

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 30.11.23

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower – Welche Fristen und welche Wiederkaufsmöglichkeiten bei Insolvenz und anderen Anlässen gelten denn nun?

Einleitung für die Fragen:

Der Senat und die Hafencity Hamburg GmbH (HCH) haben in den letzten Wochen unterschiedliche Aussagen zu Fristen und Regelungen aus dem Grundstückskaufvertrag (GKV) zum Elbtower getätigt. Beim Thema Insolvenz wurde der Eindruck erweckt, der Senat könne unmittelbar bei einer Insolvenz ein Wiederkaufsrecht geltend machen – was dem § 19.1.3 widerspricht.

Der konsolidierte Grundstückskaufvertrag, Stand 14. März 2022, mit diversen Schwärzungen ist hier zu finden: <https://fragdenstaat.de/a/244382>.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Grundstückskaufvertrag sichert unter anderem mit einem Fristenregime den Bau des Elbtowers und die Rechtsposition der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Das Regime ist dabei dreistufig gegliedert und knüpft an die Fertigstellung des Rohbaus beziehungsweise des Bauvorhabens im Sinne des Vertrages an. Die wichtigsten Fristen sind wie folgt geregelt:

Geschuldet wird die Fertigstellung (§ 9.2.1 (e) und § 9.2.1 (f) des Kaufvertrags in der Fassung des 1. Nachtrags)

- des Rohbaus 52 Monate nach Beginn des Bauvorhabens und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung,
- des Bauvorhabens 66 Monate nach Beginn des Bauvorhabens und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

Vertragsstrafen werden fällig bei Nicht-Fertigstellung (§ 17.1.1 (e) und § 17.1.1 (f) des Kaufvertrags in der Fassung des 1. Nachtrags)

- des Rohbaus 61 Monate nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung,
- des Bauvorhabens 78 Monate nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung und Baugenehmigung.

Ein Wiederkaufsrecht tritt ein bei Nicht-Fertigstellung (§ 19.1.1 (c) und § 19.1.1 (d) des Kaufvertrags in der Fassung des 1. Nachtrags)

- des Rohbaus 73 Monate nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung,
- des Bauvorhabens 96 Monate nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

Darüber hinaus ist im Grundstückskaufvertrag die Rechtsposition der FHH zudem durch ein Wiederkaufsrecht für den Fall der Wirtschaftlichen Verschlechterung (§ 10.7 des Grundstückskaufvertrags) gesichert. Eine Wirtschaftliche Verschlechterung meint im

Wesentlichen den Insolvenzfall. Ein solcher Insolvenzfall kann aber gerade jederzeit und unabhängig von Fristen auftreten. Dementsprechend kann ein Wiederkaufsrecht, welches im Fall der Wirtschaftlichen Verschlechterung einschlägig ist, auch gerade nicht an Fristen gebunden werden. Nach § 19.1.3 des Grundstückskaufvertrages kann der Wiederkauf im Falle der Wirtschaftlichen Verschlechterung der Käufergesellschaft auch bereits während der Bauphase geltend gemacht werden.

Der Grundstückskaufvertrag wird in der Öffentlichkeit derzeit durch das Herauslösen von Satzbestandteilen teilweise falsch ausgelegt. Insbesondere führt die Herauslösung von § 19.1.3 des Grundstückskaufvertrages aus dem Zusammenhang zu einer Fehlinterpretation. Die Inhalte des Grundstückskaufvertrages erschließen sich korrekt aber nur aus dem Gesamtzusammenhang. So regelt § 19.1.3 lediglich die maximale Geltungsdauer des Wiederkaufsrechts bei Wirtschaftlicher Verschlechterung. Dieses endet ein Jahr nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens. Der Grundstückskaufvertrag setzt allerdings beispielsweise mit „§ 9.4 Eintrittsrechte in Planer- und Bauverträge“ eine Wiederkaufsmöglichkeit auch vor Fertigstellung voraus.

