

DR. RINGSTMEIER & KOLLEGEN

Insolvenzabwicklung GbR _____

DR. RINGSTMEIER & KOLLEGEN _ Brückenstraße 21 _ 50667 Köln

Amtsgericht Köln
- Insolvenzgericht -
Luxemburger Straße 101
50939 Köln

DR. ANDREAS RINGSTMEIER
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. RUTH RIGOL
Fachwältin für Insolvenzrecht
Fachwältin für Arbeitsrecht

DR. MARK BODDENBERG
Fachanwalt für Insolvenzrecht

DR. STEFAN HOMANN
Fachanwalt für Bank-
und Kapitalmarktrecht

DR. JULIA MATZ
Fachwältin für Insolvenzrecht

CLEMENS CORDUAN
Rechtsanwalt

www.RINGSTMEIER.com

24.05.2013 / Ri

71 IN 354/12

Insolvenzverfahren Deikon GmbH, Lothringer Straße 56, 50677 Köln

hier: Sachstand

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Gläubigerversammlung, die am 5.12.2012 stattgefunden hat, wurde mir aufgegeben, halbjährlich über den Sachstand zu berichten. Dem komme ich erstmalig wie folgt nach:

I. Stand der Verwertung

1. Verwertungsart

Die Verwertung des Immobilienvermögens als dem größten Vermögenswert der Schuldnerin steht ohne Frage im Mittelpunkt der Verwertungsaktionen. In diesem Zusammenhang war als erstes eine Entscheidung darüber zu treffen, ob die Grundstücke freihändig verwertet oder durch Zwangsversteigerung versilbert werden sollen. Das Gesetz sieht eine Zwangsversteigerung als die "reguläre Verwertungsart" an, wie sich aus § 165 InsO ergibt. Eine freihändige Veräußerung durch den Insolvenzverwalter ist zwar zulässig, erfordert aber entweder einen so hohen Kaufpreis pro Immobilie, dass alle auf der Immobilie lastenden Rechte vollständig aus dem Kaufpreis abgelöst werden können, oder alternativ eine Zustimmung der an dem Grundstück gesicherten Gläubiger zu einem geringeren Kaufpreis, wenn dieser zur Deckung aller am Grundstück gesicherten Rechte nicht ausreicht.

50667 Köln
Brückenstraße 21
TEL + 49 (221) 650 660
FAX + 49 (221) 650 661
koeln@ringstmeier.com

52351 Düren
Kreuzstraße 45 b
TEL + 49 (2421) 990 090
FAX + 49 (2421) 990 091
dueren@ringstmeier.com

48143 Münster
Rothenburg 2
TEL + 49 (251) 144 988 40
FAX + 49 (251) 144 988 44
muenster@ringstmeier.com

InsOExcellence
Gravenbrucher Kreis 

Ich habe diese Ausgangsüberlegung mit dem (seinerzeit zunächst als vorläufigem Gläubigerausschuss, nach der Gläubigerversammlung vom 5.12.2012 als endgültig bestellten) Gläubigerausschuss und zusätzlich mit den an den Immobilien gesicherten Grundpfandgläubigern erörtert. Dabei ergab sich, dass alle Grundpfandgläubiger und sämtliche Mitglieder des Gläubigerausschusses der Meinung waren, dass eine freihändige Veräußerung durch den Insolvenzverwalter höhere Kaufpreise erwarten lässt als in einer Zwangsversteigerung.

2. Paketverkauf?

Alsdann war zu entscheiden, ob die Objekte jeweils einzeln oder als Paket verkauft werden sollen. Auch dabei steht wie bei der Entscheidung über die Verwertungsart allein die Maximierung des erzielbaren Erlöses im Vordergrund. Wie ich anlässlich der Gläubigerversammlung bereits berichtet hatte, wurde in Abstimmung mit dem Gläubigerausschuss sowie unter Beteiligung der Grundpfandgläubiger entschieden, dies durch fachkundige Berater abklären zu lassen. Mehreren Beratungsunternehmen ist daraufhin Gelegenheit gegeben worden, ein Grobkonzept für die Verwertung des Immobilienportfolios der Deikon zu entwickeln und vor den Mitgliedern des Gläubigerausschusses und den beteiligten Grundpfandgläubigern zu präsentieren.

