

# Was bleibt Käufern, wenn der Bauträger pleite ist?

Dutzende Familien wollten sich den Traum vom Wohneigentum erfüllen und kauften in Düsseldorf eine Wohnung von Project Immobilien. Doch am Freitag ging der Entwickler in die Insolvenz. Wie geht es jetzt weiter? Wir beantworten die wichtigsten Fragen.

VON MAXIMILIAN NOWROTH

**DÜSSELDORF** Eigentlich wollten sie schon längst im Eigentum leben: zwei bis vier Zimmer, Parkett und Fußbodenheizung, knapp 7000 Euro der Quadratmeter. „Zukunftssichere Traumwohnungen in zentrumsnaher Lage“, so warb das Unternehmen Project Immobilien – und verkaufte jede einzelne der 31 Wohnungen im Projekt „Unser Bilk“ auf der Fleher Straße. Jetzt aber müssen die Käufer befürchten, dass ihr Traum platz und das bereits angezahlte Geld weg ist. Denn Project Immobilien ist pleite. Allein in Düsseldorf stehen mehr als 200 bereits genehmigte Wohnungen auf der Kippe. Das Projekt in Bilk ist nur eines von neun, die vor Ort von der Insolvenz betroffen sind.

## Was passiert gerade?

Ist ein Unternehmen nicht mehr in der Lage, seine Rechnungen zu zahlen, muss es Insolvenz anmelden. Das hat Project Immobilien am Freitag getan. Das Amtsgericht Nürnberg hat die Kanzlei Schultze & Braun zum Insolvenzverwalter bestellt. Deren Anwälte sind auf Pleiten spezialisiert und haben nun die Aufgabe, die Ansprüche der Gläubiger zu befriedigen. Dabei geht es vor allem um Bau-Handwerker, die für ihre Arbeit noch nicht entlohnt wurden – und um Wohnungskäufer, die je nach Baufortschritt bereits Hunderttausende Euro bezahlt haben.

„Sobald belastbare Informationen vorliegen, werden die Gläubiger unterrichtet“, teilt Schultze & Braun mit. Ein betroffener Düsseldorfer Käufer sagt: „Bisher haben wir nur aus dem Internet von der Insolvenz erfahren.“ Vonseiten des Bauträgers



Werbung von Project Immobilien vor der Baustelle an der Ludwigshafener Straße in Eller: „Bei den betroffenen Projekten wird es für Käufer sehr schwierig“, sagt ein Experte.

FOTO: NOWROTH

kam trotz der belastenden Situation keine Reaktion.

Bis Ende der Woche soll sich das ändern. Bis dahin prüfen die Insolvenzverwalter, wie die einzelnen Kaufverträge aussehen und wie weit die jeweiligen Projekte fortgeschritten sind. In Düsseldorf zum Beispiel wurde der Bau des Projektes am Worringer Platz noch nicht begonnen, „Unser Bilk“ dagegen ist zu 70 Prozent fertig. „Aufgrund der komplexen Struktur von Project Immobilien werden die Prüfungen einige Zeit in Anspruch nehmen.“ Der Insolvenzverwalter verweist neben der Vielzahl der Projekte auch auf die Finanzierung durch Dutzende Immobilienfonds.

## Was sollten Käufer jetzt tun?

„Der Bauträger hat damit geworben, dass seine Projekte durch Fonds finanziert sind“, sagt eine betroffene Düsseldorfer Käuferin. Sie und ihr Mann haben schon vor Jahren einen Vertrag mit Project Immobilien abgeschlossen und seitdem mehr als 250.000 Euro bezahlt, teils finanziert durch einen Bankkredit. Offiziell sollte der Einzug im November 2022 erfolgen, seitdem kam Project monatlich für einen „Verzugsschaden“ auf. Auch das gab dem Paar Sicherheit. „Jetzt brauchen sie vor allem Geduld“, sagt Axel Kleinschmidt. Der Düsseldorfer Insolvenzverwalter betreut vergleichbare Fälle.

