

IFUS SANIERUNGSKONFERENZ | 15.09.2023

Immobilien in Sanierung und Insolvenz



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM



➤ Immobilien sind was für Spießer

LBS
Lohn- und Sparkasse

Entdecken auch Sie den Spießer in sich!

Jetzt mit LBS-Gasparin und Bester-Förderung für's Abit vorangehen.

Bis zu 50.000 €
jährlicher Finanzdienst

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

www.lbs.de

The advertisement features a photograph of a woman in a polka-dot dress and a man in a red jacket standing in a garden with a pig and a red barn in the background. A red circular seal is visible in the bottom right corner of the ad.

➤ Immobilien-Krise

Immobilien

Pflegeheim-Bauträger Primus Concept insolvent

Werner Schilcher schuf ein kleines Imperium von 80 Firmen. Nun ist seine Dachholding in München pleite. In den Bilanzen finden sich Überraschungen.

Zeitenwende am Bau: Die Folgen der stark gestiegenen Löhne und Baupreise treffen Bauträger inzwischen mehrfach.

Lars-Marten Nagel, Julian Trauthig
Berlin, Düsseldorf

Drei Jahrzehnte baute die Primus-Concept-Gruppe Pflegeheime und Wohnimmobilien. Nun ist die Dachholding in

stand an Baufinanzierungen in den Bilanzen der Banken im Januar zum ersten Mal seit 2016 gesunken. Verschärfend kommt für Primus Concept die schwierige Lage auf dem Markt für Pflegeheime hinzu. Seit Jahresanfang haben mit Curata und Con-

mus
Volk
Grup
und
ding
E
ment

Donovan Riese/Getty Images

Immobilienbranche

Ein weiterer Projektentwickler gerät unter Druck

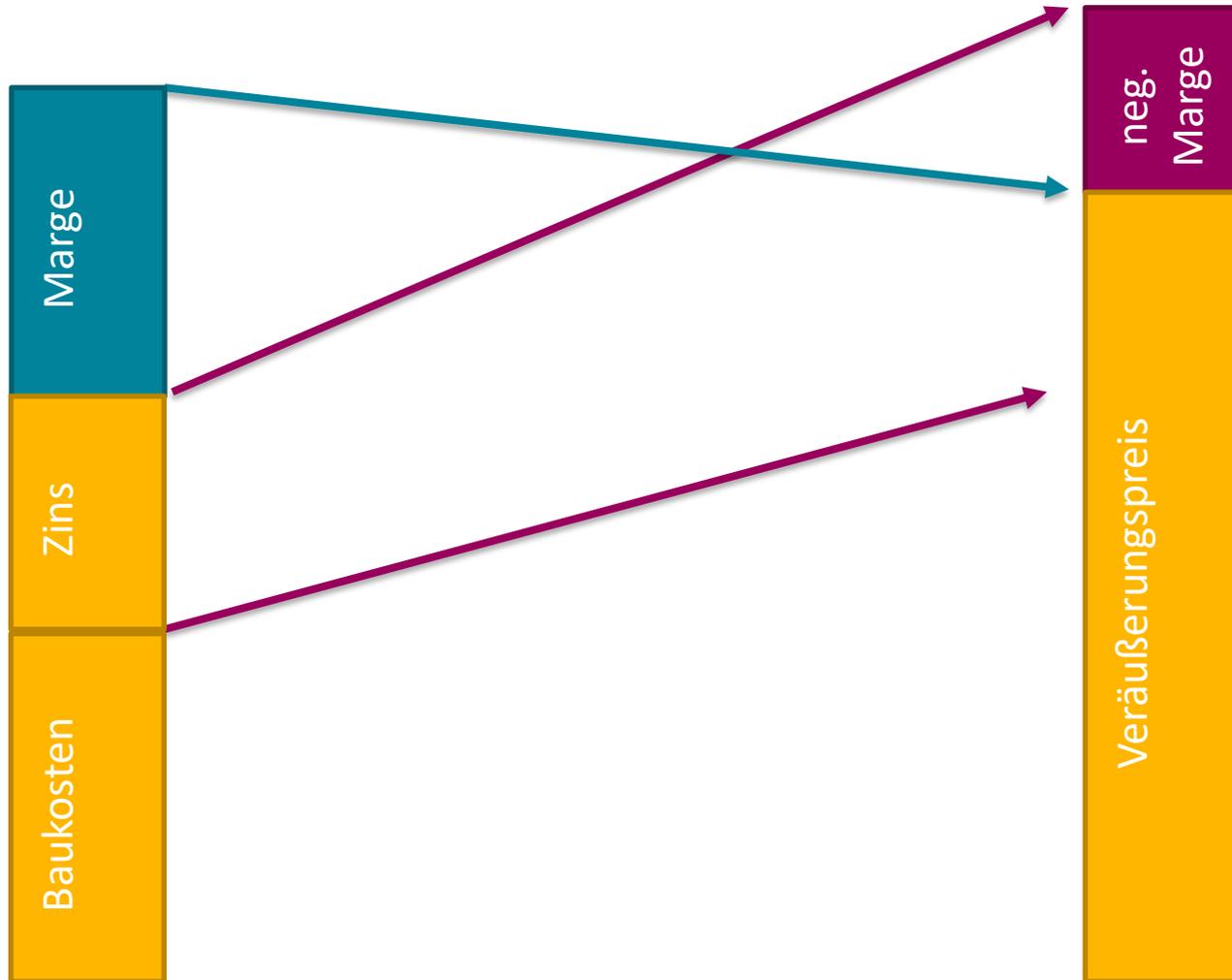
Interboden verhandelt mit Investoren. Womöglich schießen auch die Eigentümer Kapital nach. Unternehmensberater arbeiten mit an einer Lösung.

Einbruch am Bau

Die Sorge vor der Pleitewelle

Die Krise am Immobilienmarkt zieht sich länger hin als erwartet. Für viele Projektentwickler ist das existenzbedrohend.

➤ Kostenkrise in der Projektentwicklung



- Lieferengpässe, Personalmangel und inflationsbedingte Kostensteigerung.
- Zugleich sehr schneller und starker Zinsanstieg.
- Dadurch Druck auf den Weiterverkaufspreisen bzw. aufgrund von Marktverunsicherung keine Nachfrage.
- Projekte werden unrentabel.
- Banken scheuen Nachfinanzierung, teilweise selbst die zugesagte Finanzierung, wollen trotz Grundschulden aus dem Risiko.
- Teilweise werden Projekte gar nicht mehr gebaut.
- Besondere Probleme gibt es, wenn Einnahmen (Forward Deal, Mietverträge) schon fixiert wurden, Kosten hingegen nicht.

➤ Marktperspektive

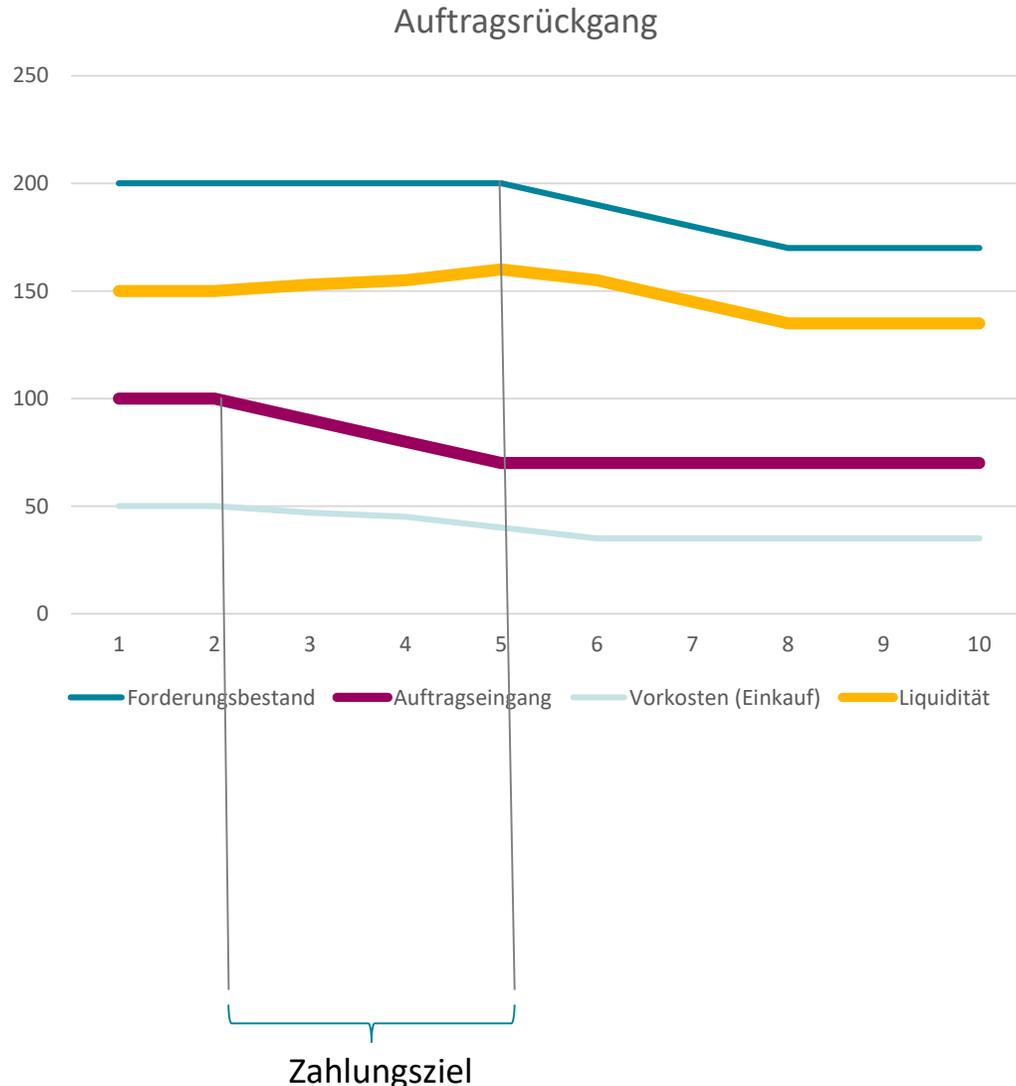
- Kaufpreis = Jahresmiete x Faktor
- Benötigte Miete = Einstandspreis + Marge / Vertragslaufzeit
- Werden die Einstandspreise höher, müssen die Mieten steigen.
- Werden die erzielbaren Mieten geringer, müssen die Einkaufspreise sinken.



