

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Rein ins Grundbuch

Mit Milliarden Gläubigerforderungen steht die Signa-Holding im Fokus von Gläubigern, die ihre Werklohn- und Honorarforderungen im Sog der Insolvenz davonschwimmen sehen. Noch ist nicht jede Projektgesellschaft, die Signa begründet hat, von dem Insolvenztunami erfasst. Zum Teil sind die beauftragenden Projektgesellschaften Eigentümer der Grundstücke. Damit stehen diese für Sicherungsansprüche der Gläubiger zur Verfügung. Wie werthaltig all dies ist, wird sich erst später zeigen, wenn die Schneekapuzen abgeschmolzen sind, die derzeit die Signa-Projekte einhüllen.

Wieder einmal zeigt sich, dass der Auftragnehmer nicht selten aussichtsreichere Chancen hat, für beauftragte und schon erbrachte Leistungen im Grundbuch eine Absicherung des offenen Anspruchs zu erreichen, wenn dieser sich möglichst früh damit befasst. Dem vorleistungspflichtigen Unternehmer steht hierfür ein schon betagtes gesetzliches Sicherungsinstrument bereit: die Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek. Das ist sicher nicht das schlagkräftigste Werkzeug, da nahezu regelmäßig die Grundbücher derartiger Projektgesellschaften schon durch vorgenommene Absicherungen der Banken ihre Belastung erfahren haben oder die Auftraggeberseite mit der Grundstückseigentümerseite nicht die notwendige Identität aufweist.

Gleichwohl kann das zügige Handeln zwecks Eintragung einer Vormerkung einer Sicherungshypothek den Verhandlungsdruck auf den Auftraggeber erhöhen – auch einschließlich der gesicherten Banken. Dies gilt besonders für die Weiterverwertung (also Veräußerung) des belasteten Projektes. Dass auch hinter verschlossenen Türen über die Signa-Projekte heftig verhandelt wird, dürfte mit Blick auf den weit verzweigten Investorenkreis nur noch ein offenes Geheimnis sein.

Das Durchsetzen von Honorarforderungen und von Werklohnforderungen ist für Architekten und Bauunternehmen oft durch frustrierte Langzeitprozesse geprägt. Doch hier stellt der Gesetzgeber ein Instrument zur Verfügung, mit dem sich ausgesprochen zügig die Vormerkung der Sicherungshypothek eintragen lässt. Dafür braucht es gut vorbereitete Unterlagen, die das Begründen des Vertrages und etwaiger Nachträge belegen, sowie substantiiertes Darlegen der erbrachten und in Rechnung gestellten, jedoch nicht bezahlten Leistungen. Kann der sicherungsbegehrende Unternehmer noch guten Gewissens eine eidesstattliche Versicherung abgeben, Mängelaussagen der Bauherrnseite liegen nicht vor, ist der Grundstock für den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim zuständigen Gericht gelegt.

Der Vorteil ist darin begründet, dass Gerichte zumeist einen solchen Antrag innerhalb von 24 Stunden durch Beschluss erlassen, wenn dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht perfekt ausformuliert ist. Eine mündliche Verhandlung und damit Auseinandersetzung mit der Bauherrnseite findet nicht statt. Innerhalb kurz bemessener Fristen muss dann sowohl die Zustellung an die Bauherrnseite erfolgen wie auch der Antrag an das zuständige Grundbuchamt, die Vormerkung der Sicherungshypothek in das maßgebliche Grundbuch einzutragen. Regelmäßig ge-

Die Perforierung der Signa-Holding setzt sich fort. Zügig sind die Grundstücke als Sicherung für Lohnforderungen zu nutzen. Eile ist geboten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Still ruht der See: Am Elbtower in Hamburg pausieren die Arbeiten. Foto dpa

schieht dies ebenso zügig. Die Folge: Die Bauherrnseite erfährt nun erst davon, dass das einstweilige Verfügungsverfahren erfolgreich durchgeführt ist und die Vormerkung der Sicherungshypothek an nächster möglicher rangwahrender Stelle im Grundbuch eingetragen ist.

