Schutzgemeinschaft
der Kapitalanleger
e.V.

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 9| GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Abstimmung ohne Versammlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserem Newsletter 8 vom 11.07.2017 dürfen wir Ihnen nun unser geplantes Abstimmungsverhalten mitteilen:

Teilnahme wird empfohlen

Wir haben per E-Mail am Mittwoch, den 19.07.2017 einzelne Fragen an die gemeinsame Vertreterin Rödl Treuhand Hamburg GmbH, sowie den vorläufigen Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli gestellt. Auch wenn wir an dieser Stelle feststellen müssen, dass sich die gemeinsame Vertreterin, anders als der vorläufige Insolvenzverwalter, nicht mit uns in Verbindung gesetzt hat, empfehlen wir, an der Abstimmung ohne Versammlung teilzunehmen, da unsere wesentlichen Fragen – soweit in diesem Verfahrensstadium möglich – durch den vorläufigen Insolvenzverwalter beantwortet werden konnten. Im entstehenden Zeitverlust bei Nicht-Teilnahme und einer weiter bestehenden Unsicherheit bezüglich der Person des gemeinsamen Vertreters sowie der Transaktionsmöglichkeit des vorläufigen Insolvenzverwalters sehen wir einen deutlich größeren Nachteil, als der zusätzliche Informationsgewinn an Vorteil zu bringen vermag. Bereits in der Versammlung vom 25.04.2017 ist deutlich zum Ausdruck gekommen, dass auch für die Werterhaltung des Immobilienprojekts zügige Entscheidungen erforderlich sind.

Der vorläufige Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli hat die ihn betreffenden Fragen – soweit möglich – beantwortet.

Zentrale Unsicherheiten

Das zentrale, verbleibende Informationsdefizit besteht vor allem bezüglich der Prognose der von den Anleihegläubigern zu tragenden Kosten im Rahmen eines angestrebten Verkaufes. Genauer gesagt handelt es sich nach Einschätzung des vorläufigen Insolvenzverwalters Herrn Bananyarli wohl neben dem Massekostenbeitrag für den Insolvenzverwalter (vgl. Verwertungsvereinbarung in Anlage 4 der Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung), auch um die Kosten für die Löschung der Grundschuld.
So dankbar man für diese Einschätzung sein darf, so wünschenswert wäre eine Aussage seitens der Sicherheitentreuhänderin gewesen, die zugleich auch gemeinsame Vertreterin ist.

SdK-Geschäftsführung
Hackenstr. 7b
80331 München
Tel.: (089) 20 20 846 0
Fax: (089) 20 20 846 10
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender
Daniel Bauer

Publikationsorgane
AnlegerPlus
AnlegerPlus News

Internet
www.sdk.org
www.anlegerplus.de

Konto
Commerzbank
Wuppertal
Nr. 80 75 145
BLZ 330 403 10
IBAN:
DE38330403100807514500
BIC:
COBADEFFXXX

Vereinsregister
München
Nr. 202533

Steuernummer
143/221/40542

USt-ID-Nr.
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.
DE83ZZZ00000026217

Insbesondere die Frage nach der Beteiligung anderer Gläubiger an den, durch die Verwertung der Immobilie entstehenden Kosten stellt sich insbesondere deswegen nicht, weil anderen Gläubigern bis auf den Kostendeckungsbeitrag für die Masse aufgrund der Verwertungsvereinbarung nichts zufließt. Darüber hinaus ist dem vorläufigen Insolvenzverwalter gegenwärtig nur ein weiterer größerer Gläubiger bekannt. Dessen Forderung ist aber dem Grunde als auch der Höhe nach strittig, beziehungsweise bislang nicht nachgewiesen.
Des Weiteren hat Herr RA Ilkin Bananyarli klargestellt, dass die nunmehr als Anlage 4 vorgelegte Vereinbarung, keine Verpflichtung zum Verkauf darstellt, sollten sich im weiteren Zeitablauf andere, für die Gläubiger bessere Optionen ergeben.

