

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 04.03.24

und Antwort des Senats

Betr.: Elbtower: Falschaussagen des Senats zum Wiederkaufsrecht – die Rolle der Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer – Finanzierungsfragen

Einleitung für die Fragen:

Der Senat versucht seit Wochen, der Öffentlichkeit und der Bürgerschaft einzureden, dass das Wiederkaufsrecht für das Elbtower-Grundstück auch bei der im Januar eingetretenen Insolvenz der Projektgesellschaft während der Bauphase greift. Im Grundstückskaufvertrag unter § 19.1.3.(a) steht hingegen, dass das Wiederkaufsrecht nur bei „Eintritt einer Wirtschaftlichen Verschlechterung des Käufers gemäß § 10.7. innerhalb – Frist geschwärtzt – nach Fertigstellung“ (Hervorhebung hinzugefügt) greift.

Die Erklärungen des Senats, es käme quasi auf den Geist des gesamten Kaufvertrages an, es dürften nicht einzelne Paragraphen aus dem Zusammenhang gerissen werden (vergleiche zum Beispiel Seite 4 des Protokolls des Haushaltsausschusses vom 9.2.24), fallen beim Blick in die Senatsmitteilung vom 19. Juni 2018 (Drs. 21/13500 „HafenCity - Elbtower“) wie ein Kartenhaus in sich zusammen. Dort erklärt der Senat nämlich, dass ein Wiederkauf während der Bauphase nicht notwendig sei:

„(...) Die Regelungen führen zudem dazu, dass die kreditgebenden Banken ein erhebliches Interesse nicht nur an der Eigenkapitalausstattung zum Zeitpunkt des Baubeginns haben, sondern ein eigenes, erhebliches Interesse an der Fertigstellung des Bauvorhabens, und es damit in dem sehr unwahrscheinlichen Fall eines durch den finanziellen Ausfall des Bauherren verursachten Baustillstandes auch ohne Wiederkauf des Grundstücks durch die Freie und Hansestadt Hamburg zu einer qualitätsvollen Fertigstellung des Bauvorhabens kommt.“ (Seiten 10/11)

Und ein paar Absätze weiter erklärt der Senat, dass das Wiederkaufsrecht bei einer Insolvenz des Käufers erst NACH Fertigstellung greift:

„6.6.3 Wiederkauf

Schließlich steht der Freien und Hansestadt Hamburg in folgenden Fällen nach Eigentumsübergang ein Wiederkaufsrecht zu:

(...) - Eintritt einer wirtschaftlichen Verschlechterung (insbes. Insolvenz) des Käufers innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Fertigstellung.“ (Seiten 11/12)

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Frage 1: *Hat der Senat die Bürgerschaft im Jahr 2018 oder jetzt aktuell falsch informiert?*

Falls ja, weshalb?

Falls nein, wie erklärt der Senat dann die widersprüchlichen Aussagen?

Frage 2: *Geht der Senat davon aus, dass er angesichts der im Jahr 2018 von ihm getroffenen Feststellung, dass das Wiederkaufsrecht im Insolvenzfall erst nach Fertigstellung greift, einen Rechtsstreit über ein Wiederkaufsrecht während der Bauphase gewinnen könne?*

Wenn ja, worauf stützt er sich?

Vorbemerkung: *Der Grundstückskaufvertrag regelt im § 19.2.1: „Der Wiederkauf ist innerhalb von 9 Monaten nach Vorliegen der Wiederkaufsvoraussetzungen durch schriftliche Erklärung auszuüben. Anderenfalls erlischt das jeweilige Wiederkaufsrecht.“ Wenn man der aktuellen Vertragsinterpretation des Senats folgt, dass das Wiederkaufsrecht bereits jetzt ausgeübt werden kann, dann würde nach der Insolvenz der Elbtower-Projektgesellschaft im Januar diese Frist Ende Oktober 2024 ablaufen. In der Haushaltsausschusssitzung am 09. Februar erläuterte der Senat, dass diese Frist noch nicht laufen würde, da zunächst eine Abhilfefrist von mindestens einem Monat gesetzt werden müsse (Protokoll Haushaltsausschuss, Seite 9). Der Zeitpunkt hierfür sei nicht festgelegt.*

Die in § 19.1.4 geregelte Abhilfefrist dient erkennbar dem Schutz der Grundstückskäuferin, die vorzuwarnen ist und eine letzte Frist haben soll, Abhilfe zu schaffen. Der Senat legt dies nun offenbar so aus, dass vertragliche Fristen zum Wiederkauf erst zu laufen beginnen, wenn die Stadt zuvor eine Frist zur Abhilfe gesetzt hat. Das würde bedeuten, dass die Stadt den Start der vereinbarten Fristen nach Belieben hinausschieben könnte, indem sie die Fristsetzung zur Abhilfe hinauszögert.

