



DER LANDRAT DES LANDKREISES EBERSBERG

Kanzlei Bräu – Rechtsanwälte und Steuerberater
Herrn Rechtsanwalt
Josef Bräu
Roritzerstraße 4
85049 Ingolstadt

Ebersberg, 10. Januar 2019

Grundstücksverhandlungen am Kastensee, Ortsteil Kastenseeon, Gemeinde Glonn

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Bräu,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 8. Januar 2019, das ich mit Interesse gelesen habe. Sie sind mir damit zuvorgekommen, denn wie Sie zu Recht schreiben, wollte ich mich noch im alten Jahr bei Ihnen melden. Dies war aufgrund der Termindichte aber leider nicht mehr möglich. Nun werde ich zunächst einmal die Gedanken aufgreifen, die ich Ihnen schon im alten Jahr zukommen lassen wollte, um dann anschließend noch auf Ihr Schreiben einzugehen.

Seit nunmehr beinahe zehn Jahren beschäftigen uns die Grundstücksangelegenheiten rund um die Liegenschaften Ihres Mandanten am Kastensee. Ich möchte zunächst ausdrücklich betonen, dass ich mich nicht aufgrund Ihrer Nachricht vom 30. November 2018 betreffend der aktuellen Verkehrswertermittlung an Sie wende. Die Gründe für mein Schreiben möchte ich Ihnen gerne nachfolgend darlegen.

Mir persönlich war und ist es immer ein Anliegen, eine für alle Beteiligten angemessene und tragbare, aber auch sichere Lösung zu finden. Als Landkreis haben wir gemäß Art. 141 Abs. 3 S. 3 der Bayerischen Verfassung den verfassungsrechtlichen Auftrag, der Allgemeinheit den Zugang zu Seen zu verschaffen. Für mich ist es auch nachvollziehbar, dass Ihr Mandant im Hinblick auf Investitionssicherheit zur langfristigen Sicherung des Strandbadebetriebs am Kastensee die derzeit im Eigentum des Landkreis stehenden Grundstücke Fl.-Nr. 4672/3 und 4672/4 erwerben möchte. Auch für den Landkreis und die im Kreistag vertretenen Parteien ist die langfristige Sicherung des Badebetriebs für die Öffentlichkeit ein zentrales Anliegen.

Wie Sie wissen, wurde die Angelegenheit bereits vielfach in den zuständigen Kreisgremien behandelt. Es liegen aktuell verschiedene Anträge unterschiedlicher Fraktionen vor, wobei der Fokus insbesondere auf der langfristigen Sicherung des Badebetriebs und vor allem auf dem freien Zugang der Allgemeinheit zum See liegt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass innerhalb des Gremiums durchaus kontroverse Ansichten im Hinblick auf den möglichen Grundstücksverkauf bestehen. Offen gesagt bestehen zum Teil auch Zweifel daran, dass nach Erwerb der Landkreisliegenschaften durch Ihren Mandanten diese wichtigen Punkte tatsächlich erfüllt und eingehalten werden. Nachdem die jahrelangen Verhandlungen ständig ins Stocken geraten sind und bisher zu keinem Ergebnis geführt haben, habe ich persönlich den Eindruck, dass es auf beiden Seiten auch an gegenseitigem Vertrauen mangelt, welches essentiell für das Führen von Vertragsverhandlungen dieser Art ist.

Dennoch sollten wir nichts unversucht lassen und prüfen, ob wir nicht doch zu einer Lösung kommen können. Dafür besteht nach meiner Auffassung aber nur eine Chance, wenn die Angelegenheit nun zeitnah zum Abschluss gebracht werden kann. Weitere, möglicherweise jahrelange Verhandlungen sehe ich nach den bisherigen Erfahrungen als kontraproduktiv in der Sache an.

Auch wird der nahende Kommunalwahlkampf nicht zur Versachlichung der Diskussion beitragen und die ein oder andere Partei wird das Thema dankbar zur Profilierung nutzen, wenn gleich offen bleibt, ob dies im Ergebnis den genannten und begründeten Interessen des Landkreises und seiner Bürger (Zugangsrecht des Landkreises und der Allgemeinheit zum See, Sicherung des Badebetriebes für die Öffentlichkeit, ...) dient oder gar abträglich sein könnte. Denn eines ist schon auch klar, der Status quo kann für den Landkreis und seine Bürger keine zufriedenstellende Situation sein: Keine Zugangsrechte für den Landkreis, keine allgemeinen Zugangsrechte für die Öffentlichkeit, keine Sicherung des Badebetriebes!