Wir sehen darüber hinaus die Gefahr, dass bei einem Scheitern der Verwertung im Rahmen eines angedachten Verkaufes mit dem Upside-Potential durch die Fertigstellung, die zu erzielende Befriedigungsquote deutlich geringer sein dürfte, als bei einem strukturierten Verkaufsprozess, wie aktuell vorgesehen, auch wenn die Kosten von den Anleihegläubiger getragen werden würden.

Aber nach wie vor kann der vorbereitende Informationsprozess durch die gemeinsame Vertreterin nicht als gelungen bezeichnet werden. Somit kommen wir zum ersten Abstimmungspunkt (TOP1) der Abstimmung ohne Versammlung.

1. **Neuwahl eines gemeinsamen Vertreters und Vereinbarung über die Vergütung (TOP 1)**
   Wir befürworten die Wahl von Herrn RA Gustav Meyer zu Schwabedissen und stimmen dem Abschluss der vorgeschlagenen Vergütungsregelung zu (TOP 1).

a) Zu bedenken gilt, dass jede Form der Interessenverwaltung und damit erworbene Sicherheit Geld kostet, so auch die Tätigkeit des gemeinsamen Vertreters.

b) Üblicherweise werden die Kosten für die Vergütung des gemeinsamen Vertreters von der Gesellschaft getragen (§ 7 Abs.6 SchVG). Aufgrund einer aktuellen Entscheidung des BGH vom 12.01.2017 ist dies bei insolventen Gesellschaften nicht mehr möglich, auch wenn sich die Entscheidung auf einen Sachverhalt bezog, bei dem das Insolvenzverfahren bereits eröffnet war. Die ausnahmsweise als zulässig erachtete Begründung einer Masseverbindlichkeit gestaltet sich bei „masseengen“ Verfahren als suboptimale Lösung und sieht sich vorliegend der Problematik ausgesetzt, dass die Gesellschaft im Stadium des Insolvenzeröffnungsverfahrens steht.

   Andererseits ist es aus unserer Sicht selbstverständlich, dass ein gemeinsamer Vertreter bezahlt werden muss, und dessen Tätigkeit im Insolvenz(eröffnungs-)verfahren nicht mit der Ausfallgefahr der Gesellschaft be-

haftet sein sollte. Da die Anleihegläubiger gegenwärtig die einzigen Gläubiger sind, die über die Sicherheitentreuhänderin Vermögenswerte halten, ist es aus unserer Sicht verständlich, dass der Kandidat für das Amt des gemeinsamen Vertreters seine Amtsübernahme von der Bezahlung seiner Vergütung durch die Sicherheitentreuhänderin abhängig macht.

c) Wichtig ist demnach die Frage, ob ein gemeinsamer Vertreter überhaupt erforderlich beziehungsweise wünschenswert ist. Unserer Einschätzung nach ist dies der Fall, schon allein aus Gründen der Verfahrensabwicklung. Ein gemeinsamer Vertreter erleichtert bei Aufrechterhaltung des Börsenhandels z.B. die insolvenzrechtliche Abwicklung und die Forderungsanmeldung. Darüber hinaus kann er als professioneller Partner des Insolvenzverwalters bei der Prüfung und Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber Beteiligten (Geschäftsführer etc.) fungieren. Gerade bei der geplanten Transaktion eines Verkaufs mit anschließender Fertigstellung ist es von Vorteil, wenn nach außen ein Verhandlungspartner auftritt. Hierzu ist es erforderlich, dass der Abschluss eines Kaufvertrages nur mit Zustimmung des gemeinsamen Vertreters erfolgen kann.
Es gilt aus unserer Sicht auch zu bedenken, dass die Kanzlei des bestellten gemeinsamen Vertreters unserer Wahrnehmung nach bereits im Vorfeld erheblich in die Thematik involviert war, Leistungen erbracht hat und damit mutmaßlich bereits ins Risiko gegangen ist.