Frage 3: *Auf welche Präzedenzfälle beruft sich der Senat bei der Interpretation, er sei „aktuell frei“ mit der Setzung der Abhilfefrist, da kein spezifischer Zeitraum vorgesehen sei?*

Frage 4: *Welche Risiken geht der Senat ein, wenn er nicht innerhalb der Frist von neun Monaten die Abhilfefrist setzt?*

Frage 5: *Hat der Senat inzwischen die Abhilfefrist gesetzt?*

Falls ja, wann und für wie lange?

Falls nein, wird er vor Oktober 2024 tätig werden?

Antwort zu Fragen 1 bis 5:

Es bestand sowohl damals als auch heute kein Zweifel daran, dass der Wiederkauf im Falle der Insolvenz bereits ab Eigentumsübergang und somit während der Bauphase geltend gemacht werden kann.

Nach dem Grundstückskaufvertrag kann das Wiederkaufsrecht innerhalb von neun Monaten nach Vorliegen der Wiederkaufsvoraussetzungen ausgeübt werden. Zu den Wiederkaufsvoraussetzungen gehört auch der erfolglose Ablauf der Abhilfefrist, denn erst dann ist die Verkäuferin nach § 19.1.4 des Grundstückskaufvertrages (GKV) überhaupt zum Wiederkauf berechtigt. Neben dem Vertragswortlaut geben auch Vertragssystematik und Entstehungsgeschichte vor, dass zunächst die Abhilfefrist von mindestens einem Monat zu setzen ist, bevor die Neunmonatsfrist zu laufen beginnt. Für die Abhilfefristsetzung selbst sieht der Grundstückskaufvertrag keine Frist vor. Einer Bezugnahme auf „Präzedenzfälle“ bedarf es vor diesem Hintergrund nicht. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 19.1.3 GKV bestehen nach

wie vor. Eine Abhilfefrist wurde bisher nicht gesetzt. Im Übrigen sind die Überlegungen dazu noch nicht abgeschlossen.

Der Senat hat die Bürgerschaft nicht falsch informiert – weder im Jahr 2018 noch danach. Die Ausführungen in der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 19. Juni 2018 (Drs. 21/13500) enthalten keine widersprüchlichen Aussagen. Es wird lediglich beschrieben, dass selbst im Falle eines, bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung nicht auszuschließenden, baulichen Stillstandes durch finanziellen Ausfall des Bauherrn ein Eigeninteresse von Kapitalgebern an der Fertigstellung bestehen sollte. In Anbetracht der wirtschaftlichen Interessen der Beteiligten kann auch ohne Ausübung des Wiederkaufsrechts im Rahmen einer privatwirtschaftlichen Lösung eine Fertigstellung erwartet werden. Die damaligen Ausführungen des Senats besagen nicht, dass das Wiederkaufsrecht erst nach der Fertigstellung ausgeübt werden kann.

Im Übrigen siehe Drs. 22/13696 sowie Drs. 22/14161.

Beratung und Einbindung der Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer beim Elbtower

Vorbemerkung: *Die Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer berät seit Jahren als private Auftragnehmerin den Senat respektive die Hafencity Hamburg GmbH (HCH) beim Grundstücksgeschäft zum Elbtower. In meinen Schriftlichen Kleinen Anfrage Drs. 22/8668 vom 22.6.22 und 22/13705 vom 01.12.23 hatte ich mich bereits mit der Rolle der Sozietät befasst. Bei dem Ausschreibungsverfahren zum Elbtower, an dessen Ende SIGNA als Investor ausgewählt wurde (<https://www.freshfields.de/news/2018/02/hafencity-freshfields-beraet-beim-auswahlverfahren-fuer-den-elbtower-5200/>), war mit Dr. J.C. von der Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer federführend dieselbe Person für die Stadt tätig, die dann die Hamburg Commercial Bank (HCOB) bei dem Verkauf ihres Stammsitzes in der Hamburger Innenstadt an die SIGNA-Gruppe beraten hat, mit der Maßgabe, dass die Bank später Mieterin im Elbtower wird (<https://www.freshfields.de/news/2020/12/freshfields-beraet-hcob-bei-dem-verkauf-der-unternehmenszentrale-5981/>). Dr. J.C. war beziehungsweise ist auch in verschiedenen Aufsichtsräten städtischer Unternehmen tätig.*

*Bei den Beratungen im Haushaltsausschuss zum Elbtower sind Mitarbeiter*innen der Sozietät als Vertreter*innen des Senats anwesend und erteilen auch Antworten und Auskünfte.*

Frage 6: *Seit wann ist die Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer für den Senat respektive die HCH in Sachen Elbtower (Vorbereitung der Ausschreibung für die Grundstücksvergabe, Beratung Kaufvertrag, ...) tätig?*

