

An den Oberbürgermeister der Stadt Passau

6. Oktober 2026

Herrn Andreas Rother
Rathausplatz 2
94032 Passau

Schriftliche Anfrage an den Oberbürgermeister zur Verzichtserklärung vom 5.8.2025 zum Grundstück Medienstraße 12 („Eterna-Gelände“): fehlerhafte rechtliche Beurteilung, Entscheidungsweg und Zuständigkeiten

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

unsere Anfrage betrifft ausschließlich das Grundstück Medienstraße 12 („Eterna-Gelände“, Grundbuch Heining, Amtsgericht Passau, Flurstück 333). Die ebenfalls in der Verzichtserklärung aufgeführten Grundstücke 598/2 und 598/5 und der Verzicht auf die dort bestehenden Vorkaufsrechte sind nicht Gegenstand dieser Anfrage.

Hinsichtlich des Grundstücks Medienstraße 12 bestand – was inzwischen unstreitig zu sein scheint – kein gemeindliches Vorkaufsrecht. Gleichwohl wurde dieses Grundstück in eine Erklärung vom 5. August 2025 aufgenommen, mit der die Stadt Passau den Verzicht auf ein ihr vermeintlich nach §§ 24 ff. BauGB „zustehendes“ Vorkaufsrecht „vorzeitig und unwiderruflich“ erklärte. Die Erklärung trägt die Unterschrift des stellvertretenden Leiters des Liegenschaftsamts und das Siegel der Stadt Passau.

Der Anfrage liegt zugrunde, dass die Stadtverwaltung bei Abgabe der Erklärung – wie inzwischen feststeht – irrtümlich auch für das Grundstück Medienstraße 12 vom Bestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts ausging. Aufzuklären ist, wie diese Fehlbeurteilung entstand, wer auf ihrer Grundlage die Verzichtserklärung veranlasste, prüfte und freigab und welche Zuständigkeiten dabei angenommen und beachtet wurden.

Die Nachfragen unseres Fraktionsvorsitzenden Holm Putzke in den Sitzungen vom 15. Juli und 24. September 2026 und die darauf erteilten Auskünfte haben diese Punkte bislang nicht hinreichend geklärt – ganz im Gegenteil, sie haben noch mehr Fragen aufgeworfen.

Wir bitten deshalb um Beantwortung der folgenden Fragen.

I. Entstehung der fehlerhaften rechtlichen Beurteilung

1. Auf welcher tatsächlichen und rechtlichen Grundlage ging die Stadtverwaltung davon aus, dass hinsichtlich des Grundstücks Medienstraße 12 ein gemeindliches Vorkaufsrecht bestand? Wir bitten um Angabe der Tatsachen, auf die die Verwaltung ihre (unzutreffende) Schlussfolgerung stützte, dass ein Vorkaufsrecht auf Seiten der Stadt Passau bestand.
2. Wer gelangte wann erstmals zu dieser Beurteilung? Beruhte sie auf einer eigenen Prüfung innerhalb der Stadtverwaltung oder wurde die Einschätzung eines anderen Beteiligten übernommen? Im letztgenannten Fall: Von wem stammte diese Einschätzung, und wer übernahm sie für die Stadt?
3. Worin lag der konkrete Fehler? Wurden tatsächliche Umstände unzutreffend erfasst, rechtliche Voraussetzungen falsch beurteilt, Grundstücke verwechselt oder fremde Angaben ungeprüft übernommen? Bitte erläutern Sie den tatsächlichen Fehler und gegebenenfalls das Zusammenwirken mehrerer Ursachen.
4. Welche weiteren Personen oder Dienststellen überprüften oder bestätigten die Annahme eines Vorkaufsrechts vor Unterzeichnung der Verzichtserklärung? Bitte unterscheiden Sie zwischen einer eigenständigen sachlichen oder rechtlichen Prüfung und der bloßen Übernahme einer bereits vorliegenden Beurteilung. Welche Prüfvermerke oder sonstigen Unterlagen existieren hierzu?

II. Erstellung, Bearbeitung und Freigabe der Erklärung

5. Wer hat den Text der Verzichtserklärung vom 5. August 2025 erstellt? Wurde der Entwurf
 - innerhalb der Stadtverwaltung,
 - von ETERNA,
 - von einem potentiellen Käufer,
 - von einem Notariat,
 - von Rechtsanwälten
 - oder von sonstigen Dritten erstellt?
6. Wer prüfte den Entwurf vor der Unterzeichnung sachlich und rechtlich, insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung des Grundstücks Medienstraße 12? Wer gab die endgültige Fassung zur Unterzeichnung frei?
7. Hat die Stadtverwaltung den Entwurf vor seiner Unterzeichnung verändert oder ergänzt? Falls ja, welche Änderungen wurden vorgenommen und von wem?