Nun mag geunnt werden, dass hiermit noch nicht etwas wirklich Durchschlagendes erreicht ist. Dies wäre jedoch zu kurz gesprungen. Es trifft zu, dass die umfangreiche geschuldete Vergütung des beauftragten Unternehmers nicht gesichert ist. Sie kann nur gesichert werden für die schon erbrachten mangelfreien Leistungen. Subunternehmer, die von der Auftragnehmerseite von großen Bauunternehmen und Planungsbüros vertraglich angebunden sind, können von diesem Sicherungsmittel kein Gebrauch machen. Denn hier liegt die notwendige Identität zwischen dem Auftraggeber und dem Eigentümer des Grundstücks gerade nicht vor.

Im Insolvenzverfahren hat der gesicherte Unternehmer einer eingetragenen Sicherungshypothek das Recht auf abgeordnete Befriedigung. Auch dann kann die Eintragung einer Sicherungshypothek noch während des Insolvenzverfahrens verlangt werden, soweit die Vormerkung im Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung eingetragen war. Dies kann mithin

durch das sehr zügige einstweilige Verfügungsverfahren gerade erreicht werden.

Gleichwohl ist der Insolvenzverwalter im Zuge der Insolvenzanfechtung durchaus berechtigt, gegen die Eintragung einer Sicherungshypothek vorzugehen wie auch gegen eine Vormerkung. Dennoch sollte der Unternehmer zügig nach Eintragung der Vormerkung auf Eintragung der Hypothek klagen – meist kombiniert mit einer Zahlungsklage. Auch dies verursacht Kosten und ist zeitaufwendiger als das beschleunigte einstweilige Verfügungsverfahren. Hier greift die Überlegung: Die Hoffnung stirbt zuletzt. Sowohl das Eintragen der Vormerkung wie auch der Sicherungshypothek lässt sich gerade dann als wirtschaftlich attraktiver Hebel verwenden, wenn das Grundstück verwertet werden soll.

Ein etwaiger erwerbender Interessent wird auf ein lastenfreies Grundstück drängen oder jedenfalls auf überschaubare Ablösungsmöglichkeiten der grundbuchgesicherten Belastungen. Der Verhandlungskorridor ist damit für den gesicherten Unternehmer eröffnet. Steht die Sicherung im Grundbuch an durchaus wirtschaftlich attraktiver Position, kann auch der so gesicherte Unternehmer die Zwangsvollstreckung selbst betreiben. Das eröffnet den Verhandlungshorizont

und führt zu Ablöseerörterungen mit der Bauherrnseite.

Die angespannte Lage auf dem Bau und auf dem Immobilienmarkt lässt gerade durch das Signa-Ereignis für die vorleistungspflichtigen Planer und bauausführenden Gewerke die Mahnung zurück, sich sowohl mit vertraglichen Absicherungen der zu erbringenden Vorleistungen zu befassen, wie auch mit den gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten – und zwar frühzeitig. Beginnt erst einmal der zeitliche Wettlauf mit weiteren in den Insolvenzsog geratenen auftragnehmenden Gewerken und Planern oder gar mit dem Insolvenzverwalter, zeigen sich gerade die gesetzlichen Sicherungsmittel (F.A.Z. vom 1. Dezember 2023) als ein ungelinktes Instrument.

Der Gesetzgeber ist im Zuge der anstehenden Evaluation des neueren Bauvertragsrechtes nach dessen Inkrafttreten ab dem Jahr 2018 wieder einmal gefordert, durchsetzungskräftigere Sicherungen, die auch insolvenzfest sind, in das Bauvertragsrecht für alle auf diesem Spielfeld agierenden Akteure zu installieren. Es ist auch eine gesellschafts- und rechtspolitische Aufgabe, Architekten, Ingenieuren und ausführenden Bauunternehmen wirkungsvollere Absicherungsmöglichkeiten zu geben.

Wenn es trotz einer Reform mit durchschlagenderen, werthaltigeren und zügig durchzusetzenden Sicherungsmöglichkeiten immer noch eine Frage bleiben wird, ob die Auftragnehmer diese nutzen, darf die Politik nicht die Augen vor ihrer gesellschaftspolitischen Verantwortung verschließen. Sie hat auch eine Mitverantwortung für das Fördern fragwürdiger Bauprojekte mit schillernden Investoren. Der gesellschaftliche Zusammenhalt wird in vielen Bereichen wortstark in der politischen Debatte postuliert. Aber dieser verliert wohl seine Bedeutung, wenn es um vermeintliche Leuchtturmprojekte wie dem Hamburger Elbtower geht, die letztendlich nur individuelle politische Eitelkeiten mit pfauenrad-schlagenden Immobilienperlen befriedigen sollen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU).