilstück FlNr. 82**

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

Sehr geehrter Herr Steiner,

wenn ein von der Gemeinde beauftragter Gutachter zum Schaden der Gemeinde den expliziten Auftrag erhält, jegliche Bauerwartung unberücksichtigt zu lassen, ist das Anlass, näher hinzuschauen. Ist es doch gerade der Sinn einer Gutachter-Beauftragung, eine sachverständige Einschätzung zu bekommen und diese nicht vorwegzunehmen. Zu den in meiner Beschwerde vom 08.07.2021 bereits aufgeführten Akteuren – Maximilian Bötl (Erster Bürgermeister), Ewald Matejka (Verwaltungsratsvorsitzender des Kommunalunternehmens für Liegenschaften), Ernst Weidenbusch (Rechtsanwalt der Gegenseite, stellvertretender Landrat und Landtagsabgeordneter) sowie die für die Gemeinde tätigen Rechtsanwälte – kommt hier noch Herr Pinzel als Geschäftsführer des Kommunalunternehmens und Auftraggeber des Gutachtens hinzu.

Ich bitte um rechtsaufsichtliche Prüfung und um Auskunft darüber, wer von den Akteuren von der geschädigten Gemeinde in Regress genommen werden kann.

Folgende Handlungen zum Schaden der Gemeinde werfe ich den Herren vor:

A. Beauftragung eines Gutachters mit der Maßgabe eine Bebaubarkeit auszuschließen

Die Nichtbebaubarkeit wird vom Bürgermeister mit dem Vorbescheid der Gemeinde für eine Bullenmaststallung begründet. Der Vorbescheid erfolgte auf Druck des Landratsamtes. Er sagt gar nichts über die Realisierungswahrscheinlichkeit aus. So hat beispielsweise ALDI (25% Marktanteil bei Frischfleisch) den Verzicht auf Haltungsformen ohne Außenklima verkündet (33% Anteil mit Außenklima bis 2026, 100% bis 2030). Andere große Anbieter haben mit Ankündigungen nachgezogen. Metzgereien werden sich dem nicht entziehen können, definieren sie sich doch über den Anspruch, höhere Qualität als andere Anbieter zu liefern. Mit einem Laufhof, einem Außenbereich also, ist der Stall nicht mehr genehmigungsfähig und als Projekt „gestorben“. Solche absatzrelevanten Faktoren haben selbstverständlich auch Kreditinstitute auf dem Schirm, so dass die Finanzierung eines überholten, nicht mehr zukunftstauglich Konzepts auf wackeligen Beinen steht.

Jedenfalls sind Entwicklungen und Ereignisse in der Zukunft einem Beweis nicht zugänglich. Eine 100%-ige Eintrittswahrscheinlichkeit für den Bau der Stallung anzunehmen, war pflichtwidrig. Vielmehr wäre der Gutachter umfassend zu informieren gewesen, um es ihm zu erlauben, ergebnisoffen eine sachverständige Bewertung abzugeben.

B. Missbrauch des Emmissionsgutachtens

Nach meiner Auswertung sind 2.000 der 5.500 m² ebenso viel oder wenig von Immissionen betroffen wie der Gültigkeitsbereich des BP 99K. Dieses ist ganz offensichtlich. Ebenso offensichtlich ist damit die Täuschung des Verwaltungsrats. Das Grundstück hätte mehrteilig und differenziert beurteilt werden müssen.

C. Verkauf unter Wert

Dass der Erlös aus dem Verkauf des Teilstücks der FlNr 82 sehr viel höher hätte sein können, kann nicht ernsthaft bezweifelt werden. Selbst wenn eine Bullenmaststallung gebaut werden sollte. Es verlängert sich dadurch nur die Entwicklungs- oder Wartezeit. Ich kann Ihnen versichern, dass ich im Rahmen einer Ausschreibung unbesehen und ohne nachzudenken das Dreifache angeboten hätte, nach Konsultation eines Sachverständigen und nach sorgfältiger Kalkulation mit großer Wahrscheinlichkeit sogar mehr.

D. wirkungslose Nachbesserungsklausel

Die Nachbesserungsklausel nicht an die Aufstellung eines Bebauungsplans zu knüpfen, nicht auf den Bau einer Bullenmaststallung an anderer Stelle zu beziehen, macht die Klausel unwirksam. Ob die Nachbesserungsklausel greift, liegt vollständig beim Käufer. Das war von den Verantwortlichen so gewollt.

E. Verzicht auf vertragliche Zusicherung für Bullenmast im Außenbereich

Genauso anlass- und sinnlos wie die Abgabe der Teilfläche von FlNr. 82, war letztlich die Veräußerung der Flächen Fl.Nr. 245 und 245/2 (insgesamt 3 ha) 2019 an die Familie Sepp. Diese beiden Flurstücke sind gut als Ausgleichsflächen geeignet. Billiger als 25 €/m² (der Veräußerungspreis) wird im Umkreis kaum etwas zu bekommen sein. Dem Gemeinderat wurde die Veräußerung folgendermaßen schmackhaft gemacht: „Hintergrund des vorliegenden Tauschvertrages mit der Familie Sepp ist der Wunsch der Familie nach Erwerb weiterer landwirtschaftlichen Flächen. Die angebotenen Flächen würden eine Verlagerung des Bullenmastbetriebes nach außerhalb des Wohngebietes ermöglichen.“

Wenn sich eine entsprechende Verpflichtung nicht im Kaufvertrag wiederfindet, unterstelle ich der Verwaltung Absicht. Man kann nicht etwas veräußern und dabei den Grund für die Veräußerung im Vertrag vergessen. Und immer, immer wieder findet sich trotz völlig unterschiedlicher Flächen und Preise der Begriff „Tauschvertrag“. Es ist dies nur die irreführende Bezeichnung für eine nicht ordnungsgemäße unter-der-Hand-Veräußerung.

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Zwarg