Die vergiftete Stundungs-Bitte



➤ Erkennen der Krise



- Ein Auftragsrückgang erlaubt den reduzierten Einkauf von Vorprodukten.
- Der Forderungseingang verharrt jedoch aufgrund von Zahlungszeilen noch eine Zeitlang auf altem Niveau.
- Die Folge ist ein kurzfristiger Liquiditätsanstieg, der Probleme anfänglich kaschiert.
- Die Liquiditätsplanung des Geschäftsführers muss geeignet sein, Krisen frühzeitig zu erkennen (vgl. auch § 1 StaRUG).
- Reportingpflichten!

➤ Harmlos geht's los...

Interne Email

Der Mieter (ein Seniorenpflegeheim, single tenant, monatlicher Mietzins: EUR 46.000,00) zahlte weder im August noch im September 2022 die mietvertraglich vereinbarte Miete. Nach mehrmaligen Aufforderungen bat der Mieter nun nach einer Stundung der Mietzahlungen für die Monate August, September und Oktober 2022 bis spätestens Ende Dezember 2022. Unser Mandant, der Vermieter, würde der Stundung unter der Voraussetzung der Stellung von weiteren Sicherheiten zustimmen. Nun stellt sich uns die Frage, ob hier ein insolvenzrechtliches Problem entstehen könnte?



VORSICHT
VOR DEM
FRAUCHEN



DER HUND
IST
HARMLOS

➤ „Nichts ist trügerischer als eine offenkundige Tatsache.“

- Sherlock Holmes



➤ Der Offenbarungseid des Mieters

in dem Maß belegt werden, wie sie vorhanden sind.

Aus diesem Grund sehen wir uns gezwungen, die Pachtzahlungen für die kommenden drei Monate, mithin für die Monate August, September und Oktober 2022 vollständig einzustellen.

Die geringere Belegung in unseren Pflegeeinrichtungen wird prospektiv ...

➤ Zahlungseinstellung

Insolvenzordnung (InsO) § 17 Zahlungsunfähigkeit

- (1) Allgemeiner Eröffnungsgrund ist die Zahlungsunfähigkeit.
- (2) Der Schuldner ist zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Schuldner seine Zahlungen eingestellt hat.

aa) Entscheidend für die Feststellung der Zahlungseinstellung ist die am Beweismaß des § 286 ZPO zu messende, in umfassender und widerspruchsfreier Würdigung des Prozessstoffs zu gewinnende Überzeugung, der Schuldner könne aus Mangel an liquiden Zahlungsmitteln nicht zahlen. Eine besonders aussagekräftige Grundlage für diese Überzeugung ist die eigene Erklärung des Schuldners. Erklärt der Schuldner, eine fällige und nicht unbeträchtliche Verbindlichkeit binnen drei Wochen nicht – und zwar auch nicht nur ratenweise – begleichen zu können, wird in aller Regel von einer Zahlungseinstellung des Schuldners im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung auszugehen sein. Dies gilt erst recht, wenn der Schuldner darüber hinaus ausdrücklich erklärt, zahlungsunfähig zu sein. Fehlt es an einer (ausdrücklichen) Erklärung des Schuldners, müssen die für eine Zahlungsein-

(BGH Urteil vom 10.2.2022 – IX ZR 148/19)

➤ Der große Showdown

In der Folge: Drei Monate keine Miete gezahlt
(wie angekündigt)

Antwort GSK:

Kein **Wegfall der Geschäftsgrundlage**. Bitte zahlen!
(goldene Brücke: Wenn nichts geschuldet ist, ist auch nichts überfällig)

Antwort Mieter:

„Zunächst ist klarzustellen, dass wir uns nicht auf ein Minderungsrecht berufen.“

„Zahlungseinstellung derzeit alternativlos“

„Wir ersuchen ihre Mandantin lediglich um eine temporäre Stundung.“

V. (vermeintliche) Mietminderung

Zunächst ist klarzustellen, dass wir uns nicht auf ein Minderungsrecht berufen.

Für Ihre Zurückweisung hinsichtlich der Einstellung der Pachtzahlungen ist grundsätzliches Verständnis gegeben, gleichwohl gilt es ausdrücklich zu wiederholen, dass eine Einstellung der Zahlungen aufgrund der derzeit

gegebenen und bereits näher geschilderten Situation für uns alternativlos ist.

Wir ersuchen Ihre Mandantin lediglich um eine temporäre Stundung der Pachtzahlungen für die Monate August, September und Oktober 2022 und sichern bereits jetzt eine **vollständige Nachzahlung** der nämlichen Pachten bis längstens 31.12.2022 zu.

Mithin bitten wir um nochmalige wohlwollende Prüfung unseres Anliegens und ein Entgegenkommen.

➤ Beihilfe zur Insolvenzverschleppung?

Ein Beispiel aus der Praxis:

Wir hatten mittlerweile auch ein Gespräch mit unserem Insolvenzanwalt, der uns darauf hingewiesen hat, dass aus obigen Gründen insolvenzantragspflicht besteht, und zwar sehr schnell. Mit Insolvenzantragspflicht sind wir dann nicht mehr verfügungsbefugt, das weitere Vorgehen liegt in der Hand des Insolvenzverwalters. Dieser könnte allerdings Folgendes tun: Er/sie wird bis zu 3 Monate in der Vergangenheit geleistete Zahlungen überprüfen und auch feststellen, wer denn Kenntnis von der Insolvenz gehabt haben könnte. [REDACTED] hatte davon Kenntnis (Termin Fr. [REDACTED], s. Anhang). Vergangene Zahlungen an Sie als Vermieter sind vermutlich anfechtbar und können vom Insolvenzverwalter zurückgefordert werden.

akt ist: Wir selbst können die Miete für die untervermietete Fläche, und aufgrund der o.a. Gründe mittlerweile auch die Miete für die eigene Fläche, nicht mehr tragen. Wir kommen als [REDACTED] aus der Sache nur heraus, wenn wir ab 31.7.22 keine Miete mehr zahlen müssen.

Wir haben uns auch mit Ihrem Wunsch einer eventuellen Abstandszahlung auseinandergesetzt. Das ist grundsätzlich aus den o.a. Gründen leider gar nicht darstellbar, wir haben dort keinerlei finanzielle Reserven.

Bitte prüfen Sie kurzfristig unsere Ausführungen und kommen Sie bitte zeitnah mit Ihrer Entscheidung zurück – wie erklärt, sind wir zeitlich unter sehr großem Druck. Wir erwarten Ihre Entscheidung bitte hier so rechtzeitig, dass wir vor Monatsende noch zu einer vertraglichen Vereinbarung kommen können.

Mit freundlichen Grüßen

A man with short dark hair, wearing a dark vest over a white long-sleeved shirt and dark trousers, sits on a metal bed frame in a prison cell. He has a thoughtful expression, with his hand resting on his chin. The cell is dimly lit, with blue metal bars in the foreground. To the right, there is a white sink on a tiled wall. The background shows a brick wall and a dark doorway.

Helfen DÜRFEN? Insolvenzverschleppung

➤ Keine Beihilfe

„Zielt das Handeln des Haupttäters ausschließlich darauf ab, eine strafbare Handlung zu begehen, und weiß dies der Hilfeleistende, so ist sein Tatbeitrag als Beihilfehandlung zu werten. In diesem Fall verliert sein Tun stets den „**Alltagscharakter**“; es ist als „**Solidarisierung**“ mit dem Täter zu deuten und dann auch nicht mehr als sozialadäquat anzusehen.

Weiß der Hilfeleistende dagegen nicht, wie der von ihm geleistete Beitrag vom Haupttäter verwendet wird, hält er es lediglich für möglich, dass sein Tun zur Begehung einer Straftat genutzt wird, so ist sein Handeln regelmäßig noch nicht als strafbare Beihilfehandlung zu beurteilen, es sei denn, das von ihm erkannte Risiko strafbaren Verhaltens des von ihm Unterstützten war derart hoch, dass er sich mit seiner Hilfeleistung die Förderung eines erkennbar tatgeneigten Täters angelegen sein ließ.“
(BGH, Beschluss vom 26. Januar 2017, 1 StR 636/16)

Vgl. OLG Köln, Beschluss vom 3. Dezember 2010, III-1 Ws 146/10 (228) m. Anm. Eichborn, DStR 2011, 1195; BGH, Urteil vom 19. Dezember 2017, 1 StR 56/17, NStZ 2018, 328.

➤ Keine Beihilfe – oder doch?