Die Möglichkeit zum Wiederkauf bei einer Wirtschaftlichen Verschlechterung bis zu einem Jahr nach Fertigstellung ist ein Verhandlungsergebnis, das den jeweiligen Interessenlagen Rechnung trägt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Insolvenz und Wiederkaufsrecht

Vorbemerkung: *Im Grundstückskaufvertrag (GKV) steht unter § 19.1.3: „Nach dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer ist die Verkäuferin zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks berechtigt (und das Wiederkaufsrecht entsteht auch erst aufschiebend bedingt mit dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer) und kann die Rückübertragung in den folgenden Fällen verlangen (sonstige Umstände):*

(a) Eintritt einer Wirtschaftliche Verschlechterung des Käufers gemäß § 10.7. innerhalb – geschwärzt – nach Fertigstellung.“ (Anmerkung HS: das „n“ bei „Wirtschaftliche“ fehlt im Original)

In der Drs. 22/13451, Nummer 6 und 7, antwortet der Senat auf meine Frage, welche Regelung bei einer Insolvenz während der Bauzeit eintritt jedoch: „Gemäß § 19.1.3 ist der Wiederkauf aufgrund einer Wirtschaftlichen Verschlechterung (wie in § 10.7 des Grundstückskaufvertrags definiert) ab dem Übergang des Eigentums des Grundstücks auf die Käuferin bis ein Jahr nach Fertigstellung möglich.“ Der genannte Paragraph enthält jedoch nur die Frist von einem Jahr nach Fertigstellung.

Frage 1: *Weshalb weicht der Senat in seiner Antwort auf meine Frage in der Drs. 22/13451 von der vertraglich geregelten Frist – die erst nach Fertigstellung greift – ab und suggeriert, es gäbe ab dem Eigentumsübergang ein Wiederkaufsrecht? Bitte auch die Paragraphen angeben, auf die der Senat seine womöglich falsche Angabe stützt. Sollten es Paragraphen sein, die sich nicht in der veröffentlichten letzten Fassung des GKV befinden, bitte den Wortlaut und den Grund für die Nichtveröffentlichung nennen.*

Frage 2: *Weshalb wurde diese Klausel in den GKV aufgenommen, wenn es doch immer darum ging, sich gegen Probleme auch während der Bauzeit (Ziel: keine Bauruine entstehen lassen) abzusichern?*

Frage 3: *Weshalb wurde überhaupt eine Frist aufgenommen, wenn die einfachere und zielführendere Regelung gewesen wäre, die Frist zu streichen: „(a) Eintritt einer Wirtschaftlichen Verschlechterung des Käufers gemäß § 10.7. innerhalb ~~geschwärtzt~~ nach Fertigstellung.“?*

Frage 4: *Welche Möglichkeiten hat der Senat diesen – laut „ZEIT ONLINE“ vom 29.11.23 – „offensichtlichen Fehler in der Vertragsgestaltung“ zu heilen?*

Antwort zu Fragen 1 bis 4:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 5: *Welche Möglichkeiten bestehen in diesem Zusammenhang, im Nachhinein den Willen der Vertragsparteien zu ermitteln, angesichts der Tatsache, dass während der Vertragsverhandlungen keine Protokolle geführt wurden?*

Antwort zu Frage 5:

Es gilt die juristische Auslegungsmethodik. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 6: *Hat der Senat Vorbereitungen getroffen, um im Falle einer Insolvenz der im GKV genannten Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH&Co KG oder der SIGNA Prime Selection AG schnell handlungsfähig zu sein?*

Falls ja: welche?

Falls nein: weshalb nicht?

Antwort zu Frage 6:

Unmittelbare Auswirkungen für das Vertragsverhältnis würden sich lediglich aus einer Insolvenz der Käufergesellschaft, also der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG, ergeben. In diesem Falle würde ein vorläufiges Insolvenzverfahren eröffnet, welches sich an den insolvenzrechtlichen Verfahrensvorgaben ausrichtet. Die FHH würde ihre Rechte auch im Insolvenzverfahren sichern und nach Bestellung des vorläufigen Insolvenzverwalters umgehend mit diesem in Kontakt treten. Unabhängig davon steht weiterhin im Vordergrund, dass die Errichtung des Elbtowers ein privatwirtschaftliches Projekt ist und erwartet wird, dass im Rahmen eines Insolvenzverfahrens eine privatwirtschaftliche Lösung für die zeitnahe Wiederaufnahme der Bautätigkeit gefunden würde. Wesentliche Veränderungen des Gesamtprojektes können nur im Einvernehmen mit der FHH erfolgen. Das stellt der Grundstückskaufvertrag sicher.

Frage 7: *Wurde der Senat respektive die HafenCity Hamburg GmbH (HCH) mittlerweile über eine „Wirtschaftliche Verschlechterung“ nach § 10.7 des GKV informiert? Falls es bisher keine Information gab: Wie prüft der Senat, ob die fast täglich neuen Entwicklungen im SIGNA-Imperium mit verschiedenen Insolvenzverfahren auch den Elbtower und den GKV betreffen?*

Antwort zu Frage 7:

Eine Mitteilung über eine Wirtschaftliche Verschlechterung ist Stand 07.12.2023 nicht erfolgt.