Mit einer Ausnahme haben alle angefragten Beratungsunternehmen die Verwertung des Portfolios im Paket empfohlen. Anderenfalls wäre damit zu rechnen, dass zwar für die attraktiven Einzelhandelsobjekte ein guter Kaufpreis zu erzielen sein würde, für die große Menge der Objekte aber bestenfalls akzeptable Kaufpreise angeboten und für einige Objekte auch nur sehr schlechte oder u. U. gar keine Angebote abgegeben werden würde. Außerdem hätte die Gruppe der besonders finanzstarken internationalen Immobilienunternehmen nicht angesprochen werden können, die sich nur für Großobjekte oder für große Pakete von Einzelobjekten interessieren. Schließlich hat auch eine viel längere Verwertungsdauer im Falle einer Einzelveräußerung der Immobilien gegen den Einzelverkauf gesprochen. Denn die Zinsansprüche der Grundpfandgläubiger müssen auch in der Zeit nach der Insolvenzeröffnung aus dem Kaufpreis bezahlt werden; je kürzer also die Verwertungsdauer desto weniger muss auf fortlaufende Zinsen bezahlt werden und desto mehr Kaufpreisanteile können auf die Hauptforderung bezahlt werden. Insbesondere dieser zuletzt genannte Aspekt ist vor

allein für die Anleihegläubiger entscheidend, denn sie profitieren ganz unabhängig von der Kaufpreishöhe immer von einer kurzen Verwertungsdauer, weil sie lediglich nachrangig gesichert sind und daher ein großes Interesse daran haben, dass die ihnen vorhergehenden Grundpfandgläubiger mit möglichst geringen Kaufpreisannteilen vollständig gesichert werden.

Aus den vorstehenden Gründen wurde entschieden, dass die Immobilien "als Gesamtpaket" am Markt angeboten und verkauft werden sollen. Weiter wurde entschieden, die Firma CR Investment Management GmbH mit der Vermarktung der Objekte zu beauftragen.

Die Frankfurter Hypothekenbank AG hingegen hatte Hinweise darauf, dass die vier zu ihren Gunsten belasteten Grundstücke besser im Wege der Einzelverwertung, sei es durch Zwangsversteigerung oder durch eine freihändige Einzelverwertung zu versilbern seien und hat sich deshalb aus den weiteren Verhandlungen um einen Paketverkauf zurückgezogen. Daher werden lediglich 86 Einzelhandelsobjekte freihändig im Paket verkauft.

3. Verwertungsvereinbarung

Um die Möglichkeit zu eröffnen, die Immobilien der Schuldnerin im Paket zu verwerten, habe ich mit den Grundpfandgläubigern, die am Immobilienvermögen der Gemeinschuldnerin gesichert sind (mit Ausnahme der Hypothekenbank Frankfurt AG), eine Vereinbarung getroffen. Zweck dieser Vereinbarung ist es, die Lastenfreistellung der Immobilien zu erreichen, wenn diese im Paket verkauft werden. Bei einem Paketverkauf tritt eine besondere Problematik auf: der Käufer wird für sämtliche Immobilien einen einzigen Betrag als Kaufpreis anbieten und bezahlen. Im Gegenzug werde ich alle Immobilien lastenfrei übertragen müssen, weshalb ich von den Grundpfandgläubigern Löschungsbewilligungen brauchen werde.

Normalerweise entscheidet ein Grundpfandgläubiger über die Erteilung einer Löschungsbewilligung erst dann, wenn ihm die Bedingungen der Verkaufs der Immobilie bekannt sind. Insbesondere interessiert ihn dabei, wie hoch der Kaufpreis ist, damit er abschätzen kann, ob seine gesicherte Forderung vollständig aus dem Kaufpreis erfüllt

werden kann oder nicht; reicht der Kaufpreis nicht für eine vollständige Befriedigung, will er wenigstens Gewissheit darüber haben, dass der Kaufpreis optimal ist, also die Möglichkeit, einen höheren Kaufpreis durch Veräußerung an einen Dritten zu erlangen, nicht besteht oder zumindest nicht zu erwarten ist.

Auch im vorliegenden Fall wäre die Erlangung von Löschungsbewilligungen unproblematisch, wenn der von einem Käufer zu erlangende Kaufpreis ausreichte, um alle Löschungskosten, alle nicht im Grundbuch eingetragene Absonderungsrechte und sämtliche Grundpfandgläubiger vollständig zu befriedigen. Ein so hoher Kaufpreis wird aber nicht zu erzielen sein. Daher werden die Grundpfandgläubiger Zugeständnisse machen müssen, wobei jeder Grundpfandgläubiger möglichst nur geringe Einbußen hinnehmen will. Damit wäre ein Streit darüber, wem welche Erlösanteile zustehen und wie die im Zusammenhang mit der Transaktion stehenden Aufwendungen zu verteilen sind, unvermeidlich. Um dies zu vermeiden, wurde bereits im Vorfeld die Erlösverteilung geregelt, eben durch die Verwertungsvereinbarung.

