

Antrag zur ordentlichen MV vom 27.09.21

Wegen bisher nicht mitgeteilter Tagesordnung wird vorsorglich beantragt, eine etwaige Abstimmung zur Erneuerung des Altvertrags vom 4.4.18 mit der Bayerischen Hausbau GmbH & Co KG auch in modifizierter Form nicht durchzuführen.

Begründung:

Eine **solche Abstimmung** war für die im Mai **angekündigte** und dann abgesagte außerordentliche Mitgliederversammlung vorgesehen. Später war auf der Web-Seite des Vereins zu lesen, dass diese Abstimmung dann später durchgeführt werden sollte. Auch gemeinsame Pressemitteilungen von Präsidium und Bayerischer Hausbau kündigen das an. Eine Tagesordnung mit den Anträgen des Präsidiums liegt derzeit nicht vor. Sicherheitshalber ist dieser Antrag also einzubringen.

Objektive Vermögensschädigung:

Auch eine mehr oder weniger demokratische Abstimmung, deren Qualität von den abgegebenen Erklärungen und Stimmungen abhängt, birgt das Risiko von Fehlentscheidungen. Eine Zustimmung einer Mehrheit der 10 % Anwesenden, also insgesamt von weniger als 90 Prozent der Vereinsmitglieder zu dem angekündigten Antrag des Präsidiums wäre eine Entscheidung zum objektiven Schaden der TS Jahn, also eines Vermögensschadens im zweistelligen Millionen-Bereich von Tausenden seiner Mitglieder und seiner Zukunft.

Die Gründe für eine vorsorgliche Ablehnung der Erneuerung des Altvertrags liegen

- 1. im Interesse des Vereins und seines Vermögens**
- 2. im Schutz des bisherigen Präsidiums vor andernfalls erforderlicher Strafverfolgung wegen Veruntreuung durch objektive Vermögensschädigung unabhängig vom Votum der vergleichsweise wenigen Abstimmenden**
- 3. im Interesse der LH München wegen Wohnungsbaus und überörtlicher Bedeutung.**

Vorab:

Nach dem *im Vertrag fixierten Termin 30.06.2018* sollte der Vertrag endgültig **keine Gültigkeit** erlangen, wenn bis zu diesem Termin **Zustimmung nicht** erfolgt ist. Mit dem Entscheid des Schiedsgerichts (und des LG München I in einem Verfahren der BHG gegen den Wirt) ist der **Zustimmungsbeschluss unwirksam und damit auch der Vertrag.**

Dieser Kaufvertrag kann also nicht juristisch durch den vom Präsidium beantragten Beschluss wiederbelebt oder geheilt werden.

Unverträglich unter dem *Sozialaspekt eines gemeinnützigen e. V.* ist diese *digitale Veranstaltung*, von der viele Mitglieder, die zum Kommen bereit wären, aus technischen oder persönlichen Gründen ausgeschlossen sind.

Zu 1.:

Der Antrag, den untauglichen Altvertrag reaktivieren zu wollen, ist ein Dokument des Versagens.

1. a) Ohne Wertgutachten, ohne Ausschreibung und nach § 17 des Vertrags geheim

Kurz nach dem Stadtratsbeschluss zur Überbauung unseres Freimanner Geländes (21.03.18) und noch bevor sich die Mitgliederversammlung mit dem Thema konkret befassen konnte (23.04.18), hat Präsident Peter Wagner einen 30-seitigen Vertrag mit 90 Seiten Anlagen beim Notar Basty mit der BHG zu unserer völligen Überraschung unterzeichnet – **ohne Wertgutachten, ohne Ausschreibung und nach § 17 des Vertrags geheim** und nur für die Vertrags-Ausfertiger zur Kenntnis bestimmt.

Der Vertrag vom 4.4.18 war schon damals **zum großen Schaden des Vereins** vom Präsidium abgeschlossen worden. In der Ladung zu dieser Versammlung wurden wir nur zur Genehmigung zu einem Verkauf befragt. Alle Vorschläge zur Vertragsgestaltung wurden dort mit der Bemerkung abgebugelt, dazu sei es jetzt zu spät, man sei schon beim Notar gewesen, wir müssten nur noch diesen

Anlage 1 zur Tagesordnung

fertig unterzeichneten Verkauf billigen. **Das Präsidium hebelte die Mitgliedsrechte aus**, indem keinerlei inhaltliche Beratung durch die Mitglieder mehr stattfinden konnte.