d) Die Kostenseite: Ein von der Sicherheitentreuhänderin personell getrennter, gemeinsamer Vertreter ist teurer, zumal die bisherige Sicherheitentreuhänderin, Rödl Treuhand Hamburg GmbH mitgeteilt hat, die Position als gemeinsame Vertreterin nicht gesondert honoriert erhalten zu haben.
Dies mag zutreffen, allerdings könnte im bisherigen Honorar als Sicherheitentreuhänderin ein Vergütungsanteil für die Tätigkeit als gemeinsame Vertreterin enthalten gewesen sein.
Wie dem auch sei: Die Verflechtung zwischen den Positionen als Sicherheitentreuhänderin und gemeinsamen Vertreterin, hier sogar noch in Verbindung mit dem Amt als Mittelverwendungskontrolleurin, erfüllt nicht unsere Anforderungen an Kapitalmarkthygiene und wird von uns daher abgelehnt.

2. Zustimmung zur Verwertungsvereinbarung mit dem vorläufigen Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli (TOP 2)

Der Verwertungsvereinbarung zwischen der amtierenden, gemeinsamen Vertreterin Rödl Treuhand Hamburg GmbH und dem (vorläufigen) Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli stimmen wir zu.

Zwar sehen wir es als schweres Manko der Verwertungsvereinbarung (Anlage 4 der Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung) an, dass kein Zustimmungsvorbehalt des gemeinsamen Vertreters beim Abschluss eines konkreten Kaufvertrages vereinbart worden ist, was aufgrund der bevorstehenden Personenverschiedenheit zwischen dem vorgeschlagenen gemeinsamen Vertreter und der amtierenden und künftigen Sicherheitentreuhänderin Rödl Treuhand Hamburg GmbH zwingend erforderlich gewesen wäre.
Aber: Der vorläufige Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli hat mir gegenüber in einem Telefonat vom Freitag, den 21.07.2017 zugesagt, den vorgeschlagenen gemeinsamen Vertreter vor einer derartigen Verkaufsentscheidung anzuhören.
Dies erscheint uns ausreichend, zumal auch der (vorläufige) Insolvenzverwalter die bestmögliche Verwertung gewährleisten muss.
Ein Zustimmungserfordernis ist zwar ein scharfes Haftungsschwert im Innenverhältnis, hindert aber die Wirksamkeit einer Veräußerung im Außenverhältnis grundsätzlich nicht, sondern begründet allenfalls Haftungsansprüche.

Inhalt und Versuch der Deutung der Verwertungsvereinbarung

Leider wird der Hintergrund des Abschlusses der Verwertungsvereinbarung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erläutert, was wir als Defizit einstufen. Wir können an dieser Stelle nur die uns einleuchtende Argumentationslinie darlegen, ohne zu wissen, ob dies tatsächlich die Motivation für die Beschlussvorlage darstellt:

- Für einen Kaufinteressenten hat es Vorteile, Vermögenswerte einer „insolventen“ Gesellschaft aus dem eröffneten Verfahren heraus zu erwerben.
- Damit das zuständige Amtsgericht das Verfahren aber eröffnen kann, muss es seitens des vorläufigen Insolvenzverwalters eine Prognose geben, dass die Masse ausreichend sein wird, um die Kosten des Verfahrens zu decken.
- Da sich in der Masse aufgrund der Besicherungen nichts befindet, kann eine derartige Prognose nur aufgrund des voraussichtlichen Verwertungskostenbeitrages abgeben werden. Hierfür wiederum ist eine vertragliche Vereinbarung von Nöten.
- Mit anderen Worten: Der Abschluss der Verwertungsvereinbarung ist Voraussetzung für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

