

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
sehr geehrte Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich möchte kurz die Einreichung der Beschlussvorlage bezüglich des Kaufvertrages Ressorthotel, die von 3 Fraktionen, meiner Fraktion Bürgerbund, der Bürger für Vorpommern-Greifswald und der AfD gemeinsam eingereicht wurde, begründen und unsere Bedenken zu diesem Vorgang deutlich machen.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.03.2019 – DS-19/0334 - haben die Stadtvertreter den Grundsatzbeschluss gefasst, die streitbefangenen Grundstücke, auf die ein Ressorthotel geplant waren, an einen Investor zu veräußern. In der Beschlussbegründung wurde ausdrücklich die Regelung aufgenommen, dass der Kaufpreis 4 Wochen nach Beschlussfassung über einen noch zu erstellenden Bebauungsplan fällig wird. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses im Rahmen des notariellen Kaufvertrages wäre der Kaufpreis bereits längst in den Stadthaushalt geflossen.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.08.2021 (DS-21/0182) haben namentlich 13 Stadtvertreter von 19 anwesenden die Beschlussvorlage der Fraktionen Bürgerbund und Linke abgelehnt, die zum Inhalt hatte, den Kaufvertragsentwurf nochmals durch alle Stadtvertreter zu lesen und zu prüfen und letztlich jedem Stadtvertreter vorzulegen, bevor der Vertrag geschlossen wird.

Während dieser Abstimmung wurde durch die Fraktionen Bürgerbund und Linke darauf hingewiesen, dass im Entwurf nachteilige Regelungen für die Stadt aufgenommen worden sind und Risiken für die Stadt verbleiben, da nach Durchsicht des Kaufvertragsentwurfes klar war, dass die ursprüngliche Fälligkeitsregelung zum Kaufpreis (4 Wochen nach der Verabschiedung des B-Plans) und die Wirksamkeit des Kaufvertrages an sich durch die Regelung einer aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag vollständig aufgehoben und obsolet war.

Einen Tag später wurde der Kaufvertrag notariell durch den Bürgermeister gezeichnet und letztlich von der Käuferin notariell genehmigt. Zuvor wurde jedoch – wie allen nunmehr durch die Nachreichung von Unterlagen bekannt gegeben wurde – durch die damaligen Rechtsberater auf das Problem der aufschiebenden Bedingung hingewiesen und problematisiert.

Mit der Unterzeichnung und notariellen Beurkundung ist der Vertrag zwar formell wirksam geschlossen, jedoch sind alle Regelungen des Kaufvertrages aufgrund der Formulierung einer aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag schwebend unwirksam und treten erst dann in Rechtskraft, wenn die aufschiebende Bedingung von Käufer und Verkäufer erfüllt ist. Strittig ist dies lediglich auf Seiten der Käuferin, da die schwebende Unwirksamkeit des Kaufvertrages nur durch die Käuferin dadurch beendet werden kann, wenn wörtlich: „der Käuferin die Zuwendungen nach dem GRWG zur Förderung des Vorhabens Ressorthotel am Strand antragsgemäß gewährt wurden und der Zuwendungsbescheid bekanntgegeben worden ist oder der Fördermittelgeber dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn mindestens in Textform zugestimmt hat.“

Für ein Hotel sind durch die Käuferin weder Investoren noch Betreiber gefunden. Die Verantwortlichen der Käuferin haben bis heute weder ein konzeptionell und finanziell durchdachtes Projekt vorstellen können, das nach der aufschiebenden Bedingung förderfähig ist, noch wurde ein Bauantrag gestellt. Die Auftritte der Investoren vor der Stadtvertretung waren enttäuschend. Vielmehr sind sie zusätzlich an die Stadt herangetreten und haben die Modifizierung des Kaufvertrages in dem Sinne beantragt, dass das Verkaufsverbot des § 10 bezüglich der Einzel- und Doppelhäuser gestrichen und damit die Kapitalbeschaffung auf anderem Wege sichergestellt würde, jedoch komplett an den ursprünglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag vorbei.