BGH (Strafsenat), Beschluss vom 09.06.2022, 5 StR 407/21

2. Die Verurteilung des Angeklagten L. wegen Beihilfe zum Bankrott und zur Insolvenzverschleppung hält der sachlich-rechtlichen Prüfung auch in subjektiver Hinsicht stand. Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen beriet der spätere Insolvenzverwalter die Angeklagten bereits vor der Stellung der Insolvenzanträge. Er stellte eine „milde“ Insolvenz in Aussicht, wodurch er den Entschluss des Mitangeklagten K. verstärkte und verfestigte, die fälligen Insolvenzanträge nicht innerhalb der gesetzlichen Frist zu stellen. Da ihn der nicht revidierende Mitangeklagte J. in Vorgesprächen umfassend über die finanzielle Situation der Gesellschaften und daher über deren Zahlungsunfähigkeit in Kenntnis gesetzt hatte, war ihm schon zu diesem Zeitpunkt „bewusst“, dass die Gesellschaften nicht mehr in der Lage waren, ihre fälligen und eingeforderten Verbindlichkeiten im Wesentlichen zu erfüllen. Er wusste auch, dass die Insolvenzanträge in Umsetzung des geplanten Vorgehens „absichtlich“ nicht sofort und auch nicht innerhalb der nächsten drei Wochen gestellt werden würden. Er war sich ferner „im Klaren“, dass trotz der formellen Sitzverlegungen nach N. die Geschäfte tatsächlich weiter in H. geführt und die Gesellschaften kontrolliert auf die Durchführung des Insolvenzverfahrens hingesteuert werden sollten, wodurch Dritte betriebswirtschaftlich und rechtlich unvertretbar irregeführt werden würden. Das Landgericht ist in der rechtlichen Würdigung deshalb rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer bei seinen Tatbeiträgen in Form von Beratungsleistungen „Kenntnis“ von der bestehenden Insolvenzantragspflicht hatte und „wusste“, dass die bereits umgesetzten und geplanten gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen die Gläubiger und Geschäftspartner täuschen sollten. Danach wusste der Angeklagte positiv, dass das Handeln der mitangeklagten Haupttäter auf die

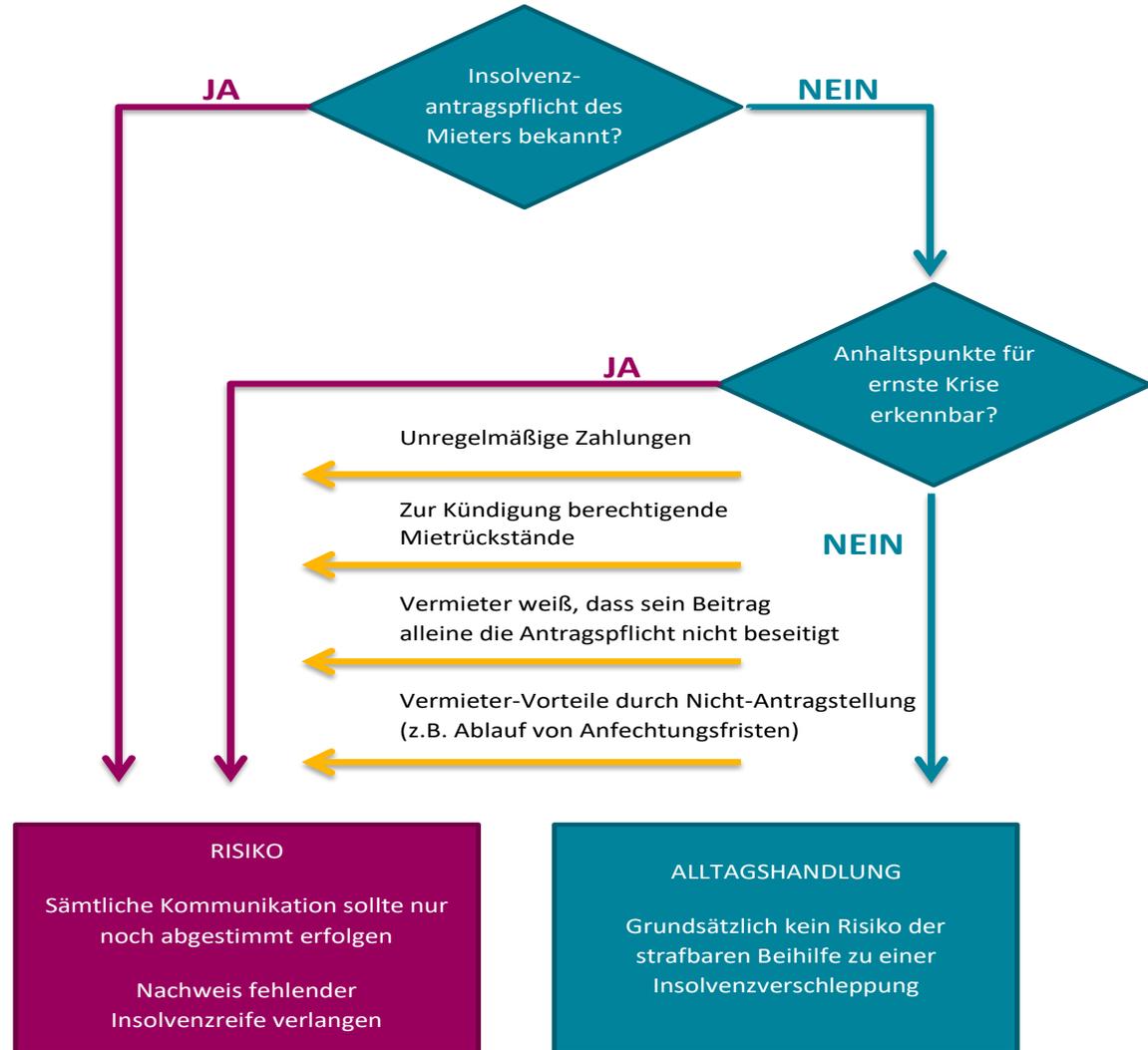
➤ Keine Beihilfe – oder doch?

BGH (Strafsenat), Beschluss vom 09.06.2022, 5 StR 407/21

gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen die Gläubiger und Geschäftspartner täuschen sollten.
Danach wusste der Angeklagte positiv, dass das Handeln der mitangeklagten Haupttäter auf die Begehung von Insolvenzstraftaten abzielte. Auch an sich berufstypische „neutrale“ Beratungshandlungen verlieren dann ihren - einen Gehilfenvorsatz ausschließenden - „Alltagscharakter“ (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 2000 - 3 StR 454/99, wistra 2000, 459; Beschluss vom 20. September 1999 - 5 StR 729/98, NSTZ 2000, 34). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers steht der Verwirklichung der inneren Tatseite nicht entgegen, dass das Langericht festgestellt hat, der Angeklagte habe dies auch „billigend in Kauf“ genommen. Denn weiß der Gehilfe wie hier positiv, dass das Handeln der Haupttäter auf die Begehung von Straftaten abzielt, ist der Beihilfenvorsatz auch bei berufstypischen „neutralen“ Handlungen gegeben.
Es kann daher dahinstehen, ob überhaupt eine berufstypische „neutrale“ Handlung des Angeklagten vorlag. Hiergegen könnten die konkreten Beratungsleistungen gegenüber den Schuldnern im Vorfeld der Insolvenzantragstellung sprechen, in deren Rahmen der Angeklagte auch einen Weg aufzeigte, wie der Bestellung anderer Insolvenzverwalter vorgebeugt werden konnte, um selbst als solcher bestellt zu werden, und bei deren Kenntnis das Insolvenzgericht Zweifel an seiner notwendigen Unabhängigkeit im Sinne des § 56 Abs. 1 Satz 1 InsO hätte hegen müssen (vgl. BGH, Beschluss vom 17. März 2016 - IX AR (VZ) 1/15, NZI 2016, 508, 511 f., Uhlenbruck/Zipperer, InsO, 15. Aufl., § 56 Rn. 25).

Vorinstanz:
Landgericht Hamburg, 12.03.2021, 620 Ks 2/17 5512 1a 254/11

➤ Abwägung



➤ Risikovermeidung

Idealer Fall: Mieter/Projektentwickler handelt rechtzeitig
ergreift koordinierte Maßnahmen zur Bewältigung der Krise
und bittet um Unterstützung im Rahmen eines Sanierungskonzepts

Risikooptimierung:

Kritische Durchsicht der Sanierungspläne



Realistischer Fall: Projektentwickler tut nichts.

Risikooptimierung:

Vermieter/Finanzierer
tut nichts
weiß nichts

Aber: sich aufbauendes
wirtschaftliches Risiko



**Verunglückter Fall: Mieter/Projektentwickler
tut nicht sinnvolles**

Risikooptimierung:

Finanzierer verlangt den Nachweis, dass keine
Insolvenzreife vorliegt, um überhaupt Gespräche
zu führen.

Finanzierer verlangt den Nachweis der nachhaltigen
Sanierung (Sanierungskonzept), um Zugeständnisse
zu machen.



Projektentwicklungen -
Wo ist die Liquidität?

