

Presseerklärung

Sperfrist: Donnerstag, 12. Juli 2007, 19.30 Uhr

Gemeinderat Bodenheim

12. Juli 2007, TOP 02) – Rückauflassung Tennishalle

Erklärung Ortsbürgermeister Alfons Achatz:

- Es gibt keine „Grundbuch-Affäre“!
- Es ist kein Schaden entstanden, es war und wird ein Schaden nicht entstehen!
- Es handelt sich um miserable, entwürdigende und diskriminierende Versuche eines Dreiergespanns aus der dies alles losgetretenen örtlichen SPD, eines offiziös recherchierenden Redakteurs und eines so genannten Diplomökonomen, die allesamt kläglich gescheitert sind!
- Der Fraktionsvorsitzende **Thomas Becker-Theilig** beantragt für die **SPD**-Fraktion
 - *die **Höhe des** entstandenen bzw. des entstehenden finanziellen **Schadens festzustellen***

- *alle notwendigen Schritte einzuleiten (Einschaltung der GWV für Eigenschadenversicherung) um finanzielle **Schäden** von der Ortsgemeinde **abzuwenden**.*
- Der offiziös, weil er entweder einen Insider-Tipp bekommen oder einfach nur irgendwo ein Gerücht aufgeschnappt, das zu überprüfen er noch keine Gelegenheit hatte und damit nicht sorgfältig recherchierende **Redakteur** der Allgemeinen Zeitung **Bernd Funke** fordert den Ortsbürgermeister auf, seinen **Rechtsbruch** zu **beichten**.
- Der so genannte **Diplomökonom Wolfgang Brückner** spricht von einem entstehenden **Schaden** von mindestens **500.000 €**.

Zu den Tatsachen,

für die ich jetzt natürlich auch, da bereits von anderer Seite geschehen, auf nichtöffentliche Tatbestände zurückgreifen muss:

Die **SPD** beziffert die Kosten für den Ankauf und Umbau Tennishalle einschl. Außenangebote auf 1,2 Mio € (SPD-Fakt Extra-Ausgabe Nr. 16 vom März 2007).

Lt. Aussage des **Maklers Wolfgang Brückner** schätzt die Brandversicherung den Wert der Tennishalle im Schadensfall auf 1,1 Mio. € (AZ v. 22.06.2007). Hierin enthalten sind dann logischer Weise nicht die Kosten eines möglichen Grunderwerbs, eines wie auch immer

aussehenden Umbaus und keinerlei Außenangebote für sportliche Aktivitäten.

Die von SPD und Makler präsentierten Werte der Halle sind weder mit dem aktuellen Substanzwert noch mit einem hypothetischen aktuellen Marktwert vergleichbar. Mir sind Kaufangebote gegenüber einem Privatmann beziehungsweise einem Verein bekannt, die mit einer Summe von weit unter einem Drittel dieser hier genannten Summen liegen.

Die Tennishalle wird von Brückner-Immobilien RHEIN-MAIN It. Internetauftritt vom 05.07.2007 zusammen mit einer Grundstücksfläche von 11.900 m² zum Kaufpreis von 720.000 € angeboten.

In dem Presseartikel der AZ vom 22.06.2007 erklärt der Makler; Zitat: *„Auch bei einem verhandelbaren Verkaufspreis von nur 720.000 € wird der entstehende Schaden für die Gemeinde mindestens 500.000 € betragen.“*

und

„Für nur 30 D-Mark (rund 15 Euro) pro Quadratmeter, insgesamt also 140.000 Euro, hätte die Gemeinde das Gelände der Tennishalle an der Rheinallee zurückerhalten.“

Diese Rechnung bedeutet:

- 1) Der damalige Ortsbürgermeister Horst **Kasper** hat im Namen der Ortsgemeinde das insgesamt 11.900 Quadratmeter große Gelände in den Jahren 1975 und 1979 verkauft zu einem

Gesamtpreis von 182.546 €, entspricht einem Quadratmeterpreis von 30,- DM bzw. 15,34 €.