III. Sachentscheidung über den Verzicht und Befugnis zur Unterzeichnung

8. Wer traf wann die inhaltliche Entscheidung, den Verzicht auch für das Grundstück Medienstraße 12 zu erklären?
9. Welche Personen, Dienststellen und Referate waren an Vorbereitung, Prüfung oder Entscheidung beteiligt?
10. Wurde die Entscheidung durch Vorgesetzte, den zuständigen Referenten, das Rechtsamt oder andere Stellen geprüft oder abgezeichnet? Falls ja: durch wen?
11. War der stellvertretende Leiter des Liegenschaftsamts am 5. August 2025 befugt, die betreffende Erklärung für die Stadt Passau zu unterzeichnen und mit dem Stadtsiegel zu versehen? Falls ja: Aus welcher damals geltenden Regelung ergab sich diese Befugnis, welchen Umfang hatte sie und welche Grenzen galten?
12. Umfasste diese Befugnis lediglich die rechtsgeschäftliche bzw. verwaltungsmäßige Unterzeichnung einer zuvor getroffenen Entscheidung oder durfte der stellvertretende Leiter des Liegenschaftsamts selbstständig darüber entscheiden, ob die Stadt ein bestehendes Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet?
13. Aus welchen sachlichen Gründen wurde entschieden, das für die Medienstraße 12 angenommene Vorkaufsrecht nicht auszuüben? Wurde geprüft, ob und zu welchem Zweck ein Erwerb des Grundstücks für die Stadt in Betracht kam? Falls ja: durch wen und mit welchem Ergebnis? Falls nein: weshalb unterblieb diese Prüfung?

IV. Beteiligung des Oberbürgermeisters

14. Wurde der am 5. August 2025 amtierende Oberbürgermeister Jürgen Dupper vor Unterzeichnung der Verzichtserklärung über den Vorgang informiert?
15. Falls ja: Wann, durch wen und mit welchem Inhalt?
16. War dem seinerzeit amtierenden Oberbürgermeister bekannt, dass die Verwaltung auch für das rund 40.000 m² große ETERNA-Grundstück in der Medienstraße 12 ein Vorkaufsrecht annahm und auf dessen Ausübung verzichten wollte?
17. Welche konkrete Rolle hatte der seinerzeit amtierende Oberbürgermeister? Traf er selbst die Entscheidung, erteilte er eine entsprechende Weisung oder genehmigte er eine Entscheidung anderer? Falls keine dieser Handlungen vorlag: War er lediglich informiert oder vor Unterzeichnung überhaupt nicht mit dem Vorgang befasst?
18. Falls der am 5. August 2025 amtierende Oberbürgermeister vor Unterzeichnung nicht beteiligt war: Wann hat er erstmals von der Verzichtserklärung und davon Kenntnis erlangt, dass darin auch das Grundstück Medienstraße 12 aufgeführt ist?

V. Zuständigkeit und Beteiligung von Ausschuss oder Stadtrat

19. Welches Organ oder welche Verwaltungsstelle hielt die Verwaltung seinerzeit für zuständig, über die Ausübung beziehungsweise den Verzicht auf das für die Medienstraße 12 angenommene Vorkaufsrecht zu entscheiden? Auf welche damals geltende Bestimmung der Geschäftsordnung oder sonstige Zuständigkeitsregelung stützte sie diese Einschätzung?
20. Wurde der Vorgang als laufende Angelegenheit der Verwaltung behandelt? Falls ja: Wer nahm diese Einordnung vor, und wie wurde sie angesichts des rund 40.000 Quadratmeter großen Grundstücks und des nach damaliger Vorstellung bestehenden Vorkaufsrechts begründet?
21. Welcher Entscheidungsweg wäre einzuhalten gewesen, wenn die von der Verwaltung angenommenen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen tatsächlich vorgelegen hätten? Hätte unter diesen Voraussetzungen der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften oder der Stadtrat über die Ausübung beziehungsweise den Verzicht entscheiden müssen? Bitte begründen Sie die Antwort anhand der seinerzeit geltenden Zuständigkeitsregelungen.
22. Wurde vor Abgabe der Erklärung geprüft, ob der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften oder der Stadtrat zu beteiligen war? Falls ja: Wer nahm diese Prüfung vor und mit welchem Ergebnis? Wer entschied anschließend, den Vorgang ohne Gremienbefassung abzuschließen, und auf welcher Grundlage? Falls die Beteiligungsfrage nicht geprüft wurde: Weshalb unterblieb diese Prüfung?