➤ „ich bin dann mal weg“

Umsatzsteuerliche
Organschaft

Vorsteuererstattung
19 EUR

Holding

Projektgesellschaft

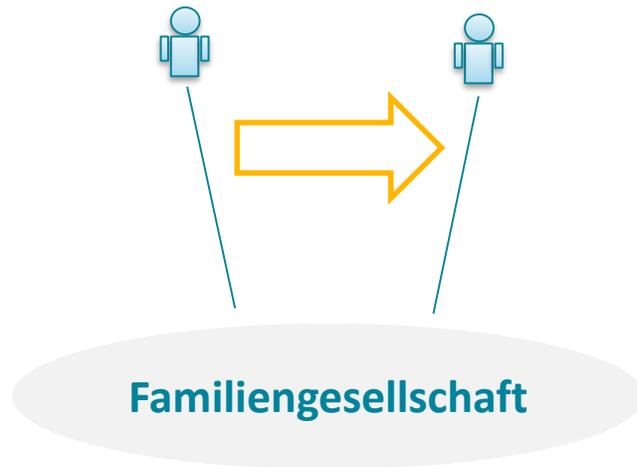
Einkauf
119 EUR

➤ „ich bin dann mal weg“

Variante:
Das ominöse
Verrechnungskonto



➤ „ich bin dann mal weg“

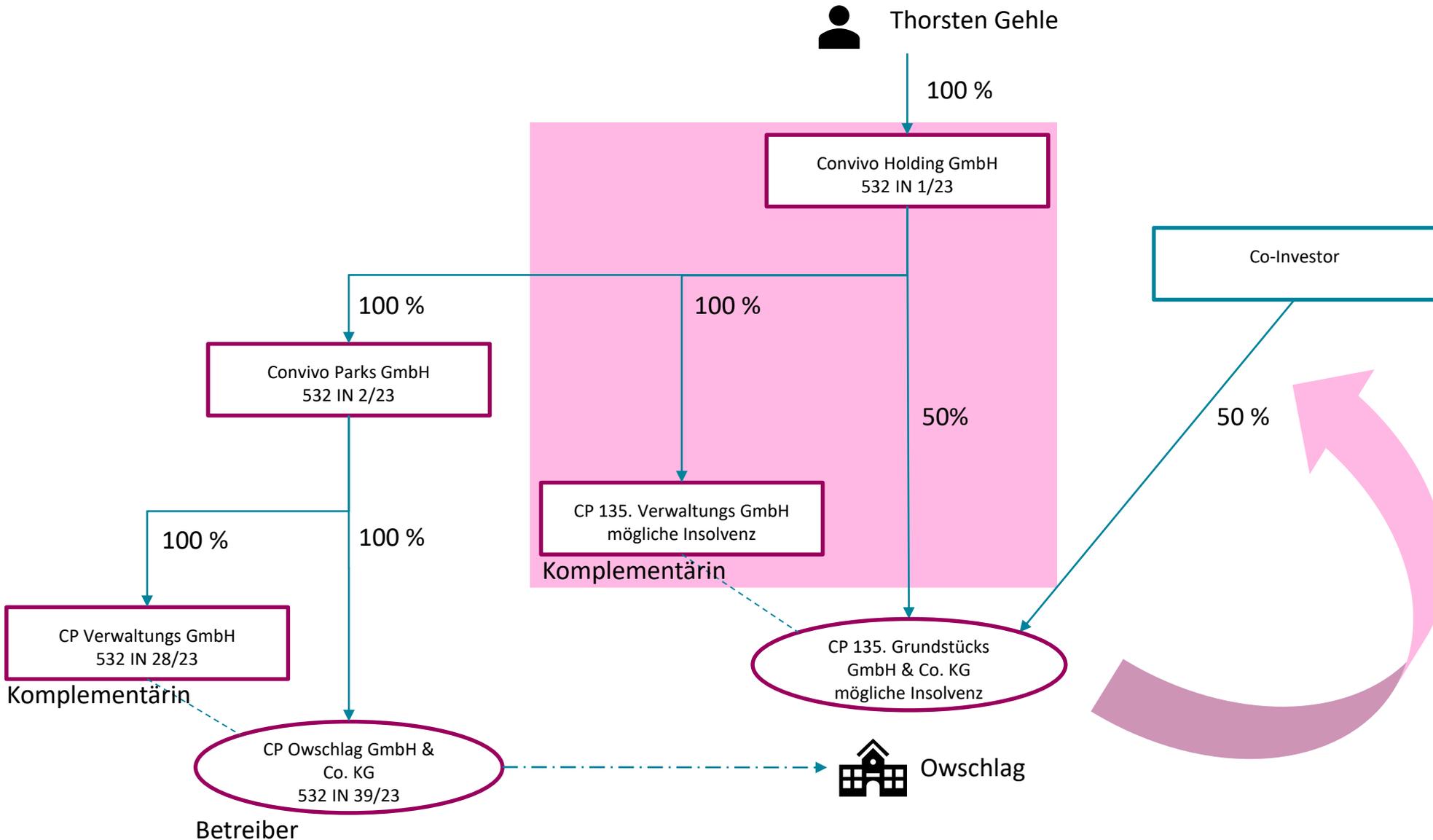


Schenkung der Unternehmensanteile unter Ausnutzung der Schenkungssteuerbefreiung (§§ 13 a,b ErbStG)

Gleichlautender Erlass zur Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts; Anwendung der geänderten Vorschriften des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetzes vom 25. Juni 2009 (BStBl. I 2009, 713):

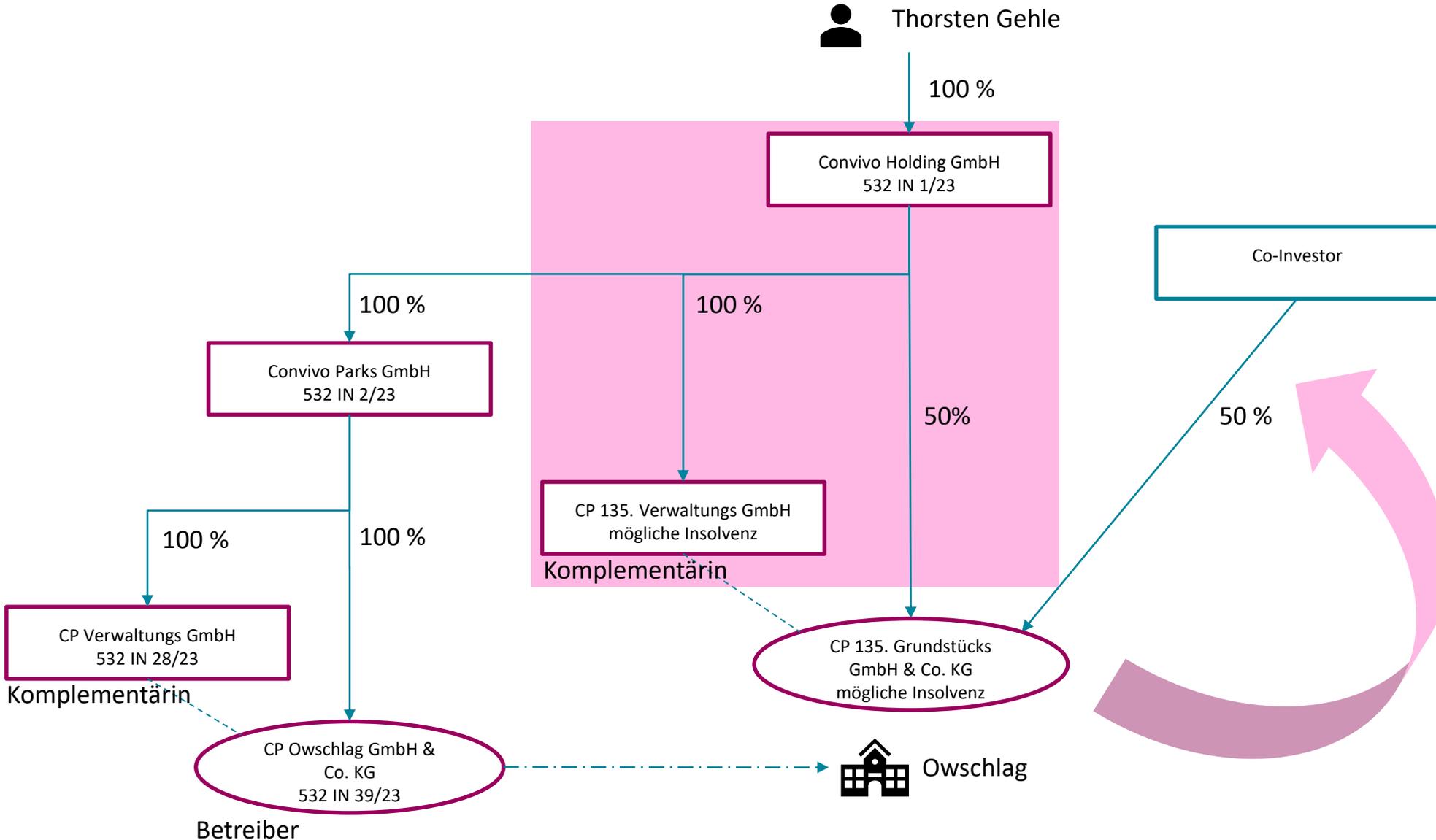
Abschnitt 10 Abs. 1: „Die **Veräußerung** ... ist ein Verstoß gegen die Behaltensregelungen. **Als Veräußerung gilt auch ... die Eröffnung des Insolvenzverfahrens.**“