(1. Kaufvertrag v. 03.09.1975; Teilfläche aus Flur 7 Nr. 22 von ca. 8000 m²; notarielle Auflassungsverhandlung am 15.02.1979 über neues Grundstück Flur 7 Nr. 22/5 mit 8.946 m². 2. Kaufvertrag v. 03.05.1979, Flur 7 Nr. 22/6 mit 2.954 m² = gesamt 11.900 m²)

- 2) Wenn der Makler jetzt behauptet, die Gemeinde hätte das Grundstück zurückbekommen können für **140.000 €**, so sind das **42.546 € weniger** als der Verkaufspreis von vor 32 Jahren und
- 3) neben dem Geldgeschenk von 42.500 € müsste die Gemeinde Tennisplätze, Parkplatz, Gaststätte und Tennishalle noch zusätzlich geschenkt bekommen!
Auf ein solches Geschenk hätte die Gemeinde aber selbst bei noch gültiger Rückauflassungsvormerkung keinerlei Anspruch, weil nach den Bestimmungen der Zivilprozessordnung (ZPV) sämtliche Aufbauten auf einem Grundstück nach dem so genannten „gemeinen Wert bzw. Zeitwert“ **berechnet und entschädigt werden** müssen - wenn es sich um legale Aufbauten handelt. Dass die Tennishalle seinerzeit zwar stark umstritten, rechtlich aber legal errichtet wurde, steht wohl außer Zweifel. Die erste Baugenehmigung wurde am 04. September 1974 erteilt.
- 4) Wenn die Halle tatsächlich 1,1 Mio. € Wert ist, wie uns Herr Brückner vermitteln will und die Gemeinde das Gelände für 140.000 € zurücknehmen müsste, wäre ein rechnerischer Gesamtbetrag von 1,24 Mio. € fällig.

Nach den von dem Makler im **Internet** und damit öffentlich dargestellten Eckwerten hat die Tennishalle eine Größe von 2.320 m². Nach der **öffentlich zugänglichen** NHK- (Normale Herstellungskosten) -Verordnung, Typ 19, errechnet sich ein **aktueller Substanzwert von rund 762.000 €**. Der aktuelle Marktwert hingegen richtet sich allerdings auch nach den Kriterien der Auslastung und der Nachfrage zum Tennissport in dieser Halle. Hier greifen also die Kriterien der freien Marktwirtschaft, die sich an Angebot und Nachfrage orientieren und somit den Substanzwert durchaus positiv als auch negativ beeinflussen können!

Dass die Löschung der Rückauffassungsvormerkung von mir am 17. Januar 1986 unterschrieben wurde, habe ich nie in Frage gestellt. Auf die Umstände habe ich in der Gemeinderatssitzung am 13. Juni 2007 ausführlich hingewiesen.

Während meines anfänglich geruhsamen Urlaubs an der Nordsee habe ich mich dann allerdings nach der Pressemeldung vom 22. Juni den mir auf Anforderung von der Verbandsgemeindeverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen der vergangenen drei Jahrzehnte zu den diversen Vorgängen Verkauf Gelände und Bau einer Tennishalle gewidmet. Dabei bin ich in den Unterlagen aus den Jahren 1975 und 1976 auf ganz sonderbare Vorgänge zum Thema „Rückauffassungsvormerkung“ gekommen:

In einem Aktenvermerk über ein Gespräch am 15.05.1975 zum Thema „Bau einer Tennishalle in Bodenheim“ wird u.a. festgehalten: *„Der damalige Käufer verpflichtet sich, das an ihn veräußerte Gelände für*

Zwecke des Sports und der Freizeitgestaltung zu verwenden. Er wird insbesondere eine Tennishalle mit den entsprechenden Nebenräumen bauen"

An dem Gespräch nahmen teil Bürgermeister Krämer, Ortsbürgermeister Kasper, Vertreter der SPD- und CDU-Fraktion und der spätere Käufer.

In einer Haupt- und Finanzausschusssitzung am 10.06.1975 unter Vorsitz von Ortsbürgermeister Kasper beantragt ein Ausschussmitglied, in den Vertrag noch aufzunehmen, dass der Gemeinde dann ein Rückkaufsrecht zusteht, wenn die Halle zweckentfremdet benutzt wird. Der Rückkauf soll dann zum Verkaufspreis, also 30 DM bzw. 15 € pro Quadratmeter erfolgen. Der Verbandsbürgermeister entgegnete hierzu, dass ein **Rückkaufsrecht nicht erforderlich** ist, da auch der Rechtsnachfolger vertraglich verpflichtet ist, die Tennishalle zu betreiben.

