



Drucksachenummer: DS-25/0079-1
Drucksachenart: Drucksache
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Resorthotel Ueckermünde

Datum: 23.07.2025
Federführung: Fraktion "Gemeinsam für Ueckermünde" / Stadtvertreter Gabriele Stein, Meik von Deetzen, Dr. Stefan Stein

Antragsteller Fraktion "Gemeinsam für Ueckermünde", G. Stein, M. von Deetzen, Dr. St. Stein

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtvertretung (Entscheidung)	23.07.2025	Ö

Begründung

Am 31.08.2021 wurde auf der Grundlage von Beschlüssen der Stadtvertretung Ueckermünde ein notarieller Kaufvertrag (UR- Nr. 722/2021 des Notars Dr. Christian Küstner) zur Veräußerung eines Grundstückes in Strandnähe (Grundbücher von Ueckermünde Bl. 3300 und Bl. 40026) zum Zweck der Errichtung einer Hotelanlage mit der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG mit Sitz in Kehring abgeschlossen.

In diesem Vertrag verpflichtete sich die Käuferin, (nach dem seinerzeit noch zu beschließenden Bebauungsplan Nr. B-43) eine Resorthotelanlage mit einer Nettoinvestitionssumme in Höhe von 27,5 Mio EUR innerhalb von 72 Monaten nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes fertigzustellen.

Bis heute ist, da die Käuferin die aufschiebende Bedingung des § 3 des Kaufvertrages nicht erfüllt hat, der Vertrag rechtlich schwebend unwirksam. Trotz mehrerer Friststellungen seitens der Stadt wurde bislang weder ein Betreibervertrag geschlossen, noch ein Bauantrag oder ein Fördermittelantrag gestellt. Eine mehrfach vorgesehene Kapitalisierung der Gesellschaft fand nicht statt. Auch die im Kaufvertrag verbindlich festgeschriebene Sitzverlegung der Käuferin nach Ueckermünde wurde nicht realisiert.

Die Stadt selbst hat alle im Kaufvertrag verankerten Bedingungen erfüllt. Sie hat den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resort Hotel am Strand“, sowie das auf Betreiben der Käuferin notwendig gewordene 1. Änderungsverfahren, durchgeführt und hat auch die Verpflichtung der Erschließung des Geländes mittels Kreisverkehr übernommen. Die Arbeiten dazu laufen und werden spätestens im Frühjahr 2026 beendet.

Eine vertragsgemäße bauliche Fertigstellung der Hotelanlage bis Dezember 2027 ist dagegen nicht mehr möglich.

Es besteht in der Stadtvertretung allgemeiner Konsens, dass der Kaufvertrag rückabzuwickeln ist. Eine zeitnahe Lösung ist notwendig, um das Anwachsen weiterer Schadensersatzansprüche seitens der SRU zu verhindern.

Eine zunächst vorgesehene Beschlussvorlage zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 11 des Kaufvertrages wurde im Hauptausschuß am 18.06.25 einstimmig vertagt. Grund hierfür sind die zu erwartenden hohen Prozesskosten, sowie die

seitens SRU annoncierten Schadensersatzansprüche in einer Höhe von 1,2 Millionen €.

Zielführend scheint (unter Beachtung entsprechender gesetzlich vorgegebener Fristsetzung) dagegen eine rechtliche Erklärung der Stadt Ueckermünde, dass sich diese nicht mehr an den Kaufvertrag gebunden fühlt, den Kaufvertrag somit als endgültig gescheitert ansieht und die aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen geltend macht.

Als Grundlage wird die Nichterfüllung des Stellens eines genehmigungsfähigen Bauantrages nach § 10 Nr. 3 a des Kaufvertrages als Pflichtverletzung gegen die Investitionsverpflichtung angesehen. Im Vertrag ist geregelt, dass dieser Bauantrag innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. B-43 zu stellen war, demnach bis zum 16.12.2022.

Die auf einem Verwahrkonto eingezahlten Kaufpreisanteile nebst den Zinsen sind umgehend an die Käuferin zurück zu überweisen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ueckermünde beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, gegenüber der SRU GmbH & Co. KG nach dem Notarvertrag vom 31.08.2021 (Urkunde des Notars Dr. Küstner 722/2021) mit sofortiger Wirkung rechtlich zu erklären, dass die Stadt Ueckermünde den Kaufvertrag als endgültig gescheitert ansieht und die aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen geltend macht.

2. Gesetzliche Fristen zur letztendlichen Erfüllung der gemäß § 3 des Kaufvertrages des Notars Dr. Christian Küstner zur UR- Nr. 722/ 2021 vereinbarten aufschiebenden Wirkung sind zu beachten.

3. Der Bürgermeister wird angewiesen, die sofortige Rückzahlung der von der Käuferin gezahlten Beträge auf den Kaufpreis, vorzunehmen.

4. Für den Fall eines gerichtlichen Streitverfahrens empfiehlt die Stadtvertretung von der Kanzlei Appel & Freudenberg aus Rostock eine Kostennote einzuholen. Zur Beauftragung wird der Hauptausschuss ermächtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Werterhöhende Investitionen nach § 11 Abschnitt II Nr. 3 auf dem Grundstück sind nicht zu erkennen, die durch die Stadt ausgeglichen werden müssen. Ansonsten müssten diese durch die Käuferin beziffert werden. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resort Hotel am Strand“ stehen, waren über den städtebaulichen Vertrag durch die SRU zu zahlen und sind nicht Bestandteil des Rückkaufes.

Geht es mit einem Streitfall um den Wiederkauf vor Gericht, so beträgt das Höchststrisiko der Stadt im Falle einer Niederlage in erster und zweiter Instanz beim zu Grunde liegenden Grundstückswert etwa 625.000 EUR

(1. Instanz: ca. 201.000 EUR, 2. Instanz: 423.500 EUR).

Anlage/n

Keine