Er rät, einen Rechtsanwalt ein-

zuschalten und mit einem Sachverständigen den Stand der Baustelle zu dokumentieren. Dann geht es um den Insolvenzplan und das Hauptziel: die Fertigstellung des Baus. „Hier kommt es auf den Kaufvertrag und den Baufortschritt an“, sagt Kleinschmidt. Denn der verantwortliche Insolvenzverwalter entscheidet, ob zu Ende gebaut wird. „Meist nur dann, wenn die noch zu zahlende Rate des Käufers höher ist als verbliebene Baukosten und etwaige Schadenersatzforderungen.“ Das geplante Budget muss also eingehalten werden, es dürfen keine neuen Verluste entstehen. Und das ist bei fast fertigen Projekten wahrscheinlicher als bei

nicht abgeschlossenen Rohbauten.

## Wird garantiert fertig gebaut?

Nein. Wenn der insolvente Bauträger zu wenig Geld hat – die „Insolvenzmasse“ also zu gering ist, um weiter zu bauen – endet das Versprechen der schlüsselfertigen Wohnung. Stattdessen haben Käufer die Chance, ihre unfertige Wohnung als Gegenleistung für ihre Anzahlung zu bekommen. „Die Bedingung ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch“, sagt Axel Kleinschmidt. Der Eintrag sichert Käufer für den Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Übergabe ab. Auch im Fall einer Insolvenz.

Die Käufer der Wohnungen im

## INFO

### Vorhaben im Wert von rund 210 Millionen Euro

**Projekte** Das Nürnberger Unternehmen Project Immobilien zählt zu den zehn größten Entwicklern Deutschlands. In Düsseldorf bestehen neun Projekte. Am Worringer Platz, an zwei Orten in Bilk und in Eller werden 217 Wohnungen errichtet, deren Bau teils seit Monaten ruht.

**Pläne** In Heerd und Eller hat Project jeweils zwei Grundstücke, außerdem eins an der Oststraße.

Projekt „Unser Bilk“ haben so eine Sicherheit. Sollte sich herausstellen, dass Project Immobilien die restlichen 30 Prozent nicht selbst bauen kann, müssen die Käufer auf eigene Faust Handwerker beauftragen. „Alle 31 Parteien unter einen Hut zu bekommen, wird schwer“, sagt ein Käufer. Er will sich deshalb noch mit einem Baurechtler beraten.

Bitter wird es für Käufer, die keine Auflassungsvormerkung und damit keine Rechte am Eigentum haben. Denn auch wenn sie vom Kaufvertrag zurücktreten, „wird ihre Rückzahlung aus der Insolvenzmasse deutlich geringer ausfallen als ihre Anzahlung“, sagt Experte Kleinschmidt. „Manchmal ist auch gar kein Geld mehr da.“

## Wie steht es um den Bankkredit?

Banken sichern Immobiliendarlehen durch eine Grundschuld ab. „Die Bank muss ausbezahlt werden, damit die Käufer ihre Wohnung bekommen“, sagt Experte Axel Kleinschmidt.

# Aus dem „Mash“ im Andreas-Quartier wird „The Court“

2017 eröffnete das Andreas-Quartier und damit das Steakrestaurant Mash. Die Eröffnung des Nachfolgers soll in den nächsten Tagen sein.

VON BRIGITTE PAVETIC

**ALTSTADT** Schon lange residierte im Restaurant Mash im Andreas-Quartier (AQ) kein klassischer Restaurantbetrieb mehr. Die Corona-Pandemie hatte diesem Lokal stark zugesetzt, eröffnet hat das Mash danach nicht mehr. Branchenkenner wussten schon lange, dass es für das Steakhaus ein neues Konzept geben würde, nun ist klar: Aus dem Mash wird The Court. Das steht auf den neuen Schildern am AQ.

Wann exakt die Eröffnung ist, steht nach Angaben einer Sprech-

erin noch nicht fest. Das werde aber in den nächsten Tagen der Fall sein. Bar & Grill lautet der Oberbegriff im The Court, das Motto ist auch Bestandteil des in Schwarz und Weiß gehaltenen Logos.