➤ Insolvenzscenario



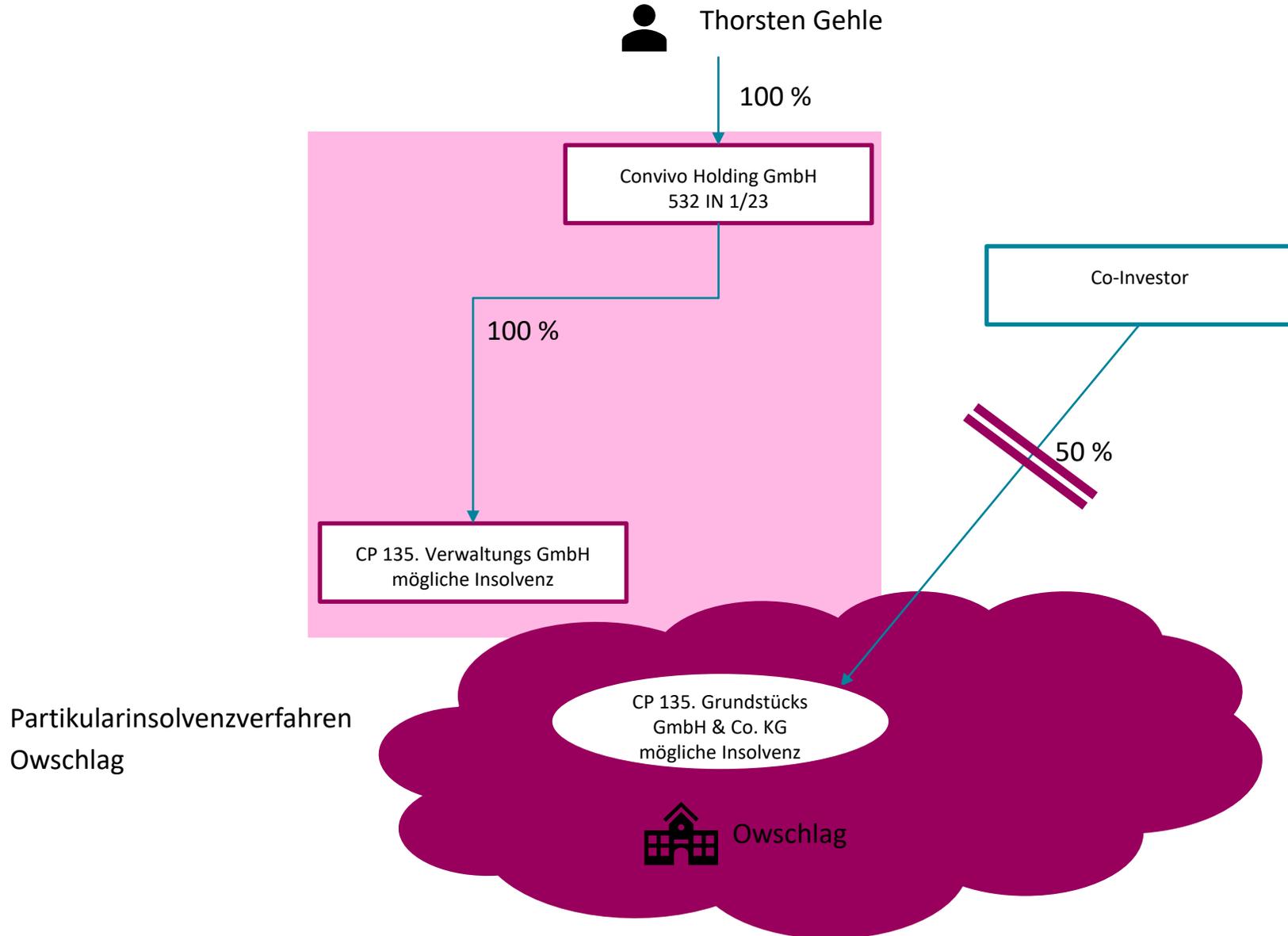
- Eine Personengesellschaft muss zwingend aus mehreren Gesellschaftern bestehen.
- § 131 Abs. 3 HGB regelt, dass insolvente Gesellschaften aus einer KG ausscheiden.
- Eine anderslautende Regelung im Gesellschaftsvertrag wonach insolvente Gesellschafter in der Gesellschaft verbleiben (zB um eine Abfindung zu vermeiden, wenn die Gesellschaft vermögand ist), ist unwirksam.
- Es droht die Anwachsung auf den verbliebenen Gesellschafter, wenn alle anderen Gesellschafter insolvenzbedingt ausscheiden.

➤ Die einfachste Lösung: step by step



- Der einfachste Lösungsweg ist es, zunächst das Insolvenzverfahren über die KG zu eröffnen. Dann sollen die Gesellschafter auch in der Gesellschaft verbleiben, wenn sie selbst insolvent werden.
- Es empfiehlt sich eine Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter.
- Dies funktioniert aber nur, wenn auch die KG insolvent ist.

➤ Partikularinsolvenzverfahren



- Um die Rechtsnachfolge zu vermeiden, kann die verbleibende Gesellschafterin ein Partikularinsolvenzverfahren über das Vermögen beantragen.
- Hier werden Regelungen zur Nachlass-Insolvenz analog angewendet.
- Dadurch kann der Co-Investor verhindern, dass die „auf ihn zufliegende Gefahrstoffwolke“ sein Vermögen über die Rechtsnachfolge mit Verbindlichkeiten „vergiftet“.
- Die Haftung wird auf die Insolvenzmasse beschränkt.



Die Lage in der Pflegebranche

➤ Zur Lage der Pflegebranche

- Gestiegene Kosten (Energie, Personal, Lebensmittel).
- Der Fachkräftemangel verhindert über verpflichtende Personalschlüssel eine Erhöhung der Auslastung.
- Sozialkassen refinanzieren die Investitionskosten auf einer kalkulatorischen Auslastung von 95 %. Damit sind diese Plätze systematisch unterfinanziert.
- Die Betriebe überleben dann nur über eine Quersubventionierung durch Selbstzahler. Aber durch die stark steigenden Kosten rutschen mehr und mehr Bedürftige in die Sozialhilfe. Beantragt ein Bewohner Sozialhilfe dauert die Genehmigung Monate. Der Betreiber muss dies vorfinanzieren.
- Vertiefend: Kreide/Zeeh, Erfolgsfaktoren beim Betreiberwechsel – Pflegeimmobilien im Fokus des Insolvenzrechts, NWB Sanieren 2023, 246 – 254 – Heft hier am Counter mitnehmen oder zum download unter bit.ly/Betreiberinsolvenz.

➤ Zur Lage der Pflegebranche

➤ Woher kommt die Krise?

- Managementfehler
- Standort (Lage, Raumqualität)
- Personalmangel und damit Auslastungsmangel
- Image
- Sind die Probleme temporär oder strukturell?

➤ Operativ sanieren

- Investitionskosten nachverhandeln
- Gespräche mit dem Vermieter

➤ Zur Lage der Pflegebranche

➤ Lösungswege?

- Umsatzmieten sind aufsichtsrechtlich nicht zulässig.
- Managementverträge? Vgl. Hotelbereich. – schwierig
- Oberste Prämisse: Leerzug vermeiden!
- Transparente Kommunikation mit dem wichtigstem Asset: Dem Fachpersonal.
- Betreutes Wohnen XXL? Tagespflege ergänzt vergleichbares Niveau. Umgeht Regulatorik. Nur für Selbstzahler.

➤ Manchmal hilft nur der Betreiberwechsel

- Auch ohne Kaufpreis braucht jeder neue Betreiber Liquidität! (mietfreie Zeit?)
- Professionelle Begleitung bei Neuverhandlungen mit Sozialkassen (IK-Nummern!), um gleitende Übergänge zu erreichen. Rechtliche Übergangsregelungen.
- Bestandsschutz? (Doppelzimmerquote, Brandschutz etc.)

➤ Betriebspflicht

- Solange das Mietverhältnis nicht gekündigt wurde, besteht es mit allen Rechten und Pflichten fort. Damit gilt zunächst auch eine vereinbarte Betriebspflicht weiterhin und ist als Masseverbindlichkeit zu erfüllen (§ 55 InsO).
- Ist die Betriebsfortführung aufgrund der Insolvenz nicht mehr möglich (und nur dann), wird der Mieter (nach § 275 BGB) von der Betriebspflicht frei (OLG Karlsruhe, Urteil vom 08.11.2006, 9 U 58/06).
- Die Betriebspflicht entfällt nicht, wenn die Fortführung des Betriebs zur Folge hat, dass nur Verluste erwirtschaftet werden, so dass es vorteilhafter wäre, das Objekt zu schließen. Der Schuldner muss dann Insolvenzantrag stellen. Dann kann sich der Insolvenzverwalter nur durch Kündigung des Mietvertrags (§ 109 InsO) von der Betriebspflicht befreien (OLG Koblenz, Urteil vom 27.06.2019, 1 U 1471/18; Mann in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 2. Aufl. 2019, § 535 Rn. 551).

¹⁰ 10. Nach § 275 Abs. 1 BGB ist der Anspruch auf Leistung ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Richtig ist, dass Zahlungsunfähigkeit den Schuldner auch dann nicht befreit, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht. Nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung, das aus dem Grundgedanken des § 279 BGB a. F. und dem geltenden Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht abzuleiten ist, hat jedermann für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen (BGHZ 107, 92). Von Geldleistungspflichten wird der Schuldner nur nach den besonderen Bestimmungen der Insolvenzordnung befreit. Für die Entscheidung des hier zu beurteilenden Falles ist jedoch nicht der dargestellte Grundsatz der unbeschränkten Vermögenshaftung maßgeblich. Vielmehr geht es darum, ob der Schuldner trotz Unvermögens zu einer (gegebenenfalls nicht vertretbaren) Handlung gezwungen werden kann. Auch im Zwangsvollstreckungsrecht ist ganz herrschende Auffassung, dass der Schuldner einer unvertretbaren Handlung nicht durch Zwangsgeld zu einer Handlung gezwungen werden darf, die ihm nicht möglich ist (§ 888 ZPO; vgl. OLGR Celle 1998, 104; OLG Hamm NJW-RR 1988, 1087; OLGR Stuttgart 2005, 728). Unter diesen Umständen kann die Beklagte bereits im Erkenntnisverfahren den materiell-rechtlichen Einwand, zur Erfüllung der Betriebspflicht nicht in der Lage zu sein (§ 275 Abs. 1 BGB), geltend machen (vgl. auch LG Köln NZM 2005, 621). Unvermögen liegt zumindest dann vor, wenn der Schuldner zahlungsunfähig ist und die Fortführung des Betriebes allenfalls durch Betrug gegenüber seinen Geschäftspartnern, nämlich durch Täuschung über seine nicht gegebene Zahlungsfähigkeit bewirken könnte.

