

## Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 04.03.24

**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 jetzt eingetretenen Insolvenz 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 – geschwärtzt – nach Fertigstellung“ 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 (vgl. z.B. S. 4 des Protokolls des Haushaltsausschusses vom 9.2.24), fallen beim Blick in die Senatsmitteilung vom 19. Juni 2018 (Drucksache 22/13500 „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 qualitätvollen Fertigstellung des Bauvorhabens kommt.“ (S. 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.“ (S. 11/12)*

*Ich frage den Senat:*

**Frage 1:** *Hat der Senat die Bürgerschaft im Jahr 2018 oder jetzt aktuell belogen? 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." Die neun Monate wären Ende Oktober 2024 erreicht. In der Haushaltsausschusssitzung am 09. Februar erläuterte der Senat, dass diese Frist noch nicht laufen würde, da zunächst eine Abhilfefrist von einem mindestens einem Monat gesetzt werden müsse (Protokoll Haushaltsausschuss, S. 9). Der Zeitpunkt hierfür sei nicht festgelegt.

Die in Paragraf 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 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?

#### **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 bzw. 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 und Deringer für den Senat resp. 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 Kostengrenze 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?*
- 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 der Antwort nicht darauf hingewiesen? Bitte auch angeben, ob die Mitwirkung in Rechnung gestellt wurde.*

#### **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?*

#### **Insolvenzverfahren**

- Frage 13:** *Hat der Senat seine derzeitigen Forderungen von 1,3 Mio. € gegen die Grundstückserwerberin (s. Protokoll des Haushaltsausschusses) geltend gemacht? Falls nein, weshalb nicht?*
- Frage 14:** *Wie ist der Stand des Insolvenzverfahren? Bitte auch angeben, ob eine Gläubiger\*innenversammlung bereits stattgefunden hat oder terminiert ist.*

**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, ist der extern geprüfte „verbindlich abgeschlossene und rechtlich wirksame Kreditvertrag“ von dem Tauglichen Finanzier 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?*

**Frage 16:** *Gab es durch die Grundstückskäuferin bzw. Projektentwicklerin Informationen zu den Veränderungen bei der Fremdkapitalfinanzierung? Falls ja, wann?*

**Vorbemerkung:** *Die Grundstückskäuferin 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 Geschäftsgebahren 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?*