Dennoch versuchte das Präsidium dann in der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 28.05.18 eine Zustimmung zu erreichen. Aufgrund von Ladungsmanipulationen terminlicher und inhaltlicher Art ist diese knappe Zustimmung von zwei Gerichten (Landgericht Mü I und Vereins-Schiedsgericht) verworfen worden.

War die damals vereinbarte Summe deutlich **unter Marktwert**, und der Zuschnitt der verkauften Grundstücke für uns sehr nachteilig, so würde durch eine Erneuerung des Altvertrags angesichts des **über 25 Prozent liegenden Wertzuwachses** Münchner Grundstücke in der Zwischenzeit von dreieinhalb Jahren erst recht ein erheblicher zusätzlicher **Schaden im zweistelligen Millionenbereich** entstehen.

Den Mitgliedern war vorenthalten worden, dass der Verkauf auch ohne Ausschreibung viele Investoren interessiert hätte. Im Gegenteil hat Vize Werner Gawlik aktenkundig **höher bietende Interessenten abgewiesen**, was sich einschließlich der Namen aus den Akten erst für das Schiedsgericht ergab, aber in den beiden Versammlungen hatte er über die Bayer. Hausbau wahrheitswidrig gesagt: „Das waren die Einzigen und mehr zahlen die nicht.“

Hinzukommt noch die **Wertvernichtung durch die Grundstücksaufteilung**, wonach das Jahngelände zerrissen wird, und eine für alle Zukunft nicht vereinsgemäß nutzbare und nicht kapitalisierbare Gartenfläche wie ein Schlafwagen auf Abstellgleis verbliebe.

1. b) **Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagenfehler:**

Dem Vertrag liegt ein **Kaufpreis deutlich unter dem damaligen und erst recht heutigen Wertniveau** zugrunde. Jetzt sollen wir bei von uns Mitgliedern genehmigten Baukosten von 40,2 Mio. € allein in der Weltenburgerstraße durch den neu zu genehmigenden Vertrag für mehr als 30.000 m² Grund in bester Lage nur den Betrag von insgesamt 22,5 Mio. € (!) bei etwa 300 Wohnungen erhalten. **Für unser Grundstück gibt es viele Interessenten, die für einen uns günstigeren Zuschnitt um einen zweistelligen Millionen-Betrag mehr bieten.**

Der **Kaufpreis** des Altvertrags ist auch **nicht objektiv ermittelbar**! Dessen Höhe ist vom Vergabeverhalten der Käuferin abhängig.

Auch die **marktwidrig späte Fälligkeit** ist vom Verhalten der Käuferin abhängig („nach Schlussrechnung“ der Käuferin) statt wie üblich nach Planfeststellung oder gar Feststellungsbeschluss! Einzelne **Abzüge** vom zu niedrigen Verkaufspreis sind unangemessen. Für **Ausgleichsflächen** müssen z. B. 3,59 Mio. Euro bezahlt werden, und das **ohne Eigentumserwerb**. Der Verein kann aber selbst Ausgleichsflächen stellen.

Die **Eigentumsüberschreibung** durfte durch Ermächtigung des Notars mit **Grundbucheintrag** gleich vollzogen werden, während das generell erst „nach vollständiger Bezahlung“ möglich ist!

Die **Besitzüberlassung** vor Bezahlung bewirkt den Verlust aller Pachteinahmen.

Der Verkauf bezieht Gelände ein, das Präsident Wagner schon im Nov. 2012 **satzungswidrig ohne Vollmacht tauschweise hergegeben** hat.

Der Vertrag enthält **Widersprüchlichkeiten**, z. B. keine Haftung für Bodenprobleme, aber Bezahlung hierfür.

Das alles war auch **Folge der Übernahme des Entwurfs der Juristen der Käuferin** - statt ausreichender eigener Interessen- und Fachvertretung bei der Vertragsentwicklung.

Nicht einmal unser vereinseigener Wirtschaftsausschuss (!) ist bei dieser historisch einmaligen Veräußerung informiert, geschweige denn gefragt worden, ebenso wenig interessierte und kompetente Vereinsmitglieder.