¹¹ Nachdem die Beklagte zahlungsunfähig ist, ist es ihr unmöglich, den Geschäftsbetrieb, wie in der einstweiligen Verfügung vom 30.11.2005 angeordnet, aufrecht zu erhalten.

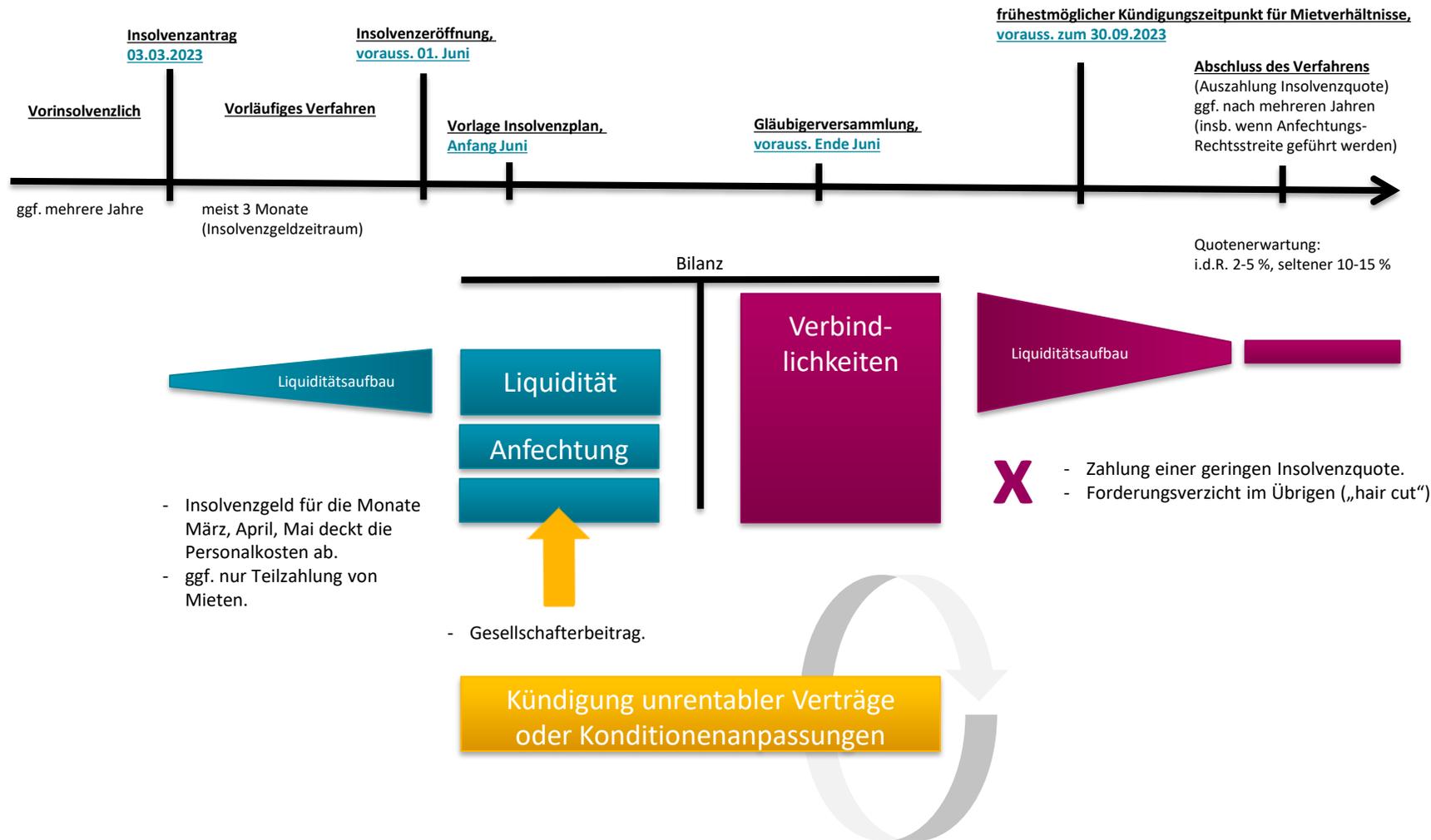
(OLG Karlsruhe, Urteil vom 08.11.2006, 9 U 58/06)



Wer die Wahl hat,
sorgt für Qual

➤ Case Study Einzelhandel/Insolvenzplan

Liquiditätseffekte des Insolvenzplans





KRISE IN DER PFLEGE

Heimbetreiber Hansa schlüpft mit Schultze & Braun unter Schutzschirm

Die Hansa-Gruppe hat für fünf Gesellschaften ein Schutzschirmverfahren am Amtsgericht Oldenburg beantragt. Schultze & Braun berät den Pflegeheim- und Seniorenheimbetreiber. 23 Seniorenheime und 1.400 Arbeitsplätze sind betroffen. Ein vorläufiger Sachwalter wurde noch nicht bestellt.

17.03.2023 -

AUTOR/EN

Britta Haseli

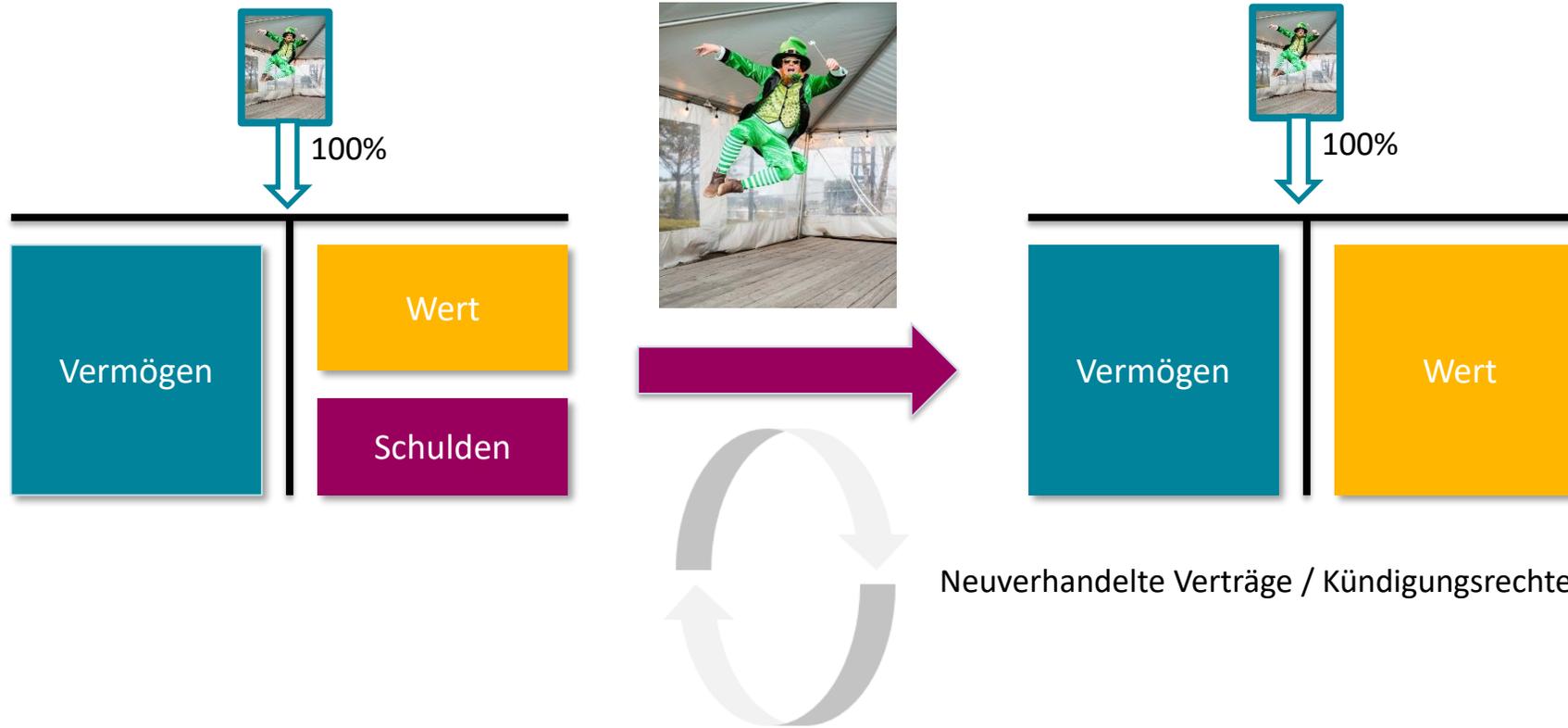
VARIOLEGAL

#NewLaw

WWW.VARIOLEGAL.DE

ANZEIGE

➤ Insolvenzplan in Eigenverwaltung



Interessengegensatz

Unternehmer will das Unternehmen schon behalten, nur nicht sanieren.