Aufgrund dessen haben die Stadtvertreter dann - und hierauf möchte ich ausdrücklich verweisen - in der Stadtvertreterversammlung am 05.12.2024 die Drucksache DS 24/0045 zur Änderung des Kaufvertrages nach den einseitigen Vorstellungen der Käuferin abgelehnt und den Bürgermeister beauftragt, Ausstiegsszenarien aus dem Kaufvertrag zu prüfen. Der Beschluss erging einstimmig.

Mit der Beschlussvorlage, die Ihnen jetzt hier vorliegt, wird lediglich die formaljuristische Umsetzung dieses Ausstiegsszenariums umgesetzt. Der Kaufvertrag ist nach unserer Einschätzung nicht nur am grundsätzlichen Willen der Stadtvertreter vorbei geschlossen, sondern birgt die Gefahr, dass die bereits angekündigten Schadenersatzansprüche der Käuferin weiter ansteigen. Schon heute ist durch die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung der Stadt ein hoher Zinsschaden dadurch entstanden, dass der Kaufpreis nicht wie beschlossen gezahlt wurde.

Durch die aufschiebende Bedingung ist die Stadt auf das Wohl und Wehe der Käuferin angewiesen, darauf dass es ihr irgendwann gelingen wird die Fördermittel zu beantragen, die jedoch ein förderfähiges Konzept und damit eine gesicherte Finanzierung zunächst überhaupt voraussetzen. Mein Vertrauen haben die sog. Investoren jedoch zu keinem Zeitpunkt gewonnen. Eine weitere Pattsituation können wir uns nicht leisten, wenn zudem schon Schadenersatzansprüche in Mio.-Höhe gegen die Stadt angekündigt wurden.

Ein längeres Zuwarten ist der Stadt letztlich nicht mehr zuzumuten.

Zudem ist nach meiner Prüfung die Aufnahme der sogenannten aufschiebenden Bedingung in der Form, wie es der § 3 des Kaufvertrages formuliert überhaupt nicht notwendig gewesen.

Das Förderprogramm „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRWG), auf das sich die aufschiebende Bedingung bezieht, ist so ausgestaltet, dass der bloße Kauf eines Grundstückes für ein Vorhaben, das nach diesen Grundsätzen gefördert werden soll, förderrechtlich unschädlich ist. Das bedeutet, dass es keiner aufschiebenden Bedingung für den Käufer bedurft hätte. Der Käufer hätte kaufen können und dann die Fördermittel für sein umzusetzendes Projekt beantragen dürfen. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn i.S. des Förderrechts ist damit nicht verbunden. Der Käufer wäre sich jedoch dann seines Risikos der sofortigen Kaufpreiszahlung also bereits bei Erwerb des Grundstückes bewusst gewesen, wenn er seriös an die mögliche Investition herangegangen wäre.

Danach hätte die Stadt also die Fälligkeit des Kaufpreises entsprechend dem ursprünglichen Willen der Stadtvertreter regeln können.

Jetzt ist die Stadt jedoch so an den Kaufvertrag gebunden, dass sie über die Grundstücke nicht weiter verfügen kann. Dies wird nur durch die Erklärung der Verkäuferin, also der Stadt, wie in der Beschlussvorlage vorgeschlagen, gegenüber der Käuferin möglich, da damit die schwebende Unwirksamkeit des Kaufvertrages beendet wird und der Kaufvertrag als nicht geschlossen gilt.

Damit wird das Kapitel Ressorthotel wahrscheinlich noch nicht geschlossen, aber es ist der erste Schritt, aus dem Kaufvertrag auszusteigen und bezüglich des Grundstückes handlungsfähig zu werden.

Unseren Fraktionen ist es bewusst, dass möglicherweise eine weitere auch rechtliche Auseinandersetzung mit der Käuferin droht, aber nur so versetzen wir uns in die Lage wieder auf Augenhöhe agieren zu können. Uns treibt die Sorge um die finanzielle Zukunft der Stadt und ihrer Einwohner um, da auch Projekte, die mit der zwingenden Umsetzung des Kaufvertrages einhergehen, vom Wohl und Wehe der sog. Investoren abhängig sind. So denke ich auch an den § 7 des Kaufvertrages, der der Käuferin zusichert, dass das Grundstück im baurechtlichen Sinne erschlossen wird, was wiederum die Stadt verpflichtet für die Erschließung aus ihren Mitteln Sorge zu tragen.

