



Stadtwerke Münster GmbH, Postfach 7609, 48041 Münster

Der Oberbürgermeister  
 Amt für Finanzen und Beteiligungen  
 Beteiligungsmanagement  
 Klemensstraße 10  
 48143 Münster

Ansprechpartner  
 Abteilung  
 Telefon  
 Fax  
 E-Mail

Philipp Bienbeck  
 Recht, Immobilien und Versicherungen  
 0251.694.2510  
 0251.694.2513  
[p.bienbeck@stadtwerke-muenster.de](mailto:p.bienbeck@stadtwerke-muenster.de)

Datum

05.04.2019

**Ratsantrag der SPD (A-R/0021/2018)**  
**Forderung nach einem Vorkaufsrecht für die Stadt bei**  
**Immobilienverkäufen städtischer Gesellschaften**

Sehr geehrter Herr Remmeke,  
 sehr geehrte Frau Rothermundt,

in vorgenannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre E-Mail vom 04.04.2019. Gerne nehmen wir zu dem Ratsantrag der SPD-Fraktion Stellung, die Tochtergesellschaften darauf zu verpflichten, der Stadt Münster bei jedem Verkauf eines Grundstückes aus dem Besitz der Gesellschaft ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Bereits den von der SPD skizzierten „Ausverkauf von Immobilien“, der angeblich öffentlichen Interessen zuwiderläuft, können wir nicht erkennen. Was die Immobilien am Hafen angeht, werden seit dem 01.04.2019 bis zur Festlegung einer gemeinsamen Strategie im Stadtkonzern keine neuen Verhandlungen zu Grundstücksverkäufen aufgenommen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass Politik und Verwaltung die damaligen Verkaufsabsichten der Stadtwerke am Hafen bekannt waren. Auf Basis der AR-Vorlage 52/2006 und der städtischen Berichtsvorlage V/0972/2006 aus November 2006 schlossen Stadt und Stadtwerke am 11.05.2007 eine entsprechende Vereinbarung über das Prozedere bei liegenschaftlichen Angelegenheiten. Überdies wurde in allen Fällen, in denen es Interesse an einem Kauf durch die Stadt Münster selbst oder die Wirtschaftsförderung gab, dieses Kaufinteresse selbstverständlich frühzeitig berücksichtigt. Dies galt zum Beispiel auch für das zurückliegende Projekt „Ruderverein/B-Side“, bei dem das Grundstück an die Wirtschaftsförderung Münster veräußert worden ist.

Im Hinblick auf alle übrigen Grundstücksverkäufe stellen wir sicher, dass sich diese im Einklang mit dem öffentlichen Interesse vollziehen. Der u.a. mit Ratsvertretern und sachkundigen Bürgern der Stadt Münster besetzte Aufsichtsrat muss vor jeder Grundstücksveräußerung oberhalb 20.000 € seine Zustimmung erteilen. Darüber hinaus bedürfen die Grundstücksveräußerungen oberhalb 200.000 € auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung und damit auch der städtischen Gremien.



Über diesen Weg werden bei Grundstücksveräußerungen nicht nur die Interessen der Bürger von Münster gewahrt. Auch wird hierdurch sichergestellt, dass bei relevanten Grundstücksveräußerungen die Entscheidungen auf einer demokratischen Legitimationskette beruhen.

Darüber hinaus wenden wir bei allen Grundstücksverkäufen oberhalb einer Wertschwelle von 20.000 € eine sog. Mehrerlösklausel an, die bei einem Weiterverkauf des Grundstückes über einen Zeitraum von 15 Jahren sicherstellt, dass eine Wertsteigerung (Mehrerlös) an uns ausgekehrt wird.

Warum laut Antrag der SPD der Kauf eines Grundstückes durch die Stadt Münster haushaltsneutral sein soll, können wir nicht nachvollziehen. Die Ausführungen zum angeblichen Kick-Back erschließen sich uns nicht. Nach unseren Erkenntnissen wirkt sich die zu zahlende Grunderwerbssteuer negativ auf den städtischen Haushalt aus.

Auch aus juristischen Gesichtspunkten halten wir die Forderung nach einem Vorkaufsrecht zur Verhinderung eines „Ausverkaufs“ städtischer Immobilien für kein taugliches Instrument. Zunächst ist anzumerken, dass der Stadt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 24ff. BauGB) ohnehin Instrumente zur Verfügung stehen, mithilfe des „gemeindlichen Vorkaufsrechts“ städtebauliche Maßnahmen zu lenken. Sofern in dem SPD-Antrag von einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht die Rede ist, wäre dieses zunächst durch eine entsprechende vertragliche Abrede zwischen dem Vorkaufsberechtigten und den Vorkaufsverpflichteten zu begründen. Besteht sodann ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht, so ist der Verkäufer dennoch nicht gehindert, trotzdem an einen Dritten zu verkaufen. Gegenüber Dritten ist das schuldrechtliche Vorkaufsrecht nämlich ohne jede Wirkung und daher de jure kein taugliches Instrument. Ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht hingegen würde eine Eintragung in alle betroffenen Grundbücher erfordern, was vom Kosten- und Arbeitsaufwand in keinem vertretbaren Verhältnis zum angeführten Zweck stehen dürfte und sich außerdem negativ auf den Wert des Grundstückes auswirken könnte.

Aus vorgenannten Gründen meinen wir, dass dem Antrag der SPD-Fraktion nicht gefolgt werden sollte.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Philipp Bienbeck

i.V. Johannes Drees