Wer trägt das Unternehmerrisiko?

➤ Darf man das?

Telefon: +49 (0) 711 204 1111
Unser Zeichen:
EI-D

Stuttgart, 11.07.2017

Sehr geehrter Herr Grupp,

im Bereich Fashion lagen die wesentliche Trends der vergangenen Jahrzehnte in einer zunehmenden Globalisierung von Wettbewerb (bspw.

Neustart anzugehen. Am Ende des Verfahrens steht ein Plan, mit dem die Befriedigung gesicherter und ungesicherter Gläubiger geregelt wird. Ungesicherte Gläubiger erhalten meist nur eine geringe Quote, die nicht selten aus der laufenden Liquidität generiert werden kann. Der Rest der Forderungen gilt dann als erlassen, was oft zu einer massiven Stärkung des Eigenkapitals führt. Verbesserungen der Eigenkapitalquote von mehr als 50 Prozent sind eher die Regel als die Ausnahme und eine Finanzierung des Verfahrens durch Insolvenzgeld, Nichtabführung von Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern während des

vorläufigen Verfahrens und die Nichtzahlung ungesicherter Altverbindlichkeiten zeigen Effekte, die in der Regel eine Mittelzuführung von außen überflüssig macht.

➤ Darf man das?

BGH, Urteil vom 19. Mai 2022, IX ZB 6/21, ZInsO 2022, 1566

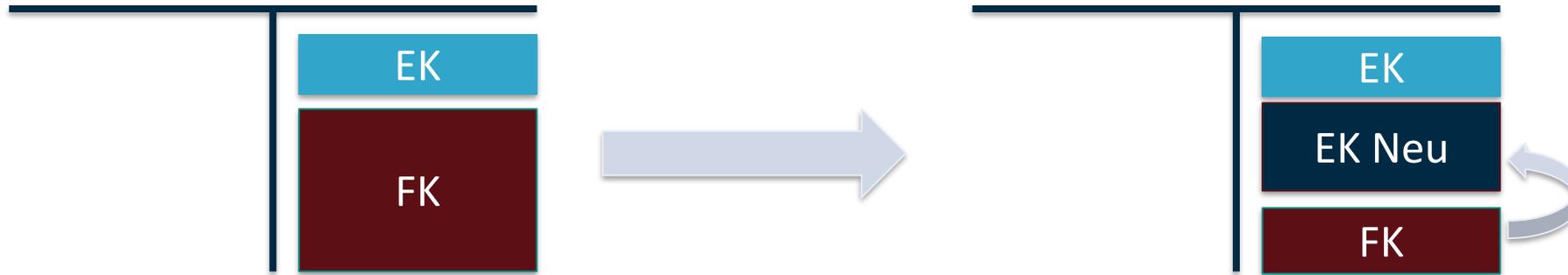
- Einvernehmen der Gläubiger ab. Diese können auf das Verfahren im Wesentlichen nur dadurch Einfluss nehmen, dass sie beantragen, dem Schuldner die Restschuldbefreiung zu versagen.
- 15** Demgegenüber ist die Befreiung des Schuldners von seinen restlichen Verbindlichkeiten durch einen Insolvenzplan von einer (mehrheitlichen) Zustimmung der Gläubiger abhängig. Darin liegt hier der rechtfertigende Grund für die Entschuldung. Das Gesetz muss deshalb nicht regeln, unter welchen Voraussetzungen der Schuldner ein Restschuldbefreiung würdig ist. Die Entscheidung darüber obliegt den Gläubigern. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur der „würdige“ Schuldner berechtigt, einen Insolvenzplan vorzulegen (vgl. BT-Drucks. 12/2443, S. 194; vgl. auch BGH, Urteil vom 10. Mai 2012 - [IX ZR 206/11](#), ZInsO 2012, [1321](#) Rn. [21](#) f) und kann die von § [227](#) Abs. [1](#) InsO vorgesehene Entschuldung auch einem Schuldner zuteilwerden, der die Redlichkeitsvoraussetzungen der §§ [286](#) ff InsO nicht erfüllt (vgl. BT-Drucks. 12/2443, S. 195).
- 16** Auch der Umstand, dass der Insolvenzplan durch Mehrheitsentscheidung angenommen wird (§ [244](#) InsO), dabei das Obstruktionsverbot nach § [245](#) InsO greifen kann und es deshalb zur Befreiung des Schuldners von seinen

Die Gläubiger entscheiden, wer „würdig“ ist.



Der erzwungene Kapitalschnitt

➤ Debt-Equity-Swap



Gläubiger tauscht Forderungen (Debt) in Unternehmensanteile/Eigenkapital (Equity)



Strategische Positionierung im Driverseat

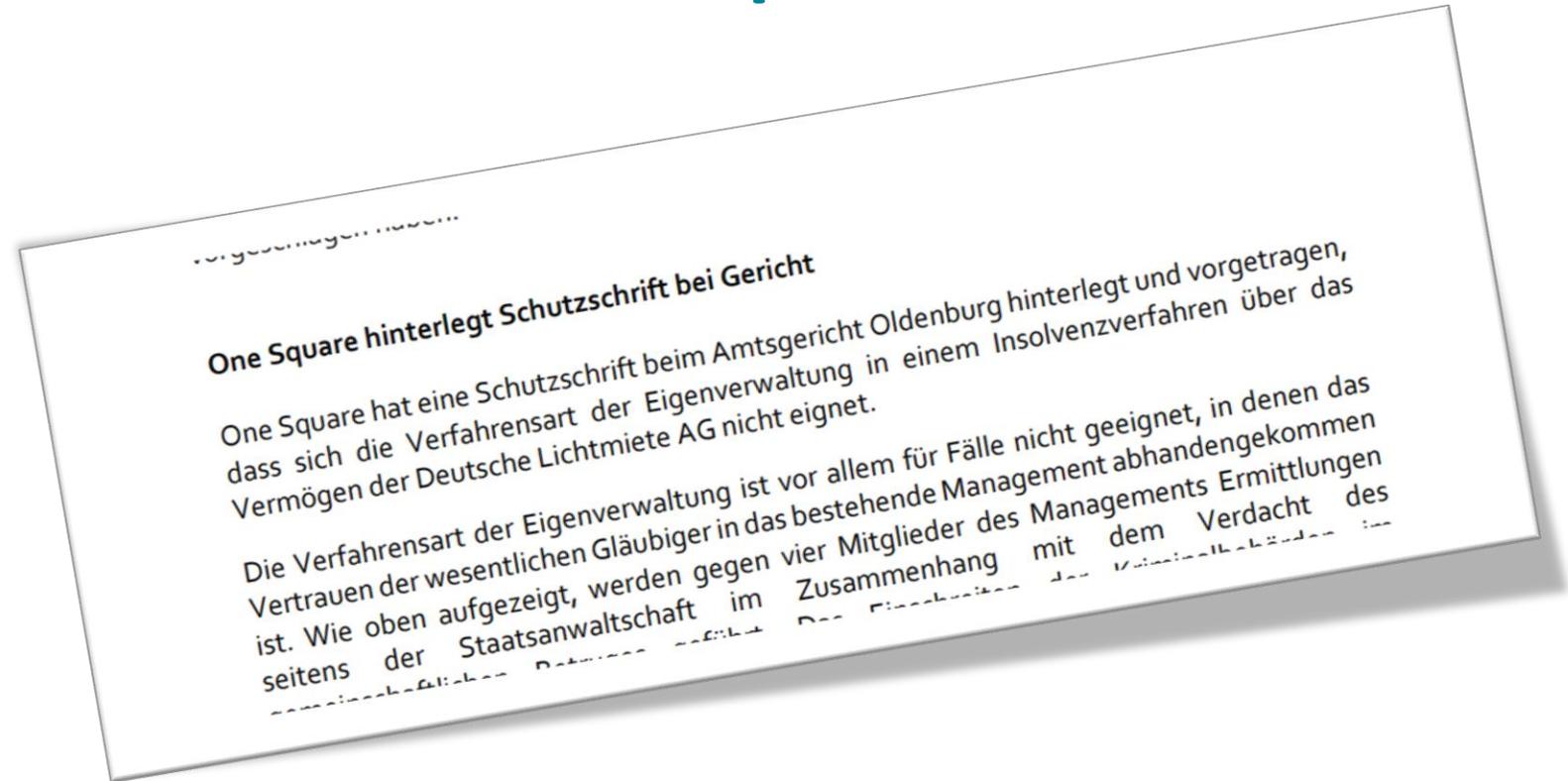
➤ Sanierung durch Insolvenzplan

Einreichen einer Schutzschrift:

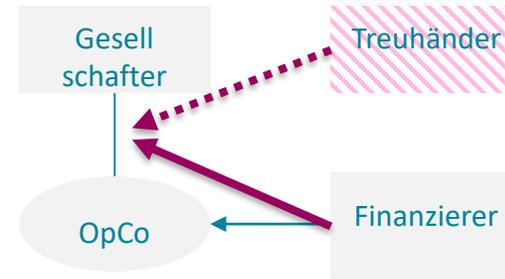
- von Anfang an im driver seat
- ggf. Eigenverwaltung torpedieren
- Antrag auf Mitwirkung im Gläubigerausschuss
- Vorschlag eines eigenen Insolvenzverwalters

Stellung eines Insolvenzantrags als Gläubiger

- Schwierigkeit: Glaubhaftmachen der Zahlungsunfähigkeit



➤ Mezzanine-Kapital in der Insolvenz



Insolvenzplan:

- Kein wünschenswertes Szenario.
- Nachrangforderungen nehmen am Insolvenzplan nicht teil und gewähren keine Stimmrechte.