Auch wenn Sie den aktuellen Sachstand natürlich kennen, möchte ich diesen nochmals kurz zusammenfassen:

I. Vermessungsergebnis

Das Ergebnis der Vermessung bzw. der Grenzsteinfeststellung der betroffenen Grundstücke liegt uns nun vor. Überraschend ist, dass sich die Grundstücke durch eine dauernde Überflutung verkleinert haben. Wie Sie wissen, wächst das Eigentum an den überfluteten Grundstücken gemäß Art. 7 Abs. 1 BayWG dem Seeigentümer, mithin dem Landkreis, zu.

II. Gutachten der Verkehrswertermittlung

Überdies liegen uns nun ja auch - Ihnen bekannt - die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung vor. Auf ausdrücklichen Wunsch Ihres Mandanten hin wurde kein Gutachter aus dem Landkreis Ebersberg, sondern aus dem Raum Ingolstadt beauftragt. Während wir zu Beginn der Verhandlungen noch von einem Grundstückspreis von ■■■ Euro/m² für das so genannte „Terrassengrundstück“ bzw. von ■■ Euro/m² für die so genannten „Liegebretter“ ausgingen, scheinen die jetzigen Ergebnisse angesichts der erheblichen Wertsteigerungen der Grundstücke im Landkreis Ebersberg bzw. in der Region München in den letzten Jahren wenig überraschend.

Im Einzelnen ergeben sich für die Grundstücke nach Neuvermessung folgende Verkehrswerte:

- Grundstück Fl.-Nr. 4672/3 (363 m²) rund ■■■ Euro/m²
- Grundstück Fl.-Nr. 4672/4 (1126 m²) rund ■■■ Euro/m²
- Grundstück Fl.-Nr. 4625/3 ■■■■ rund ■■■ Euro/m²
- Grundstück Fl.-Nr. 4625/4 ■■■■ rund ■■■ Euro/m²
- Grundstück Fl.-Nr. 4625/5 ■■■■ rund ■■■ Euro/m²

Wie mir berichtet wurde, haben Sie und Ihr Mandant erhebliche Zweifel an den Ergebnissen des Gutachtens bzw. auch am Gutachten selbst. Wir sind jedoch der Auffassung, dass die Werte und auch die Verkehrswertermittlung selbst plausibel, schlüssig und Ausdruck des gutachterlichen Sachverständnisses sind.

Im Ergebnis möchten und werden wir an den ermittelten Grundstückswerten, auch im Hinblick auf die Grundstücke im Eigentum Ihres Mandanten, festhalten. Diese wurde von einem neutralen sowie öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Daher spielt es in der Sache und bezugnehmend eben auf die Neutralität auch keine Rolle, ob der Gutachter aus Ingolstadt, Ebersberg oder sonst wo herkommt.

III. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der oben dargestellten Problemlage sehe ich derzeit noch folgende Möglichkeiten, ein positives Ergebnis zu erreichen. Nachfolgend möchte ich Ihnen die - derzeit im Raum stehenden - Verhandlungsalternativen im Einzelnen darlegen:

1. Erwerb der Landkreisgrundstücke durch Ihren Mandanten und Sicherung des Zugangs der Allgemeinheit durch eine Grunddienstbarkeit