Die Regelung betrifft somit das Absonderungsrecht der Grundpfandgläubiger und regelt darüber hinaus die Kostenverteilung notwendiger Aufwendungen und schließlich den Anteil, den ich für die Insolvenzmasse herausverhandelt habe. Die Details müssen vertraulich behandelt werden, weil sich anderenfalls nachteilige Auswirkungen auf den Verkaufspreis ergeben würden. Jeder Kaufinteressent wüsste sicher sehr gern, was genau in der Vereinbarung geregelt ist. Mit Zustimmung der Mitglieder des Gläubigerausschusses habe ich deshalb Vertraulichkeit gegenüber den Vertragspartnern der Verwertungsvereinbarung zugesagt und folglich davon Abstand genommen, die Vereinbarung zu den Gerichtsakten zu reichen. Erst nach Abschluss des Verwertungsprozesses werde ich die Verwertungsvereinbarung zum Bestandteil der Gerichtsakten machen.

4. Verwertungsbemühungen

Nachdem die Verwertungsvereinbarung abgeschlossen war, wurde mit der Vermarktung des Immobilienpakets begonnen. Insgesamt 78 potentielle Interessenten sind angesprochen worden. Es handelt sich um Interessenten, die sich aus eigenem Antrieb entweder bei der Deikon, beim Unterzeichner oder bei der Beratungsfirma CR

gemeldet hatten sowie um potentielle Interessenten, die nach Einschätzung der beteiligten Grundpfandgläubiger sowie der Beratungsfirma CR für das Portfolio in Frage kamen. Von den angesprochenen Unternehmen waren 60 daran interessiert, nähere Informationen zu erhalten und bereit, dafür eine Vertraulichkeitserklärung zu unterzeichnen. Diese Interessenten haben weitere, freilich noch nicht tiefgehende Informationen bekommen. Ein Teil der Interessenten hat daraufhin von einem weiteren Engagement Abstand genommen, während insgesamt 16 Interessenten sog. nicht rechtsverbindliche indikative Angebote unterbreitet haben.

Die Angebote wurden von der CR analysiert und anschließend im Kreis der Gläubigerausschussmitglieder sowie der Grundpfandgläubiger diskutiert. Ziel der Erörterungen war es, einen oder mehrere Kaufanbieter zu identifizieren, mit denen weitere Verhandlungen geführt werden und denen auch ein wirklich tiefgehender Einblick in die Geschäftsunterlagen der Deikon gewährt werden soll, damit dem potentiellen Käufer alle Informationen zur Verfügung stehen, die er für eine abschließende Kaufentscheidung und für eine Finanzierung des Kaufpreises benötigt. Dafür ist ein virtueller Datenraum eingerichtet worden, in den sämtlich maßgeblichen Unterlagen als Datei eingestellt worden sind, auf die der ausgewählte Anbieter zugreifen kann. Um eine Vorstellung davon zu gewinnen, welcher Aufwand auf unserer Seite getrieben worden ist, um dem potentiellen Käufer vollständig zu informieren, sei darauf hingewiesen, dass bislang mehr als 8.100 z. T. aus mehreren Seiten bestehende Dokumente der Deikon herausgesucht, eingescannt, verschlagwortet und systematisch in den Datenraum eingestellt worden sind. Hier gilt: je besser sich der Interessent informiert fühlt und je organisierter und "aufgeräumter" sich die Deikon präsentiert, desto höher ist der erzielbare Kaufpreis.

Zeitgleich ist von mir eine technische Untersuchung aller 86 Paketimmobilien veranlasst worden, um den Kaufinteressenten Auskunft zum technischen Zustand der Immobilien zu verschaffen. Es handelt sich um ein externes Unternehmen, die Fa. Arcadis GmbH, die auf derartige Untersuchungen im Zusammenhang mit Verkaufsprozessen spezialisiert ist und tatsächlich auch Mängel aufgedeckt hat, was bei Immobilien der hier maßgeblichen Alterstruktur ja nicht verwunderlich ist. Die aufgedeckten Mängel sind in die weiteren Angebote der Kaufinteressenten eingeflossen.