In der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung am 12. Juni 1975 unter Vorsitz von Ortsbürgermeister Kasper steht:

„Nach Sachstandsbericht und Aussprache, insbesondere wegen Aufnahme einer Bankbürgschaft zum Kaufpreis und Einarbeitung eines Rückkaufsrechtes in den Kaufpreis ergeht Beschluss: „Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vertrag ... vorzubereiten. Als Bedingungen und Auflagen sind die Ergebnisse der Besprechung vom 15. Mai 1975 ... in den Kaufvertrag aufzunehmen. Die Verpflichtung in Ziff. 3 des Vermerkes (= Verpflichtung, das Gelände für Zwecke des Sports zu verwenden) ist jedoch auf die Rechtsnachfolger auszudehnen.“

1. Feststellung:

In der Niederschrift, auf die der Ratsbeschluss Bezug nimmt, ist **kein Wort einer Rückauffassungsvormerkung enthalten!**

In einem Schreiben an den Verbandsbürgermeister vom 20. Juni 1975 beantragt der damalige SPD-Fraktionsvorsitzende, folgende Bedingungen in den Kaufvertrag mit aufzunehmen: u.a.: Rückkaufsrecht.

In den Akten ist dann ein Kaufvertragsentwurf des Notars enthalten, über dessen Eingang bei der Gemeinde oder Verbandsgemeinde ein Eingangsvermerk nicht vorhanden ist.

In Ziff. 7 ist folgende Bedingung aufgenommen:

„Der Käufer verpflichtet sich, das an ihn veräußerte Gelände für Zwecke des Sports und der Freizeitgestaltung zu verwenden. Er wird insbesondere eine Tennishalle mit den entsprechenden Nebenräumen ... bauen.“

Handschriftlich und mit **Bleistift** wurde unter diese Bedingung vom Verbandsbürgermeister nachträglich folgende **Handnotiz** eingefügt:

„Der Verkäuferin steht ein Rückkaufsrecht zu für den Fall, dass die Tennishalle ohne Zustimmung der Gemeinde für andere als sportliche Zwecke genutzt wird. Der Rückkauf erfolgt zum Kaufpreis von 30 DM.“

Am 21. August 1975 beschließt der Gemeinderat:

*„Eine Teilfläche des Grundstücks ... ist **gemäß dem** vorliegenden und vorgelesenen **Kaufvertragsentwurf** des Notars ... an den Käufer zu verkaufen.“*

Da in dem Ratsbeschluss ausdrücklich **nur** auf den Kaufvertragsentwurf und **nicht** auf die ergänzenden, nachträglich angebrachten Handnotizen Bezug genommen wird, gab es konsequenter Weise auch **keine Vollmacht für den damaligen Ortsbürgermeister Kasper, einen**

Vertrag mit einer solchen Klausel zu unterschreiben. Dafür spricht auch die Tatsache, dass der Verbandsbürgermeister – wie bereits erwähnt - in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10. Juni 1975 erklärt hat, auf eine solche Klausel könne verzichtet werden!

Rückauffassungsvormerkung hin oder her:

Tatsache ist, dass zwar das Rückkaufsrecht für die Gemeinde Bodenheim im Grundbuch gelöscht wurde.

Tatsache ist aber auch, dass nach wie vor im Kaufvertrag die **Verpflichtung des Käufers verbindlich enthalten** ist, das an ihn veräußerte **Gelände für Zwecke des Sports und der Freizeitgestaltung zu verwenden, insbesondere eine Tennishalle zu bauen.**

Eine andere Nutzung des Geländes würde auch heute noch gegen diese Kaufvertragsklausel verstoßen.

➤ Ein letztes kommt hinzu:

Der Makler Brückner wird in der AZ Pressemeldung zitiert:

„Ein Recht hat auch immer einen geldwerten Vorteil, und ich habe es noch nicht erlebt, dass ein Recht ohne Gegenleistung im Grundbuch gelöscht wurde“.

Diese Aussage hat für mich nicht nur den faden Beigeschmack einer bewussten oder unbewussten Unterstellung. Meine Rechtsanwältin habe ich zwischenzeitlich beauftragt, den versteckten Bestechungsvorwurf rechtlich zu prüfen. -