Frage 7: *Eine freihändige Vergabe für Rechtsberatung ist bis zu einer Kostenobergrenze von 750.000 Euro möglich, diese Grenze dürfte lange überschritten sein. Wann und wo erfolgte eine Ausschreibung für die Beratungstätigkeit? Bitte auch darstellen, wie viele Teilnehmer*innen es bei der Ausschreibung gab. Falls keine Ausschreibung erfolgte, weshalb nicht? Und müsste diese dann nicht baldigst nachgeholt werden, weil inzwischen absehbar ist, dass beim Elbtower wohl noch auf Jahre hinaus eine Rechtsberatung nötig sein wird?*

Frage 8: *Wird die Teilnahme von Mitarbeitenden der Sozietät im Haushaltsausschuss dem Senat oder der HCH in Rechnung gestellt?
Falls ja, weshalb?*

Frage 9: *Hat die Sozietät bei der Beantwortung von Schriftlichen Kleinen Anfragen zum Elbtower mitgewirkt?*

Falls ja, bei welchen und weshalb wurde bei den Antworten nicht darauf hingewiesen? Bitte auch angeben, ob die Mitwirkung in Rechnung gestellt wurde.

Antwort zu Fragen 6 bis 9:

Siehe Drs. 22/13594.

Mitarbeitende der Sozietät nehmen in ihrer Funktion als Rechtsberater der HCH an Haushaltsausschusssitzungen teil, die Teilnahme ist daher zu vergüten.

Bei der Beantwortung Schriftlicher Kleiner Anfragen hat stets die jeweils zuständige Behörde die Federführung. Soweit erforderlich, bedient der Senat sich dabei der Zuarbeit von mit den jeweiligen Sachverhalten vertrauten externen Beratern. Da die Berater in dieser Funktion tätig werden, sind die Tätigkeiten zu vergüten.

Lehren aus dem PUA Elbphilharmonie nicht beachtet?

Vorbemerkung: *Der Parlamentarische Untersuchungsausschuss zur Elbphilharmonie hält in seinem Bericht fest: „Die Schlüsselrolle privatwirtschaftlicher Unternehmen darf im Projektverlauf nicht unterbewertet werden. Mit dem anhaltenden Abbau von Strukturen, Personal und Expertise auf städtischer Seite geht auch die Befähigung verloren Großprojekte in städtischer Regie planen, durchführen und steuern zu können. Der Einbindung privater Dienstleister kommt folglich für die Erledigung staatlicher Hoheitsaufgaben eine immer größere Bedeutung zu. Sie dürfen sich bei solchen Aufträgen der öffentlichen Hand nicht aus der Verantwortung stehlen. Ihre Arbeitsergebnisse müssen auch nachträglich bewertet und kontrolliert werden und auch Regresspflichten müssen geprüft und durchgesetzt werden, wo Berater und Gutachter nachweislich mangelhafte Arbeit abliefern.“*

Frage 10: *Welche privaten Dienstleister*innen wurden für welche Aufgaben(-bereiche) von der ersten Überlegung zum Projekt Elbtower bis heute eingesetzt? Sollten aus welchen Gründen auch immer die Namen nicht genannt werden, bitte die Aufgaben(-bereiche) darstellen.*

Frage 11: *Wie hoch sind bis zum heutigen Tag die Gesamtkosten, die für diese Dienstleistungen entstanden sind? Soweit möglich bitte die Kosten aufschlüsseln nach Aufgaben(-bereichen).*

Frage 12: *Hat der Senat eine nachträgliche Bewertung und Kontrolle der Arbeitsergebnisse durchgeführt oder wird er das durchführen?*

Falls ja, (seit) wann, für welche Aufgaben(-bereiche) und mit welchen Ergebnissen?

Falls nein, weshalb nicht?

Antwort zu Fragen 10, 11 und 12:

Für das Projekt Elbtower wurden Dienstleister gemäß der folgenden Tabelle eingesetzt:

Tabelle

Lfd Nr.	Dienstleister	Aufgabenbeschreibung
1.	Rechtsanwaltssozietät	rechtliche Beratung im Rahmen der Ausschreibung sowie Verhandlung mit anschließendem Vertragscontrolling
2.	Unternehmensberatung	Vorprüfung und Immobilienbezogene Bewertungen/Verfahrensbetreuung
3.	Rechtsanwaltssozietät	rechtliche Beratung zur Wortmarke/ Bildmarken „Elbtower“