Unabhängig von der Mitteilungspflicht der Käuferin verfolgt die HCH die täglichen Entwicklungen und die amtlichen Insolvenzbekanntmachungen.

Vorbemerkung: *Laut § 19.2.5 wäre die Stadt berechtigt, bei einem Wiederkauf in alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen Verträge mit Planern, Architekten, Fachingenieuren, Projektsteuerern und ähnlich sowie sämtlichen bauausführenden Unternehmen durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer mit allen Rechten und Pflichten einzutreten oder die Übertragung auf einen von ihr zu*

benennenden Dritten zu verlangen, soweit in dem jeweils betreffenden Vertrag ein entsprechendes Eintrittsrecht enthalten ist.

Frage 8: *Ist in all diesen Verträgen ein Eintrittsrecht enthalten?*

Falls nein, bitte angeben, in welchen Verträgen das nicht der Fall ist.

Antwort zu Frage 8:

In allen bisher gegenüber der Verkäuferin nach § 9.4.1 (a) und (b) des Grundstückskaufvertrags nachzuweisenden Verträgen ist ein Eintrittsrecht enthalten.

Frage 9: *Für welchen Zeitraum sind im Falle eines länger andauernden Baustopps die Vertragspartner an diese Eintrittsklausel gebunden?*

Antwort zu Frage 9:

Die Eintrittsrechte gelten, solange die jeweiligen Verträge Bestand haben. Eine zeitliche Begrenzung besteht nicht.

Frage 10: *Welche Rechte könnte bei einem Vertragseintritt der Stadt der Architekt (David Chipperfield Architects) geltend machen? Könnte er darauf bestehen, dass der Elbtower genau so fertiggestellt wird, wie er ihn entworfen hat?*

Frage 11: *Hätte die Stadt alternativ die Möglichkeit, nicht in den Architektur-Vertrag einzutreten und den Elbtower umplanen zu lassen?*

Falls ja, welche (Schadensersatz-)Ansprüche kann der Architekt dann geltend machen?

Antwort zu Fragen 10 und 11:

Der Senat geht von einer Fertigstellung des Bauvorhabens in der geplanten Form aus und beantwortet hypothetische Fragen grundsätzlich nicht. Der Architektenvertrag ist dem Senat – mit Ausnahme einzelner Klauseln – zudem nicht bekannt.

Fristen – welche stehen beziehungsweise standen im Grundstückskaufvertrag?

Vorbemerkung: *Der Senat antwortete auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/13364, dass der Rohbau nach § 9.2.1 (e) des GKV 52 Monate nach Beginn des Bauvorhabens und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung fertigzustellen sei. Gleichzeitig sagt der Senat, dass die Übergabe im Januar 2023 erfolgte, der Rohbau somit im April 2027 fertigzustellen sei. Von der Übergabe ist in dem genannten Paragraphen übrigens gar keine Rede. In dem GKV soll in § 9.2.1 (e) als Frist 36 Monate stehen. Ausgehend vom Januar 2023 wäre das dann Januar 2026. Ganz andere Fristen wiederum nennt die HCH laut „Hamburger Abendblatt“ vom 29.11.23: der Rohbau sei im Februar 2029 fertigzustellen, das Bauvorhaben im Januar 2031.*

Frage 12: *Zu welchem Datum war die Baugenehmigung vollzugsfähig?*

Frage 13: *Wann war der Baubeginn?*

Frage 14: *Welche Rolle spielten die vorbereitenden Baumaßnahmen? Bitte auch angeben und begründen, weshalb sie gegebenenfalls nicht bereits als Baubeginn gewertet wurden und weshalb sich dadurch Fristen zur Fertigstellung des Rohbaus und des Bauvorhabens nicht verkürzen.*

Antwort zu Fragen 12, 13 und 14:

Die in der Frage angesprochene Fristberechnung ist im Grundstückskaufvertrag sowie im dazu geschlossenen Nachtrag 1 geregelt. Die Regelung des § 9.2.1 (e) aus dem Nachtrag 1 knüpft kumulativ an den Beginn des Bauvorhabens und das Vorliegen der vollzugsfähigen Baugenehmigung an. Die Baugenehmigung wurde am 8. März 2022

erteilt. Der Zeitpunkt des Beginns des Bauvorhabens ist vertraglich in § 9.3.4 des Grundstückskaufvertrags definiert und knüpft vertraglich an die Baumaßnahmen seitens der Käuferin an. Vorbereitende Maßnahmen vor Übergabe des Grundstücks stellen noch keinen Baubeginn in diesem Sinne dar, siehe auch § 9.3.4 des Grundstückskaufvertrags (in der Fassung des 1. Nachtrags vom 24. September 2020). Baubeginn gemäß dem Grundstückskaufvertrag folgt dem Datum der Grundstücksübergabe, also dem 10. Januar 2023.