VI. Unterlagen und Form der Beantwortung

Zur Nachvollziehbarkeit der Antworten bitten wir um Übermittlung oder alternativ Einsicht in die Anfrage der ETERNA aus dem Juli 2025, die vorhandenen Entwurfsfassungen der Verzichtserklärung einschließlich nachvollziehbarer Änderungen, die zugehörige Korrespondenz sowie sämtliche Prüfvermerke, Verfügungen, Mitzeichnungen und Freigaben.

Die Anforderung bezieht sich ausschließlich auf den Vorgang zur Medienstraße 12. Soweit Dokumente zugleich andere Grundstücke betreffen, genügt die Vorlage der für die Einbeziehung und Behandlung der Medienstraße 12 erforderlichen Bestandteile einschließlich ihres notwendigen Zusammenhangs.

Wir bitten um Beantwortung der Fragen einzeln unter Beibehaltung der Nummerierung und um Unterscheidung der damaligen Vorstellung der Beteiligten und der heute feststehenden Rechtslage.

FDP | TEAM Putzke

Die Freie Fraktion für Passau

Soweit Entscheidungen oder Prüfungen nicht dokumentiert wurden, bitten wir um ausdrückliche Mitteilung. Sollten der Übermittlung einzelner Unterlagen rechtliche Gründe entgegenstehen, bitten wir um deren konkrete Benennung und um Mitteilung, in welcher Form eine Einsichtnahme möglich ist.

Für die Stadtratsfraktion FDP:

Prof. Dr. Holm Putzke, Fraktionsvorsitzender

Prof. Georg Steiner, stv. Fraktionsvorsitzender

Sebastian Frankenberger, stv. Fraktionsvorsitzender



STADT PASSAU

Stadt Passau • Rathausplatz 2 • 94032 Passau

ETERNA Mode GmbH
z. Hd. Herrn Oelke
Medienstraße 12
94036 Passau

Verzichtserklärung

Sehr geehrter Herr Oelke,

beiliegend übersenden wir Ihnen die Verzichtserklärung des gemeindlichen
Vorkaufsrechts hinsichtlich des geplanten Verkaufs an [REDACTED]

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Dienststelle LIEGENSCHAFTEN

Öffnungszeiten
Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Mo/Di/Do 14:00 – 15:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

05.08.2025

Aktenzeichen:
[REDACTED]

[REDACTED]
Rathausplatz 3
94032 Passau

Allgemeine Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Mo/Di 13:00 – 16:00 Uhr
Do 13:00 – 17:00 Uhr

Kommunikation allgemein:
Telefon: +49 851 396-0
poststelle@passau.de
www.passau.de

USt.-ID.Nr.:
DE 130965235

Gläubiger-ID:
DE87ZZZ00000012662

Bankverbindung:
Sparkasse Passau
IBAN:
DE79 7405 0000 0240 0000 18
BIC: BYLADEM1PAS

Entwurf Verzichtserklärung der Gemeinde

Stadt Passau
Rathausplatz 2 u. 3
94032 Passau

Grundstück GB Heining, AG Passau, Band 174, Blatt 6363, lfd. Nr. 2, Flstk. 333 (Medienstr. 12, 94036 Passau); GB Haidenhof, AG Passau, Band 215, Blatt 7749, lfd. Nr. 1 und 2, Flstke. 598/2 und 598/5 (An der Innstraße, 94036 Passau) –Vorzeitiger Verzicht auf die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

Die Gemeinde Passau erklärt hiermit, dass sie hinsichtlich des Grundstücks GB Heining, AG Passau, Band 174, Blatt 6363, lfd. Nr. 2, Flstk. 333 (Medienstr. 12, 94036 Passau); GB Haidenhof, AG Passau, Band 215, Blatt 7749, lfd. Nr. 1 und 2, Flstke. 598/2 und 598/5 (An der Innstraße, 94036 Passau), derzeit im Eigentum der **Eterna Mode GmbH** mit Sitz in Medienstrasse 12, 94036 Passau, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Passau unter HRB 6981 („**Eterna**“), auf die Ausübung des ihr gemäß §§ 24 ff. BauGB zustehenden Vorkaufsrechts im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf an [REDACTED], [REDACTED] vorzeitig und unwiderruflich verzichtet.

Diese Erklärung erfolgt vorbehaltlich der tatsächlichen Durchführung des Kaufvertrags zwischen der Eterna GmbH und [REDACTED]

Passau, den [Datum]

05.08.2025

(Unterschrift, Name, Funktion)

(Gemeindesiegel)

[REDACTED] (STELLV. LEITUNG LIEGENSCHAFTSABT)

Hinweis: Die Verzichtserklärung sollte auf offiziellem Briefpapier der Gemeinde erfolgen und von einer zeichnungsberechtigten Person unterzeichnet werden.