Möglicherweise wäre eine Entscheidung zum Bau eines Verkehrskreisel am Strand so nicht zu Stande gekommen und finanziell mit allen Risiken und Einschränkungen umgesetzt worden.

Ich denke, dass es uns nicht ansteht, nur dieses Projekt auf Teufel komm raus weiter zu verfolgen, sondern wir genügend andere Baustellen und Projekte haben, die einer Umsetzung bedürfen.

Ich bitte Sie also auch in Ihrem eigenen Interesse um Ihre Zustimmung.

gez. Antje Krins

Eine aufschiebende Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) bewirkt, dass die Rechtswirkungen des Vertrags erst mit Eintritt der Bedingung beginnen.

Eine aufschiebende Bedingung im Notarvertrag bedeutet, dass der Vertrag zwar geschlossen wird, aber erst dann wirksam wird, wenn ein bestimmtes Ereignis in der Zukunft tatsächlich eintritt.

Der notarielle „Hotelvertrag“ enthält in § 3 eine solche aufschiebende Bedingung.

Der § 1 „Grundbuch und Sachstand“ beschreibt, um welches Grundstück es sich handelt, und in § 2 „Veräußerungserklärung“ werden die Vertragspartner benannt und die Absicht eines Verkaufs-/Kaufgeschäfts vereinbart.

In § 3 „Aufschiebende Bedingung“ wird festgelegt, dass der Vertrag (gemäß § 2) unter einer aufschiebenden Bedingung steht.

Die Rechtswirkungen des Vertrags treten erst mit Eintritt der Bedingung ein. Der Vertrag wurde zwar rechtswirksam geschlossen, aber **alles**, was in den folgenden Paragraphen – also ab § 4 – geregelt ist, ist noch nicht wirksam.

Was bedeutet das und was ist aktuell im Vertrag wirksam?

Paragraf	Status
§ 1 „Grundbuch und Sachstand“	wirksam
§ 2 „Veräußerungserklärung“	wirksam
§ 3 „Aufschiebende Bedingung“	wirksam
§ 4 „Grundbuchanträge“	unwirksam
§ 5 „Löschung der Vormerkung“	unwirksam
§ 6 „Kaufpreis; Fälligkeit“	unwirksam
§ 7 ff.	unwirksam

Alle Paragraphen nach § 3 sind derzeit noch nicht wirksam, weil das aufschiebende Ereignis, das alle anderen Paragraphen wirksam werden lässt, noch nicht eingetreten ist.

Darum ist auch der Kaufpreis noch nicht geflossen, denn der Paragraf, der den Käufer zur Zahlung verpflichtet, ist noch nicht rechtswirksam.

Was hat das zur Folge?

Das Grundstück wurde so gesehen **noch gar nicht verkauft**.

Der Kaufpreis wurde nicht gezahlt, und der Käufer hat auch noch **keinen Zugriff auf das Grundstück**.

Was immer ab § 4 vereinbart wurde – es hat aktuell keine Relevanz, da all diese Paragraphen noch nicht wirksam sind.

Kann die Stadt das Grundstück zurückkaufen? Es soll dazu ja Vereinbarungen im hinteren Teil des Vertrages geben.

Nein. Man kann nichts zurückkaufen, was nicht vorher verkauft wurde – und die entsprechenden Klauseln sind ebenfalls noch nicht wirksam.

Wenn die aufschiebende Bedingung erfüllt ist, wird der Vertrag **automatisch wirksam**, was die **sofortige Fälligkeit des Kaufpreises** zur Folge hat.

Natürlich kann man Rechtsanwälte damit beschäftigen, den Vertrag nach Klauseln zu durchsuchen, die diese verfahrenere Situation für die Stadt Ueckermünde auflösen.

Aber selbst dann, **wenn** solche Klauseln, Fristen etc. im Vertrag enthalten sein sollten, wären sie nicht wirksam, da die aufschiebende Bedingung noch nicht eingetreten ist.

Was muss geschehen, damit diese aufschiebende Bedingung erfüllt ist?

