



Drucksachennummer: DS-25/0079
Drucksachenart: Drucksache
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Resorthotel Ueckermünde

Datum: 15.07.2025
Federführung: Fraktionen Bürgerbund Ueckermünde/ Bürger für Vorpommern-Greifswald/ AfD

Antragsteller Fraktionen Bürgerbund / Bürger für Vorpommern-Greifswald / AfD

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtvertretung (Entscheidung)	23.07.2025	Ö

Begründung

Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.08.2021 zur UR-Nr. 722/2021 des Notars Dr. Christian Küstner wurden die Grundstücksflächen, gelegen in der Gemarkung Ueckermünde, eingetragen in den Grundbüchern von Ueckermünde Bl. 3300 und Bl. 40026 der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG veräußert. Seit dieser Zeit wurden die unter § 3 des Kaufvertrags vereinbarten aufschiebenden Bedingungen durch die Käuferin nicht erfüllt. Eine Frist zur Erfüllung dieser aufschiebenden Bedingungen wurde durch die Verkäuferin im Kaufvertrag nicht gesetzt.

Auf mehrfache Nachfrage nach dem Stand des Investitionsvorhabens erfolgte keine zufriedenstellende Reaktion durch die Käuferin, es wurde weder ein konkretes Vorhaben noch ein Finanzierungskonzept vorgelegt, die die Käuferin in die Lage versetzen, die aufschiebende Bedingung des Kaufvertrages umzusetzen. Stattdessen wurden durch die Käuferin Schadensersatzansprüche in einer Höhe von 1,2 Millionen € angekündigt, sofern der Kaufvertrag seitens der Stadt nicht erfüllt werden würde.

Die Stadtvertretung lehnte in ihrer Sitzung am 05.12.2024 - basierend auf dem Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung vom 26.09.2024 zur DS-24/0023 - den Vorschlag der Käuferin zur Änderung des § 3 des notariellen Kaufvertrages ab. Eine Beschlussfassung kam dahingehend nicht zustande.

In der Hauptausschusssitzung vom 13.05.2025 wurde unter TOP N.6 das Schreiben des Geschäftsführers der Käuferin vom 23.04.2025 diskutiert und allgemeiner Konsens gefunden, dass aufgrund eines weiterhin fehlenden baugenehmigungsfähigen Konzeptes und eines fehlenden Pachtvertrages mit einem möglichen Betreiber des geplanten Ressorthotels der Kaufvertrag rückabzuwickeln ist.

Im weiteren wurde eine entsprechende Beschlussvorlage durch die Verwaltung erarbeitet, die jedoch außer Acht ließ, dass der Vertrag aufgrund der fehlenden Fristsetzung nach wie vor schwebend unwirksam ist. Eine Beschlussfassung in der durch die Stadtverwaltung vorgeschlagenen Form war daher nicht angezeigt.

Bis heute ist der Vertrag rechtlich schwebend unwirksam, da die aufschiebende Bedingung des § 3 des Kaufvertrages durch die Käuferin nicht erfüllt ist. Die rechtlich schwebende Unwirksamkeit führt dazu, dass die Fälligkeit des Kaufpreises bis zum Bedingungseintritt und somit auf Gefahr der Verkäuferin hin, dass die Umsetzung des Vertrages bis ins Unendliche hinausgezögert wird, nicht eintritt.

Damit ist jedoch auch eine Vereinbarung mit der Käuferin getroffen, die der Grundsatzentscheidung der Stadtvertretung vom 04.03.2019 (DS- 19/0334), dass der Kaufpreis 4 Wochen nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fällig wird, widerspricht.

Aufgrund der angekündigten Schadensersatzansprüche der Käuferin und des eingetretenen Stillstandes in dieser Sache ist dringender Handlungsbedarf durch die Stadtvertretung geboten. Es muss eine rechtliche Erklärung erfolgen, dass die Stadt Ueckermünde sich nach Ablauf einer zu bestimmenden Frist nicht mehr an den Kaufvertrag gebunden fühlt (siehe auch Urteil des BGH vom 26.11.1984, Az. VIII ZR 217/83).

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit der Käuferin und des Fehlens eines umsetzungsfähigen Konzeptes und eines entsprechenden Bauantrages ist auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass das Projekt je umgesetzt wird. Stattdessen hat die Käuferin bis heute zugesagte Änderungen wie z.B. die Änderung ihres Unternehmenssitzes nach Ueckermünde nicht erfüllt und stellt weitere Bedingungen, wie Vorabverkäufe von Teilflächen, die zu weiteren für sie vorteilhafte Änderungen des ursprünglichen Kaufvertrages führen würden.

Darüber hinaus ist aufgrund der Versäumnisse einer Fristsetzung im Kaufvertrag mit weiteren erheblichen Schadensersatzansprüchen zu rechnen, wenn weiter zugewartet wird.

Der Käuferin ist jedoch nach der Rechtsprechung des BGH erneut eine Frist zur Umsetzung des Projektes zu setzen, die jedoch kurz zu fassen ist, da bereits der Käuferin mehrere Jahre für die Umsetzung des Projektes ergebnislos eingeräumt wurden und sie ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag bis jetzt nicht erfüllt hat.

Darüber hinaus ist mit der Fristsetzung zu erklären, dass nach Ablauf der gesetzten Frist der Kaufvertrag als endgültig gescheitert und die aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen gilt.

Zudem ist sodann nach endgültigem Scheitern des Kaufvertrages die auf einem Verwahrkonto eingezahlten Kaufpreisanteile nebst der Zinsen an die Käuferin unverzüglich herauszugeben, da mit der Erklärung die endgültige Unwirksamkeit des Kaufvertrages eintritt.

Beschlussvorschlag

1. Der Bürgermeister wird von der Stadtvertretung beauftragt, gegenüber der Käuferin der Grundstücksflächen der Gemarkung Ueckermünde, eingetragen in den Grundbüchern von Ueckermünde, Bl. 3300 und Bl. 40026 zu erklären, sofern die gemäß § 3 des Kaufvertrages des Notars Dr. Christian Küstner zur UR-Nr. 722/2021 vereinbarte aufschiebende Bedingung nicht bis zum 31.08.2025 von der Käuferin erfüllt werde, die Verkäuferin den Kaufvertrag als endgültig unwirksam ansieht und insofern die aufschiebende Bedingung des § 3 des Kaufvertrages als endgültig ausgefallen gilt.
2. Der Bürgermeister wird angewiesen, die von der Käuferin gezahlten Beträge auf den Kaufpreis, die nach Aussage des Bürgermeisters derzeit auf einem Verwahrkonto hinterlegt sind, nebst angefallener Zinsen nach endgültigem Ausfall der Bedingung unverzüglich an die Käuferin zurückzuzahlen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

Keine