

Die Crux mit zahlungsunfähigen Kunden

Alles rechtens? Folge 55

Corinna Linke

Ein Generalunternehmer für Wohnanlagen kommt in Zahlungsschwierigkeiten und bietet seinen Auftragnehmern an, ihre Forderungen gegen Immobilien aus seinem Bestand zu verrechnen. Ein Elektrobetrieb geht darauf ein. Der Deal platzt aber mit der Insolvenz des Auftraggebers.

Ein Elektrobetrieb arbeitet für einen Generalunternehmer, der Supermärkte und Wohnungen erstellt. Als beide gerade vier Vorhaben abwickeln, gerät der Auftraggeber in finanzielle Schwierigkeiten. In dieser Notlage bietet er eine unkonventionelle Lösung an: Die offenen Forderungen will er gegen vermietete Wohnungen tauschen.

Den Auftragnehmern bleiben nur wenige Tage, um über diesen Vorschlag nachzudenken. Der Elektrobetrieb kommt zu dem Schluss, dass es keine akzeptable Alternative für ihn gibt. Sollte er den Auftraggeber verlieren, würden gleich vier laufende Projekte platzen, die sich auf einen sechsstelligen Betrag summieren. Es würde einige Monate dauern, um neue Vorhaben zu akquirieren. Für die Handwerksfirma gilt es also, Schadensbegrenzung zu betreiben. Da beide Unternehmen schon 15 Objekte gemeinsam realisiert haben, schließt der Elektrobetrieb einen faulen Trick aus und geht auf den Vorschlag ein.

Die Parteien schließen bei einem Notar den Kaufvertrag für eine vermietete Wohnung, die dem Elektrobetrieb sofort Mieteinnahmen bescheren. Der Eintrag ins Grundbuch kann aber nicht erfolgen, da die Teilungserklärung fehlt und die Stadtverwaltung erst das zuständige Amt aufbaut. Der Notar sichert zu, eine Auflassungsvormerkung an das Grundbuchamt zu schicken.

Böses Erwachen

So scheint der Fall erledigt, bis die Tochterfirma und ein paar Monate später

auch das Bauunternehmen Insolvenz anmelden. Der Verkauf der selbst gebauten Wohnungen verlief nur schleppend, so dass der Finanzierungsplan platzte. Ein Insolvenzverwalter befasst sich mit beiden Unternehmen und wendet sich an die Gläubiger. Zu diesen zählt er auch den Elektrobetrieb wegen der gekauften Wohnung. Allerdings zweifelt er die Rechtmäßigkeit des Kaufvertrages an: In dem nun vorliegenden Grundbuch steht nur die Tochterfirma als Eigentümer; damit sei der Kaufvertrag zum Zeitpunkt der Insolvenz unwirksam.

Das will der Handwerker nicht auf sich beruhen lassen und fragt beim Grundbuchamt an. In der Tat fehlen die Einträge über die nachfolgenden Besitzer, spricht das Mutterunternehmen sowie sein eigener Betrieb. Nun will er den Notar nach der versprochenen Auflassungsvormerkung fragen, aber dieser hat seine Kanzlei mittlerweile an einen Nachfolger übergeben und der weiß angeblich von nichts.

Schließlich wendet sich der Elektrounternehmer an den Insolvenzverwalter mit logischem Menschenverstand: Er bekommt seit Jahren die Mieteinnahmen aus der strittigen Wohnung. Der Kaufvertrag ist notariell bestätigt und nur durch eine Panne fehlt der Eintrag im Grundbuch.

Zweiter Kauf gefordert

Doch der Insolvenzverwalter geht gar nicht darauf ein, sondern klagt auf Herausgabe fremden Eigentums. Der Richter gibt ihm Recht, stoppt die Mietzahlungen an den Handwerker und lässt sie stattdessen an den Kläger gehen. Trotzdem fällt er kein Urteil, sondern fordert beide Parteien auf, sich zu einigen.

Jetzt bietet der Insolvenzverwalter die Wohnung für einen fünfstelligen Betrag zum Verkauf. Der Handwerker traut seinen Ohren nicht: Nach sieben Jahren soll ihm die Immobilie plötzlich nicht mehr gehören? Er fragt bei den anderen Auftragnehmern von damals nach; auch sie haben ähnliche Erfahrungen mit dem Verwalter gesammelt und ihre Immobilien teilweise schon zurückgegeben.

Der Elektrounternehmer zählt die bislang angefallenen Prozesskosten zusammen und kommt auf eine gut vierstellige

LESERBRIEF

Zum Beitrag »EFB-Preisblatt fehlt – kein Grund zum Ausschluss«, Alles rechtens? Folge 49 in »de« 10/2005, S. 78 erreichte die Redaktion folgender Leserbrief:

»Hiermit erlaube ich mir, auf eine aktuelle vergaberechtliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) hinzuweisen: In seinem Urteil vom 07.06.2005 (Aktenzeichen X ZR 19/02) hat der BGH nunmehr klargestellt, dass auch die in den Ausschreibungsunterlagen geforderten Erklärungen nach den Formblättern EFB-Preis 1a, 1b und 2 dem Angebot beigelegt werden müssen. Fehlen diese Unterlagen, ist das Angebot unvollständig und ist somit zwingend auszuschließen.«

Rechtsanwalt aus Sachsen

Summe. Das reicht, meint er, und gibt seine – ehemals eigene – Wohnung an den Insolvenzverwalter ab. Für die Zukunft nimmt er sich vor:

Tipps 1: Vorsicht bei finanziell angeschlagenen Auftraggebern. Hier gilt es, Schadensbegrenzung zu betreiben und lieber die Arbeiten sofort einzustellen anstatt sich auf eine Forderungsverrechnung einzulassen.

Tipps 2: Mehrere zeitgleiche Projekte mit einzelnen Auftraggebern zu vermeiden.

LESERSERVICE

Haben Sie einen ähnlichen Fall erlebt? Berichten Sie uns davon. Schreiben Sie an unsere Mitarbeiterin *Corinna Linke*, die diese Serie betreut:

Anschrift:

Dipl.-Ing. Corinna Linke
Wrangelstraße 9
20253 Hamburg
Tel.: (040) 53169237
E-Mail: Corinna.Linke@t-online.de

Juristische Betreuung:

Rechtsanwälte Nasner & Kollegen
Rechtsanwalt Thoralf Haak
Moritz-Wiggers-Straße 3
19053 Schwerin
Tel.: (0385) 564994

Wir behandeln Ihre Informationen vertraulich und anonym.

Dipl.-Ing. *Corinna Linke*,
Fachjournalistin, Hamburg