Das Konzept für das Steakhaus Mash stammte aus Dänemark. Es setzte auf hochwertiges Fleisch: dänische Dry-Aged-Steaks, Rindfleisch aus Australien oder Uruguay, Neb-raska-Beef, japanische Kobe- und Wagyu-Steaks. Das Café du Sommelier gehörte auch den Machern von Mash, war aber französisch ausgerichtet. Weine spielten eine große

Rolle, es gab aber auch Frühstück, Mittag- und Abendessen. Daraus wurde inzwischen das italienisch angehauchte Pitti mit Chefköchin Claudia Schröter, die zuvor im Café de Bretagne am Carlsplatz gekocht hatte.

Auch an anderen Stellen stellte sich das AQ neu auf. Da gibt es zum Beispiel das Mbassy by Frank's. Dahinter steht der Gastronom und Kreativkopf Jakob Yamac. Er kümmert sich übrigens auch um Frank's Harbour im Hafen, das wie das AQ ebenfalls zum Immobilien-Portfolio der Frankonia Eurobau gehört. Auch



Es gibt wieder eine Veränderung im Andreas-Quartier: Aus dem Mash wird jetzt The Court.

RP-FOTO: BRIGITTE PAVETIC

dort wird es in die Richtung Mbassy gehen, es wird aber nicht identisch mit der Altstadt sein, sagte Jakob Yamac unserer Redaktion bereits. Auch Frank's Club im Basement des AQs unter dem Restaurant ist derweil wieder gut angelaufen – mit viel Jazz-Live-Musik. Den Angaben der AQ-Sprecherin zufolge zeichnet sich wie bei fast allen Gastronomien in diesem Haus das Andreas-Quartier selbst für The Court verantwortlich. Lediglich die Restobar 20 Grad bildet die Ausnahme. Die Hoheit über die Küche im The Court wird auch Claudia Schröter haben.

## HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH

## IN GEDENKEN

WIR sind die ZWEI

# Mäuse

Glückwunschanzeigen stehen in Ihrer Zeitung und bei RP Online.



Jeder Mensch wird als Unikat geboren, doch die meisten sterben als Kopie. Du warst ein Unikat bis zu Deinem letzten Atemzug, unvergleichlich und unmöglich zu kopieren.

**Herbert Tscheschlok**

\* 19.7.1939 † 8.8.2023

Ein lieber letzter Gruß

Inis

Christa

Angelika

Beatrix mit Jule

Lilly 🌸

Reiner und Heidrun

im Namen aller Angehörigen

Kondolenzanschrift: Reiner Remus, c/o Bestattungen Scheuven, Gumbertstraße 141, 40229 Düsseldorf

Die Trauerfeier zur Einäscherung ist am Donnerstag, dem 17.8.2023 um 13.00 Uhr in der Kapelle des Friedhofs Lindenheide, Lindenheider Straße 10, 40822 Mettmann. Die Urnenbeisetzung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im engsten Familienkreis.

Der Verein „Dialog“ nimmt Abschied von unserer geschätzten Vorsitzenden der ersten Stunde

**Lydia Bitsch**

Sie leitete den Verein mit viel Freude und Leidenschaft.

Wir sind dankbar für Ihr langjähriges Engagement und werden Sie stets in Erinnerung behalten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt Ihrer Familie und Ihren Angehörigen.

In tiefer Trauer  
Initiative Gruppe vom „Dialog“

In jedem Geschöpf der Natur lebt das Wunderbare.

Aristoteles



**Zuhören und Weiterhelfen, Ihre Mitarbeit ist gefragt!**

Engagieren Sie sich am Kinder- und Jugendtelefon

Wir bilden Sie aus:  
**als ehrenamtliche/n Berater/in**

Wir suchen Männer und Frauen, die montags bis samstags 14 bis 20 Uhr ehrenamtlich in unseren Beratungsteams mitarbeiten.

Mehr Infos unter:  
[www.nummergegenkummer.de](http://www.nummergegenkummer.de)

Kinder- und Jugendtelefon  
**0800 1110333**  
NummergegenKummer

Das Kinder- und Jugendtelefon ist ein bundesweites Angebot von Nummer gegen Kummer e.V. – Mitglied im Deutschen Kinderschutzbund