1. c) **Nur ein neuer Vertrag heilt !**

*Wenn aber dieser unsägliche Altvertrag von uns angenommen würde, wären alle Mängel festgeklopft, und wir hätten keinerlei Spielraum für das Vermeiden solcher Fehler, für eine bessere, **zukunftsfähige Flächenaufteilung und einen angemessenen, also ganz erheblich höheren Kaufpreis.***

Interessierte Investoren (außer bis jetzt BHG,) bieten bei vergleichbarer Bebauung einen **zweistellig höheren Millionenbetrag bankhinterlegt** an - dem Präsidium bekannt- und außerdem die **sofortige**

Anlage 1 zur Tagesordnung

Ablösung der ersten Rate der BHG von 10 Mio. € nach Grundbuchberichtigung und Eintragung einer Vormerkung. *Wer will das ignorieren und gegenüber unserem Verein verantworten?*

Zu 2.

Strafrechtliche Relevanz der groben Rechtsverstöße

Die **Entscheidung unseres Vereinsschiedsgerichts vom 22.02.21 bestätigt grobe Verstöße** insbesondere des Präsidenten und des Vizepräsidenten gegen allgemeines Recht und gegen unsere Vereinssatzung. Zusätzlich kam es zu **Nötigungen** gegenüber Mitgliedern durch das Präsidium.

Zu diesen Gesetzwidrigkeiten kommt jetzt die Anrufung des Bayerischen Obersten Landesgerichts ohne neue Vollmacht hierzu mit dem Antrag, **den Schiedsspruch aufzuheben**.

Das Präsidium verklagte die Mitglieder, die **vereinsintern** erfolgreich das Vereinsgericht angerufen hatten und teilte Ihnen am 15. Juni 21 mit, dass schon **mehr als 200.000.- Euro allein für Gerichtskosten angefallen** seien, und die Prozesskosten die **Millionensumme überschreiten** könnten. Sie seien im Fall des Unterliegens oder Teilunterliegens **haftbar**. Diese Drohung mit individueller Existenzvernichtung könnte jedoch für diejenigen etwas reduziert werden, die in ein Gespräch mit dem Präsidium eintreten würden. Welche Zugeständnisse dabei erforderlich seien, blieb unklar.

Es ist das ein nie da gewesener, ungeheuerlicher Vorgang, der strafrechtlich zu bewerten wäre!

Der Antrag ans Gericht war nicht von der Mitgliederversammlung genehmigt, die nach der Satzung allein für Grundstücksgeschäfte Vollmacht erteilt.

Das Präsidium prozessiert zum Schaden für den Verein, dem der Schiedsspruch alle Freiheiten brachte, im Interesse der Investorin mit deren eigener Hauskanzlei gegen Schiedsgericht, Verein und einzelne Mitglieder.

Zu 3. **Alle könnten zufrieden sein!**

Mit einem anderen **Grundstückszuschnitt** in einem neuen Vertrag, für den sich Investoren interessieren, können viele berechnete Interessen und Probleme auf einmal gelöst werden:

Das **Baurecht** wird nicht verringert. Die **LH München** erhält ca. 300 Wohnungen. **Der Verein** bekommt einen hohen Erlös. Die **Steuerzahler** müssen für die Rettung des Vereins vor Insolvenz weniger zuschießen. Ein **Bauträger** wird immer noch guten Gewinn machen. Die für Sport vorgesehenen **Vereinsgrundstücke bleiben zusammenhängend**. Das **Freimanner Idyll** mit der bayerischen Traditionsraststätte und dem Hain alter Laubbäume bleibt dem Stadtteil erhalten. Die vorgesehene **Sporthalle zwischen Aldiparkplatz und der Wirtschaft** hat dann schon die erforderliche Gastronomie. Die **Grundwasserproblematik** würde wesentlich entschärft. Wir hätten **eigene Ausgleichsflächen**. Der **Tennispark St. Florian** muss nicht für eine Ausgleichsfläche der BHG zerstört werden. Unser Verein mit seinen hohen Baukosten von 40 Mio. € hier in Bogenhausen, die LH München, der Stadtteil Freimann und ein Investor – **alle Seiten gewinnen**.

Mit der Stellung des Antrags zur Genehmigung des vielleicht modifizierten Altvertrags vom 4.4.18 und mit dessen Annahme würde das Präsidium eine schwerste Schädigung des Vereinsvermögens treuwidrig verursachen und weitere nachteilige Folgen sachlicher und rechtlicher Art nicht zuletzt auch für das Präsidium auslösen und zudem erhebliche Beschädigungen eines Stadtteils.

München, 14.08.2021,
gez.

Dr. rer.nat. Dirk Bade, Dr. jur. Hubertus Gschwendtner, Josef Hiereth, Walter Hofstetter, Johann Radlmaier, Renate Radlmaier, Heinz Reinhart, Gerlinde Schopf, Prof. Dr. phil. Tilman Steiner, RA