Die aufschiebende Bedingung wurde im Wesentlichen wie folgt vereinbart:

§ 3 Aufschiebende Bedingung

Der Verkauf nach § 2 steht unter einer aufschiebenden Bedingung.

Die Bedingung tritt ein, wenn:

- a) der Käuferin die Zuwendungen nach dem GRWG zur Förderung des Vorhabens „Resorthotel am Strand“ antragsgemäß gewährt wurden und ihr der Zuwendungsbescheid bekannt gegeben worden ist;
oder
- b) der Fördergeber dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn mindestens in Textform zugestimmt hat.

Diese in § 3 vereinbarte Bedingung muss erfüllt sein, damit der Teil des Vertrages **hinter § 3** wirksam werden kann.

Bevor diese Bedingung erfüllt ist, sind **alle** Paragraphen, die nach § 3 folgen, noch nicht wirksam.

Auch etwaig vereinbarte Fristen – etwa, bis wann gebaut werden muss – sind aktuell **unwirksam**.

Was kann die Stadt also tun?

Diese aufschiebende Bedingung enthält **keine Befristung**.

Es wurde versäumt, ein Datum einzufügen, bis wann die Bedingung spätestens eintreten muss.

Die Stadt kann **nichts** tun, um die Bedingung zu erfüllen.

Es ist sogar noch schlimmer: Man hat die Erfüllung der Bedingung nicht nur vom Käufer, sondern auch von einer **Behörde** abhängig gemacht.

Was, wenn der Käufer zwar einen Förderantrag stellt, dieser aber nicht **antragsgemäß** bewilligt wird? Was auch immer „antragsgemäß“ genau bedeuten soll – ohne Anhaltspunkt dafür, **was der Käufer als antragsgemäß akzeptieren würde**, kann der Erwerber die Erfüllung der Bedingung theoretisch **unendlich lang hinauszögern**.

Was, wenn der Erwerber 100 Mio. € beantragt?

Dieser Betrag würde natürlich abgelehnt. Fördermittel wären dann **nicht antragsgemäß** bewilligt, und die Bedingung wäre weiterhin nicht erfüllt.

Und was, wenn es **gar keine Fördermittel** mehr gibt – etwa, weil EU, Bund, Länder und Gemeinden in finanziellen Schwierigkeiten sind?

Der unterzeichnende Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern, **Reinhard Meyer (SPD)**, der eine vage, rechtlich nicht bindende Absichtserklärung zur Förderung dieses Hotelprojekts abgegeben hatte, ist am 11. Dezember 2024 aus dem Amt ausgeschieden.

Wie steht wohl sein parteiloser Nachfolger **Wolfgang Blank** dazu?

Und wie sieht es nach der Landtagswahl 2026 aus?

Diese aufschiebende Bedingung wird wahrscheinlich erst dann erfüllt, **wenn der Erwerber es selbst für sinnvoll hält**.

Der Stadt Ueckermünde sind hier die Hände gebunden.

Frau Rechtsanwältin **Antje Krins** hat ein BGH-Urteil gefunden, wonach wir dem Erwerber eine **angemessene Frist** setzen können, in der er die aufschiebende Bedingung zu erfüllen hat.

Verstreicht diese Frist, wäre **der gesamte Vertrag hinfällig** – also auch das, was heute schon wirksam ist (§ 1, § 2 und § 3).

Wir Stadtvertreter haben **Schaden von der Stadt abzuwenden** und auch die Verwaltung zu kontrollieren, unterlassen Sie diese Verpflichtung, haften Sie bei grober Fahrlässigkeit mit. Das ergibt sich aus der **Kommunalverfassung**.

Dass dieser Vertrag überhaupt so existiert, ist eine Folge **mangelnder Kontrolle**.

Eine Prüfung des Vertrages durch die Stadtvertretung **und eine Abstimmung darüber** hätte diesen Schaden möglicherweise verhindern können.

Ich appelliere an jeden Einzelnen:

Stimmen Sie diesem Antrag zu, um weiteren Schaden von der Stadt abzuwenden und dieses unsägliche Kapitel endlich zu beenden – damit Ueckermünde mit diesem Projekt **wieder nach vorn schauen** kann.

Karsten Berndt