- a) Der Landkreis Ebersberg verkauft die Teilflächen Fl.-Nr. 4672/3 (363 m²) zu einem Preis von ■ Euro/m² sowie Fl.-Nr. 4672/4 (1126 m²) zu einem Preis von ■ Euro/m² an Ihren Mandanten.
- b) Der Landkreis erhält eine im Grundbuch zulasten des jeweiligen Eigentümers einzutragende Dienstbarkeit an den Grundstücken Fl.-Nr. 4625/3, 4625/4 und 4625/5 mit nachfolgendem Inhalt und Eckpunkten (der konkrete Wortlaut wäre noch notariell abzustimmen)
 - Vom 01.10. bis 30.04. eines jeden Jahres erhält jedermann kostenlos freien Zugang zum Kastenseeener See über den Lindacher Weg.
 - Vom 01.05. bis 30.09. eines jeden Jahres erhält jedermann kostenlos freien Zugang zum Kastenseeener See über den Lindacher Weg, wenn der Badebetrieb (wegen Witterung oder aus anderen Gründen) geschlossen ist.
 - Der Landkreis oder von ihm beauftragte Dritte erhalten ganzjährig kostenlos Zugang zum Kastenseeener See über den Lindacher Weg, wenn und soweit dies aus technischen Gründen notwendig ist (z. B. Unterhaltungsmaßnahmen am See).
- c) Dem Landkreis wird für jeden zukünftigen Verkaufsfall ein im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht (oder Ankaufsrecht) an den Grundstücken Fl.-Nr. 4625/3, 4625/4, 4625/5 und 4673/3 sowie den Grundstücken Fl.-Nr. 4672/3 und 4572/4 eingeräumt, welches jedoch nur insgesamt bezogen auf alle verkauften Flächen ausgeübt werden kann. Die Höhe des Kaufpreises orientiert sich am dann geltenden gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

2. Wert- oder flächengleicher Grundstückstausch

- a) Der Landkreis Ebersberg verkauft die Teilflächen Fl.-Nr. 4672/3 (363 m²) zu einem Preis von ■ Euro/m² sowie Fl.-Nr. 4672/4 (1126 m²) zu einem Preis von ■ Euro/m² an Ihren Mandanten.
- b) Ihr Mandant verkauft das Grundstück Fl.-Nr. 4625/4 ■ und/oder Fl.-Nr. 4625/5 ■ bzw. Teilflächen zu den im Wertgutachten vom 01.12.2018 ermittelten Verkehrswerten. Im Fall des Erwerbs des Grundstücks 4625/5 (oder einer Teilfläche hiervon) muss zuvor sichergestellt werden, dass ein dauerhafter Zugang über öffentlichen Grund (Lindacher Weg) gewährleistet wird (z.B. durch die Bildung eines eigenen Flurgrundstücks/Weg).
- c) Ihr Mandant erhält eine im Grundbuch einzutragende Grunddienstbarkeit, die unter b) vom Landkreis zu erwerbenden Grundstücke im Rahmen seines Badebetriebs zu nutzen. Es muss jedoch per Dienstbarkeit ebenfalls sichergestellt werden, dass

- vom 01.10. bis 30.04. eines jeden Jahres jedermann kostenlos freien Zugang zum Kastenseeoner See über den Lindacher Weg erhält und
 - vom 01.05. bis 30.09. eines jeden Jahres erhält jedermann kostenlos freien Zugang zum Kastenseeoner See über den Lindacher Weg, wenn der Badebetrieb (wegen Witterung oder aus anderen Gründen) geschlossen ist sowie
 - der Landkreis oder von ihm beauftragte Dritte ganzjährig kostenlos Zugang zum Kastenseeoner See über den Lindacher Weg, wenn und soweit dies aus technischen Gründen notwendig ist (z. B. Unterhaltungsmaßnahmen am See), erhält.
- d) Dem Landkreis wird für jeden zukünftigen Verkaufsfall ein im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht an den (dann noch nicht dem Landkreis gehörenden Grundstücken) Fl.-Nr. 4625/3, 4625/4, 4625/5 und 4673/3 sowie den Grundstücken Fl.-Nr. 4672/3 und 4572/4 eingeräumt, welches jedoch nur insgesamt bezogen auf alle verkauften Flächen ausgeübt werden kann. Die Höhe des Kaufpreises orientiert sich am dann geltenden gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

3. Erwerb aller im Eigentum Ihres Mandanten stehenden Grundstücke am Kastenseeoner See durch den Landkreis

Der Landkreis erwirbt sämtliche Grundstücke am Kastenseeoner See, die derzeit im Eigentum Ihres Mandanten stehen zu den im Gutachten vom 1. Dezember 2018 ermittelten Verkehrswerten und Kaufpreishöhen (Fl.-Nr. 4625/3, 4625/4, 4625/5) sowie das Grundstück mit der Fl.-Nr. 4673/3 zu einem noch zu bestimmenden Wert. Die jetzige Dienstbarkeit auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 4672/3 und 4672/4 wird entsprechend im Grundbuch gelöscht.