Lfd Nr.	Dienstleister	Aufgabenbeschreibung
4.	Rechtsanwaltssozietät	rechtliche Beratung zu Erschließungsfragen (Ver- und Entsorgung)
5.	Rechtsanwaltssozietät	rechtliche Beratung zu Gestattungsverträgen (für die Gestattungsflächen - BE-Flächen)
6.	Rechtsanwaltssozietät	Erstellung Ex-ante-Transparenzbekanntmachung; Beratung zum möglichen Vorgehen im Rahmen der Investorenauswahl für das „Hochhaus-Cluster-Grundstück“ im Quartier „Elbbrücken“
7.	Planungs- und Beratungsunternehmen/ Technischer Berater	Projektsteuerung
8.	Technischer Berater	Erstellung Lärmgutachten
9.	Ingenieurbüro	Erstellung Baugrundgutachten
10.	Bauunternehmen	Ausführung Baugrundaufschlüsse
11.	Landvermesser	Vermesser-Leistungen (Grundstücksvermessung)
12.	Ingenieurbüro	Erstellen Gutachten zu Kaimauer/Uferkante entlang Oberhafenkanal
13.	Berater (Immobilienfinanzierung)	Prüfung FK-Nachweis
14.	Wirtschaftsprüfung- & Steuerberatergesellschaft	Prüfung EK-Nachweis
15.	Rechtsanwaltssozietät	rechtliche Beratung Wärmeversorgung östliche Hafen-City
16.	Berater (Immobilienfinanzierung)	Bieter Due Diligence
17.	Prüfingenieurbüro	Aufgaben gem. Prüfverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Für von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) beauftragte Dienstleister werden schon während der Leistungserbringung regelmäßige Reviews durchgeführt und als Feedback in den Prozess eingespeist. In Einzelfällen werden auch Dritte mit der Überprüfung von Arbeitsergebnissen von Dienstleistern betraut. Im Zusammenhang mit von der Stadt beauftragten Unternehmern und Dienstleistern sind die nachträgliche Bewertung und Kontrolle der Arbeitsergebnisse ein zentrales Element der Qualitätssicherung. Im Übrigen siehe Drs. 22/9457.

Insolvenzverfahren

Frage 13: *Hat der Senat seine derzeitigen Forderungen von 1,3 Millionen Euro gegen die Grundstückserwerberin (siehe Protokoll des Haushaltsausschusses) geltend gemacht?*

Falls nein, weshalb nicht?

Frage 14: *Wie ist der Stand des Insolvenzverfahrens? Bitte auch angeben, ob eine Gläubiger*innenversammlung bereits stattgefunden hat oder terminiert ist.*

Antwort zu Fragen 13 und 14:

Aktuell läuft das vorläufige Insolvenzverfahren, das Insolvenzverfahren selbst wurde noch nicht eröffnet. Eine Anmeldung von Forderungen zur Insolvenztabelle kann nur nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen. Auch Gläubigerversammlungen finden erst nach Verfahrenseröffnung statt. Unabhängig davon hat die Stadt ihre Forderungen bei der Käufergesellschaft bereits geltend gemacht.

Grundstücksübergabe trotz Wegfall des Fremdkapitals?

Vorbemerkung: *Im Grundstückskaufvertrag ist auch der Nachweis des Eigen- und Fremdkapitals für die Erstellung des Elbtowers geregelt. Wie mittlerweile bekannt, ist der extern geprüfte „verbindlich abgeschlossene und rechtlich wirksame Kreditvertrag“ von dem Tauglichen Financier im Februar 2023 aufgehoben worden, nur wenige Wochen nach der Grundstücksübergabe.*

Frage 15: *Hatte der Senat vor der Grundstücksübergabe Anfang Januar 2023 bereits Hinweise erhalten oder wahrgenommen, dass es bei der geplanten Finanzierung des Fremdkapitals für den Elbtower Probleme gebe?*

Falls ja, wann und was hat der Senat daraufhin unternommen?

Antwort zu Frage 15:

Diese Frage berührt Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritter. Im Übrigen gilt weiterhin, dass die Käuferin den anlass- und zeitpunktbezogenen Finanzierungsnachweis zu Baubeginn (§ 3.4 GKV) erbracht hat.

Frage 16: *Gab es durch die Grundstückskäuferin beziehungsweise Projektgesellschaft Informationen zu den Veränderungen bei der Fremdkapitalfinanzierung?*

Falls ja, wann?

Antwort zu Frage 16:

Siehe Drs. 22/14161.

Vorbemerkung: *Die Grundstückskäuferin beziehungsweise Projektgesellschaft gehört zum Imperium des schon 2018 umstrittenen und nicht unbedingt gut beleumundeten Investors René Benko.*

Frage 17: *Weshalb hat der Senat trotz des Wissens um das Geschäftsgebaren von Herrn Benko im Kaufvertrag nicht geregelt, dass auch nach der Grundstücksübergabe Nachweise über eine weiterhin vorhandene Finanzierung (Eigen- und Fremdkapital) des Elbtowers vorzulegen sind?*

Antwort zu Frage 17:

Siehe Drs. 22/13697.