Im Ergebnis ist, nachdem die interessiertesten potentiellen Käufer teils mehrmals ihre Kaufpreisangebote zahlenmäßig erhöht oder anderweitig verbessert haben, einem Interessenten eine exklusive weitere Verhandlungsphase eingeräumt worden, die inzwischen begonnen hat, aber zeitlich begrenzt wurde, um den Verkaufsprozess weiter zu beschleunigen. Einen Vertragsentwurf für den Abschluss eines notariellen Vertrages habe ich bereits erstellt und dem Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt. Innerhalb der Exklusivphase muss er auch etwaige Änderungswünsche artikulieren, damit zeitgerecht auch Einigkeit über den Vertragsinhalt hergestellt wird.

Die Veräußerung selbst kann ich dann dank der Verwertungsvereinbarung ohne weiteren Abstimmungsaufwand mit den Grundpfandgläubigern vornehmen. Ich gehe davon aus, dass der Verwertungsprozess im Spätsommer diesen Jahres abgeschlossen werden kann.

5. Erlösverteilung

Nach der Verwertung der Immobilien wird der Erlös zunächst an die grundpfandrechtl. gesicherten Gläubiger verteilt. In diesem Zusammenhang wird relevant werden, in welchem Ausmaß die Kreditinstitute Vorfälligkeitsentschädigungen beanspruchen können; auch der Umfang des Schadensersatzanspruches der Corealcredit AG ist noch ungeklärt. Ich habe in diesem Zusammenhang Gespräche mit den Grundpfandgläubigern aufgenommen bzw. angekündigt, diese kurzfristig aufzunehmen. Bis zur Verteilung des Erlöses werden diese Themen wohl geklärt.

II. "Kalte Zwangsverwaltung"

Die Tätigkeit der Schuldnerin bestand vor der Insolvenz in der Verwaltung ihres eigenen Immobilienbestandes. Diese Tätigkeit wird seit der Insolvenzeröffnung fortgeführt. Insbesondere werden die Mietzinsen von den Mietern eingezogen und für die Verwaltung der Objekte eingesetzt. Die Mietzinsforderungen unterfallen dem sog. Hypothekenhaftungsverband gem. § 1123 BGB und können daher im Wege der Zwangsverwaltung von den jeweils erstrangig gesicherten Grundpfandgläubigern beansprucht werden. Ich wollte aber eine Zwangsverwaltung der Immobilien gern vermeiden, weil das eine erhebliche Unruhe in den Verwertungsprozess gebracht hätte und die Mitar-

beiter der Deikon und die des Unterzeichners stark beansprucht hätte, um die "Übergabe der Mietverwaltung auf den Zwangsverwalter" zu bewirken; diese Zeit hätten wir dann nicht mehr dem Verkaufsprozess widmen können.

Mit den Grundpfandgläubigern habe ich deshalb nach Abstimmung im Gläubigerausschuss eine sog. "kalte Zwangsverwaltung" vereinbart. Diese Vereinbarung beinhaltet die Verabredung, dass die Grundpfandgläubiger auf die Anordnung einer Zwangsverwaltung der Immobilien verzichten und sich der Insolvenzverwalter im Gegenzug bereit erklärt, die Immobilien "wie ein Zwangsverwalter" zu verwalten; dazu gehört dann auch, dass er die vereinnahmten Mietzinsen an die Grundpfandgläubiger weiterleitet, soweit diese nicht (wie bei einer echten Zwangsverwaltung auch) für die Bewirtschaftung der Immobilien eingesetzt werden müssen. Die Insolvenzmasse erhält für die Tätigkeit des Insolvenzverwalters einen Anteil der eingegangenen Beträge, den ich u.a. zur Deckung der der Insolvenzmasse durch die fortgesetzte Immobilienverwaltung entstehenden Kosten (z. B. Personal- und Mietkosten usw.) verwende.

Ich habe für die Durchführung der sog. „kalten Zwangsverwaltung“ verschiedene Konten eingerichtet, damit ich die Mieterträge all derjenigen Immobilien, die z. B. zugunsten der Berlinhyp erstrangig belastet sind, getrennt von den Mieterlösen aus Grundstücken, die erstrangig zugunsten anderer Banken gesichert sind, verwahren kann. Gesonderte Konten habe ich auch für Grundstücke eingerichtet, die erstrangig zugunsten der COREALCREDIT, der Hypothekenbank Frankfurt AG bzw. der Sparkasse Düsseldorf belastet sind. Im übrigen fließen die Mieterlöse unmittelbar in die Insolvenzmasse. Die für die kalte Zwangsverwaltung eingerichteten Konten des Unterzeichners werden ebenso wie das laufende Insolvenzanderkonto monatlich durch den externen Kassenprüfer des Gläubigerausschusses, die Firma Audecon AG, Köln, geprüft.