Auch wenn Sie in Ihrem Schreiben vom 8. Januar 2019 bekundet haben, dass seitens Ihres Mandanten nun kein Interesse mehr am Kauf der Landkreisgrundstücke besteht, möchte ich Sie hiermit höflich bitten, Herrn Lamm die Alternativen noch einmal zur Kenntnis zu geben und ihn um eine Stellungnahme zu bitten. Sie stellen ferner die Frage, wie es nun weitergehen kann bzw. ob mir noch eine neue Herangehensweise einfällt. Ehrlich gesagt nein, wenn Ihr Mandant definitiv kein Interesse mehr am Erwerb der Landkreisgrundstücke hat, stellt sich die Frage, ob der Verkauf von Flächen an den Landkreis in seinem Interesse liegt. Sollten noch weitere – vielleicht kreativere – Lösungsmöglichkeiten in Betracht kommen, die die Interessen des Landkreises und der Öffentlichkeit wahren, so sind wir natürlich jederzeit gesprächsbereit.

Ich möchte Sie zudem höflich bitten, uns nach Rücksprache mit Ihrem Mandanten möglichst bis spätestens **24. Januar 2019** eine Rückmeldung zu geben, ob mit einer der Optionen Einverständnis bzw. Verhandlungsbereitschaft besteht oder noch neue / andere Alternativen erörtert werden sollen. Selbstverständlich stehen wir kurzfristig auch für ein persönliches Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

Da auch die Öffentlichkeit ein berechtigtes Anliegen an den Informationen rund um die Verhandlungen am Kastenseeoner See hat, werden wir dieses Thema am 25. Februar 2019 im öffentlichen Teil des Kreis- und Strategieausschusses grundsätzlich behandeln. Selbstverständlich werden nichtöffentliche Sachverhalte auch nichtöffentlich behandelt. Spätestens an diesem Termin aber soll sich der weitere Fortgang der Angelegenheit entscheiden: Sind die Verhandlungen endgültig gescheitert oder wird es eine Lösung geben?

Sollte sich keine Einigung zwischen den Verhandlungspartnern finden lassen, was ich momentan leider als eher realistisch betrachte, so möchte ich Sie an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass wir als Landkreis grundsätzlich weiterhin gehalten sind, der Allgemeinheit nach

Art. 141 Abs. 3 S. 3 der Bayerischen Verfassung einen Zugang zum See zu verschaffen, was schließlich gerichtlich zu klären wäre.

Zudem sehen wir uns als Eigentümer der Fl.-Nr. 4672/3 und 4672/4 unter Umständen auch gezwungen, entsprechende zivilrechtliche Maßnahmen einzuleiten. Gerade auch deshalb, weil wir die derzeit im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit restriktiver auslegen als Sie bzw. Ihr Mandant. Man müsste sich dann auch erneut über etwaig ausstehendes Nutzungsentgelt Gedanken machen, welches seit der Kündigung des Pachtvertrages durch Ihren Mandanten für die letzten Jahre aufgrund der Verkaufsverhandlungen zunächst nicht geltend gemacht wurde. Dies immer auch vor dem Hintergrund, dass eine Abgeltung dessen mit der Kaufpreissumme erfolgen sollte.

Ich möchte betonen, dass meine Ausführungen keinesfalls als „Ultimatum“ wirken sollen. Aber nach beinahe zehn Jahren im Ergebnis leider unergiebigem Verhandlungen sowie unterschiedlichen Parteiinteressen sehe ich derzeit jedoch keine weiteren erfolgsversprechenden Optionen. Wie Sie wissen, sind wir als Landkreis auch bei Zivilrechtsgeschäften an gesetzliche Vorschriften gebunden und können uns deshalb nicht wie ein privater Eigentümer generieren.

Ich hoffe auf einen weiterhin konstruktiven und an der Sache orientierten Dialog, vielleicht gibt es am Ende ja doch noch eine für alle Seiten tragfähige und zielführende Lösung!

Mit den besten Grüßen und noch allen guten Wünschen für das neue Jahr 2019

Robert Niedergesäß
Landrat