Verwertungsvereinbarung ohne Zustimmungsvorbehalt

Es mag auffallen, dass die zur Beschlussfassung vorgelegte Verwertungsvereinbarung (Anlage 4 der Einladung zur Abstimmung ohne Versammlung) keinen Zustimmungsvorbehalt des vorgeschlagenen gemeinsamen Vertreters zum Abschluss

eines Kaufvertrages über den Immobilienkomplex vorsieht. Da gemeinsamer Vertreter und Sicherheitentreuhänderin aktuell noch in der Person der Rödl Treuhand Hamburg GmbH vereint sind, mag dies als unnötig betrachtet werden. Dies wird aber problematisch, wenn in den beiden genannten Funktionen Personenverschiedenheit bestehen sollte. Dieser Fall tritt ein, wenn der Beschlussgegenstand zu TOP 1 angenommen wird und der vorgeschlagene gemeinsame Vertreter Herr RA Gustav Meyer zu Schwabedissen gewählt werden sollte.

Verwertungsvereinbarung regelt Anteil der Masse am Verwertungserlös

Es gilt hingegen zu verstehen, dass die vorgelegte Verwertungsvereinbarung nicht etwa die Ermächtigung zum Abschluss eines Kaufvertrages darstellt, sondern nur den Anteil der Masse am Verwertungserlös (=Kaufpreis) im Falle des Verkaufes regelt. Es handelt sich hierbei also um eine Regelung für einen Fall, der noch gar nicht eingetreten ist.
Unabhängig von der Frage, ob ein Verkauf des Immobilienkomplexes im eröffneten Insolvenzverfahren nicht ohnehin dem Zustimmungsvorbehalt eines Gläubigerausschusses oder der Gläubigerversammlung nach § 160 Abs.2 Nr.1 InsO als besonders bedeutsame Rechtshandlung unterliegen würde, hat der vorläufige Insolvenzverwalter Ilkin Bananyarli, wie erwähnt, in einem Telefonat vom Freitag, den 21.07.2017 erklärt, dass er den gemeinsamen Vertreter zuvor anhören würde.
Sollte die vorstehend benannte Regelung des § 160 InsO im Falle eines Verkaufes einschlägig sein, müsste der gemeinsame Vertreter, der die Rechte der Anleihegläubiger im Insolvenzverfahren allein geltend machen darf, seine Zustimmung erteilen. Bei einem Verkauf im sog. Eröffnungsverfahren wäre wohl eine Zustimmungserfordernis seitens des gemeinsamen Vertreters nicht gegeben, jedoch dürfte dann ein derartiger Verkauf der Zustimmungspflicht des Insolvenzgerichts unterliegen.
Schließlich gilt darauf hinzudeuten, dass die Zustimmungspflicht ein reines Binnenerfordernis ist. Das heißt ein Verstoß gegen ein bestehendes Zustimmungserfordernis oder gar die Nichtbeachtung einer verweigerten Zustimmung wird keinerlei Einfluss auf einen abgeschlossenen Kaufvertrag haben, könnte aber zu Haftungsansprüchen führen.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne unter 089 / 2020846-0 oder info@sdk.org zur Verfügung.

München, den 25. Juli 2017
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Disclaimer: Haftungsausschluss, Hinweis auf Totalverlustrisiko, Ausschluss der Anlageberatung, mögliche Interessenkonflikte
Es handelt sich bei den Inhalten nicht um Anlageberatung, Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen oder Zusicherungen hinsichtlich der weiteren Wertentwicklung. Die Information hat keinen Bezug zu den spezifischen Anlagezielen, zur finanziellen

Situation oder zu sonstigen bestimmten Umständen des Empfängers. Geschäfte mit Finanzinstrumenten sind generell mit Risiken verbunden, die bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Vermögens und in bestimmten Fällen auch zu einem Verlust über das eingesetzte Vermögen führen können. Die historische Wertentwicklung ist nicht notwendigerweise ein Hinweis auf zukünftige Resultate. Der Empfänger sollte daher in jedem Fall vor Entscheidung über eine Geldanlage eine anleger- und anlagegerechte Beratung bei einem hierauf spezialisierten Anbieter in Anspruch nehmen.