Frage 15: *Gab es durch Nachträge des GKV Änderungen bei den Fristen unter § 9.2.1 (e)?*

Falls ja, bitte angeben, wann und aus welchen Gründen die Fristen verändert wurden.

Frage 16: *Welche Frist stand in dem GKV und in den jeweiligen Nachträgen?*

Antwort zu Fragen 15 und 16:

Bei nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags durchgeführten Bodenuntersuchungen hat sich herausgestellt, dass die für die Gründung notwendigen Großbohrpfähle im Bereich des Hochhauses deutlich länger als ursprünglich geplant sein mussten. Dadurch gestalteten sich die Vorlaufs- und Gründungsarbeiten zeitlich aufwendiger als zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages geplant. Des Weiteren wurden durch die längere Vorlaufs- und Gründungsphase die Setzungsdifferenzen innerhalb des Bauvorhabens durch eine entsprechende Gründungskonzeption gemindert. Damit wurde eine größere zeitliche und konstruktive Realisierungssicherheit erreicht (siehe auch inhaltlich übereinstimmende Begründung in Ziffer 3.5 des 1. Nachtrags vom 24. September 2020).

Die Frist zur Fertigstellung des Rohbaus (§ 9.2.1 (e) des Grundstückskaufvertrags) wurde mit dem 1. Nachtrag vom 24. September 2020 um 16 Monate von 36 auf 52 Monate verlängert.

Frage 17: *Worauf bezog sich der Senat, als er in der oben genannten Antwort 52 Monate nannte?*

Antwort zu Frage 17:

Die Antwort bezog sich auf die Frist nach § 9.2.1 (e) des Grundstückskaufvertrags in der gültigen Fassung.

Wiederkaufsrecht der Verkäuferin § 19 GKV

Vorbemerkung: *Der Senat schreibt in seiner Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/13451, dass die Stadt das Wiederkaufsrecht geltend machen kann, wenn der Rohbau nicht spätestens innerhalb von 73 Monaten nach Übergabe des Kaufgrundstücks (also bis Januar 2029) fertiggestellt ist. Das soll im § 19.1.1 (e) stehen. Den Buchstaben (e) gibt es dort allerdings nicht. Beim Buchstaben (d) hingegen findet sich eine passende Regelung, die allerdings teilweise geschwärzt ist. Mir wurde zugetragen, dass in dem GKV im § 19.1.1 (d) eine Frist von 80 Monaten, also sechs Jahre und 8 Monate, steht. Ausgehend vom Januar 2023 wäre das Enddatum dann Oktober 2029.*

Frage 18: *Handelt es sich bei der Angabe § 19.1.1 (e) um einen Schreibfehler? Falls nicht, wann wurde der Buchstabe (e) mit welchen Regelungen in den GKV aufgenommen?*

Antwort zu Frage 18:

Gemeint war § 19.1.1 (c) des Grundstückskaufvertrags, der die Frist für den Wiederkauf bei verzögerter Fertigstellung des Rohbaus enthält (73 Monate). In § 19.1.1 (d) des Grundstückskaufvertrags ist die Frist für den Wiederkauf bei verzögerter Fertigstellung des Bauvorhabens enthalten (96 Monate).

Frage 19: *Gab es durch Nachträge des GKV Änderungen bei den Fristen unter § 19.1.1 (d)?
Falls ja, bitte angeben, wann und aus welchen Gründen die Fristen verändert wurden.*

Frage 20: *Welche Frist stand in dem GKV und in den jeweiligen Nachträgen?*

Antwort zu Fragen 19 und 20:

Der Verlängerung der Fertigstellungsfristen folgend, wurden die Fristen zum Wiederkauf bei verzögerter Fertigstellung von Rohbau und Bauvorhaben mit dem 1. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24. September 2020 ebenfalls um 16 Monate angepasst, siehe Vorbemerkung.

Frage 21: *Worauf bezog sich der Senat, als er in der oben genannten Antwort 73 Monate nannte?*

Antwort zu Frage 21:

Die Antwort des Senats bezog sich auf den aktuellen Vertragsstand.