

## Insolvenz schadet Projekten

Die klassischen betriebswirtschaftlichen Argumente, die ein Insolvenzverfahren für Firmen anderer Branchen attraktiv machen, greifen am Immobilienmarkt oft nicht, erklärt Vincenz von Braun, Partner bei Anchor Rechtsanwälte. Seine Lösung heißt: Moderation oder Sanierungstreuhand.

**E**in Insolvenzverfahren ist bei der Krise eines Immobilienprojekts im Regelfall die schlechteste Lösung. Werte werden vernichtet, die Projektsteuerer verlieren den Zugriff auf die Entscheidungen und ein gewaltiger Zeitdruck zwingt zu unattraktiven Maßnahmen. Die wesentlichen Vorteile eines Insolvenzverfahrens – etwa, dass bis zu drei Monate durch die Zahlungen der Agentur für Arbeit Lohnkosten wegfallen – greifen bei Immobilienprojekten mit ihren wenigen Mitarbeitenden nicht. Auch die Möglichkeit, sich von langfristigen Verpflichtungen wie unattraktiven Mietverträgen oder Pensionsverpflichtungen zu trennen, spielt hier praktisch keine Rolle.

Dafür ist auf der anderen Seite der mögliche Schaden immens: Die Insolvenzeröffnung gibt Subunternehmern und Handwerkern bei entsprechender Vertragsgestaltung die Möglichkeit zur einseitigen Vertragskündigung. Bei steigenden Personal- oder Materialkosten kann dies zu einer Verteuerung des Projekts führen. Außerdem erschwert ein Insolvenzeintrag im Grundbuch die Vermarktung des Projekts und senkt sofort den Marktwert. Bei vielen kleinen und mittleren Projektentwicklungen mussten die Bauherren persönliche Bürgschaften eingehen. Somit droht auch ein Schaden für deren Privatvermögen. In einem Insolvenzverfahren eines Immobilienprojekts hat ein (vorläufiger) Insolvenz-



Vincenz von Braun.

verwalter in den meisten Fällen nicht das nötige Know-how und die Kapazitäten für eine Fortsetzung der Bauarbeiten und ist deshalb nicht bereit, eine persönliche Haftung einzugehen. Diese Haftung kann drohen, wenn der Insolvenzverwalter nach Eröffnung des Verfahrens die Rolle des Bauherrn übernimmt und dabei die Sorgfalt eines gewissenhaften Insolvenzverwalters verletzt. Dann ist er selbst mit seinem Privatvermögen verantwortlich, wenn das Geld nicht für die Baukosten reicht. Eine ruhende Baustelle kostet aber jeden Tag Geld, das es in der Regel in solchen Situationen aber nicht gibt. Oft ist dann ein „Notkauf“ durch die finanzierende Bank die letzte noch vorhandene Möglichkeit, um eine hässliche Bauruine zu vermeiden.

Diese verschiedenen Szenarien für ein Insolvenzverfahren zeigen, dass die Beteiligten in jedem Fall eine intelligentere Lösung als das Regelverfahren oder die Eigenverwaltung suchen sollten. Wenn in einer geschickten Moderation im Krisenfall die Projektbeteiligten an einen Tisch gebracht werden, dann lassen sich Verluste vermeiden. Denkbar ist in verfahrenen Situationen immer auch eine Sanierungstreuhand, bei der ein externer Berater als Leitungsorgan in die Gesellschaft eintritt, „auf der Kasse sitzt“, die Steuerung und die Kommunikation gegenüber allen Stakeholdern übernimmt.