Mittlerweile habe ich Abrechnungen für die Zeit bis zum Ende des ersten Quartals 2013 erteilt und monatliche Abschlüsse geleistet.

III. Forderungsanmeldungen

Bislang sind 2345 Forderungen zur Insolvenztabelle angemeldet worden. Der zunächst für den 16.01.2013 angesetzte Prüfungstermin ist vertagt worden und eine weitere Vertagung ist beantragt. Nach wie vor ist die Unverträglichkeit, die sich daraus ergibt, dass die Forderungen der Anleihegläubiger zur Insolvenztabelle angemeldet und gleichzeitig an der Börse gehandelt werden können, nicht vollständig aufgelöst. Ich bin daran interessiert, im Interesse der Anleihegläubiger eine solche Behandlung der Anleiheforderungen sicherzustellen, so dass alle Anleihegläubiger ihre Ansprüche zur Tabelle anmelden können und zugleich sicher sein können, dass nicht solche Anleiheforderungen zur Tabelle festgestellt werden, die bereits früher angemeldet, danach an der Börse verkauft und anschließend von dem Erwerber erneut angemeldet werden können. Auch die Behandlung der von dem Gesellschafter Rajic gehaltenen Anteile ist unter diesem Aspekt problematisch. All dies befindet sich derzeit noch in der Klärung, weshalb die Vertagung angezeigt ist.

Es kommt ein weiterer Aspekt hinzu: Die Anleihegläubiger werden aus der Verwertung des Immobilienbestandes Erlösanteile erhalten, weil die Anleihegläubiger mit nachrangigen Grundpfandrechten an einem Teil der Immobilien gesichert sind. Die Verteilung derjenigen Gelder, die auf die Sicherheit der Anleihegläubiger entfallen, wird der Treuhänder vornehmen, der sich dafür vermutlich der Fa. Clearstream bedienen wird. Die Anleihegläubiger wiederum müssen den ihnen zufließenden Teil aus der Sicherheitenverwertung auf ihre Insolvenzforderungen anrechnen und mir bekannt geben, in welchem Umfang nach dieser Anrechnung noch Forderungen bestehen (sog. Ausfallforderung). Nur diese Ausfallforderung darf zur Insolvenztabelle festgestellt werden. All dies kann natürlich erst nach der Verwertung der Immobilien stattfinden, weil erst dann Erlöse verteilt werden können. Zwar wäre es möglich, die zur Insolvenztabelle angemeldeten Anleiheforderungen "für den Ausfall" zur Insolvenztabelle festzustellen, jedoch ergäbe sich daraus keine Quotenberechtigung der Anleihegläubiger, weil dafür zunächst der zuvor beschriebene Ausfall ermittelt werden müsste. Verfahrensökonomisch ist es, die Höhe des Ausfalls abzuwarten und sodann gleich eine "Feststellung der quotenberechtigten Forderung" vorzunehmen.

Ich habe daher das Gericht gebeten, den Prüfungstermin weiter zu vertagen. Nachteile entstehen den Gläubigern dadurch nicht, weil es derzeit ohnehin nichts zu verteilen gibt und das Gericht dafür sorgen wird, dass die Prüfungen nicht ungebührlich verzögert wird.

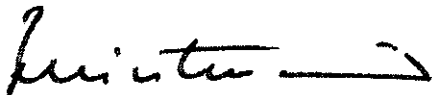
IV. Prozesse

Im Verfahren führe ich diverse Prozesse im Zusammenhang mit den Immobilien der Schuldnerin. Nach der Insolvenzeröffnung habe ich mit Zustimmung des Gläubigerausschusses auch den aufgrund der Insolvenzeröffnung unterbrochenen Prozess gegen Geschäftsleiter wegen des Abschlusses des Swapgeschäfts mit der Corealcredit AG aufgenommen.

V. Wirtschaftliche Auswertung

Zur Vervollständigung überreiche ich Ihnen in der Anlage die aktuelle Zwischenrechnung und Kopien der Kontoauszüge, aus denen sich das Vorhandensein des Massebestandes ergibt. Allerdings bitte ich dabei zu berücksichtigen, dass die für den Einzug von Mietzinsen eingerichteten Treuhandkonten zwar von mir gebucht werden, wegen der "kalten Zwangsverwaltung" aber außerhalb des Verfahrens geführt werden; lediglich der für die Insolvenzmasse ausgehandelte Anteil steht der Masse zu; er wird regelmäßig auf das Anderkonto umgebucht.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. A. Ringstmeier
Rechtsanwalt
als Insolvenzverwalter

Anlagen:

- Zwischenrechnung
- Kontoauszüge