Debt Equity Swap:

- Schwierig mit reinem Mezzanine.
- Ermöglicht in der Krise (mit alternativer Insolvenz) die Übernahme der Anteile.

Verpfändung Anteile:

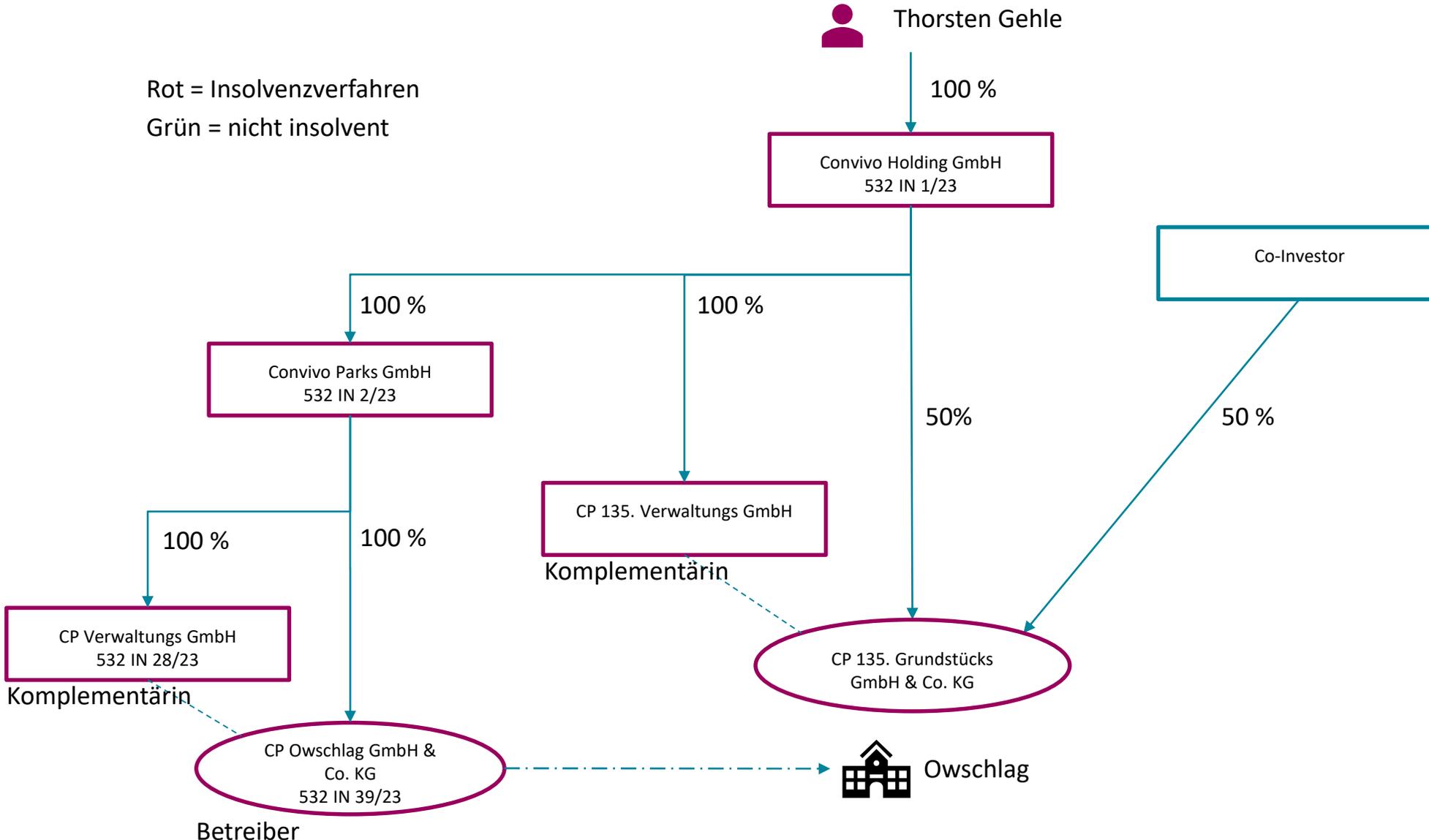
- Bei entsprechender Gestaltung kann die Flucht in den Insolvenzplan verhindert werden.

Sanierungstreuhand:

- Treuhandauftrag vor Krise definiert.
- Treuhänder setzt diesen Auftrag konsequent um.

➤ „wo sind denn alle hin?“

Rot = Insolvenzverfahren
Grün = nicht insolvent



- Beispielsfall aus der Convivo-Insolvenz (alle Daten auch öffentlich im Handelsregister und den Insolvenzbekanntmachungen abrufbar).
- Schlimm genug, dass der vorgesehene Betreiber einer neuen Pflegestandort-Projektentwicklung schon vor Betriebsbeginn insolvent wurde und der Pachtvertrag damit wertlos.
- Der Co-Investor findet sich plötzlich in einer Gesellschaft, in dem außer ihm alle insolvent sind, einschließlich der Gesellschaft selbst.
- Die Gefahr: Eine Personengesellschaft braucht zwingend mehrere Gesellschafter, sonst droht die Anwachsung (Rechtsnachfolge) auf den zuletzt verbliebenen Gesellschafter.

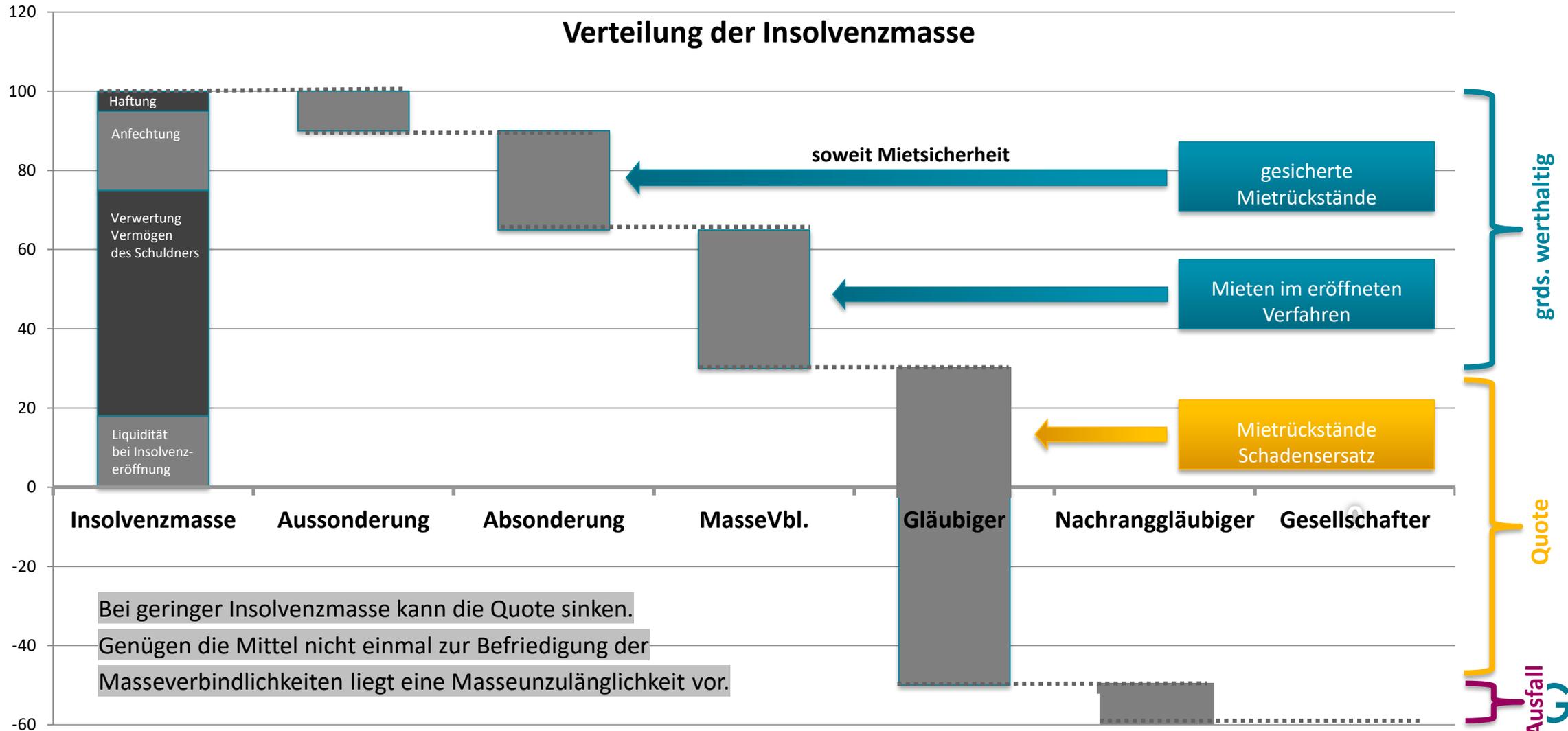
A woman with dark hair, wearing a silver, sleeveless, pleated dress, is smiling and looking upwards with her arms raised. She is surrounded by a festive atmosphere of gold and purple balloons and falling gold confetti. The background is a light-colored wall with decorative molding. A teal banner is overlaid on the bottom right of the image.

2 juristische Denkanstöße

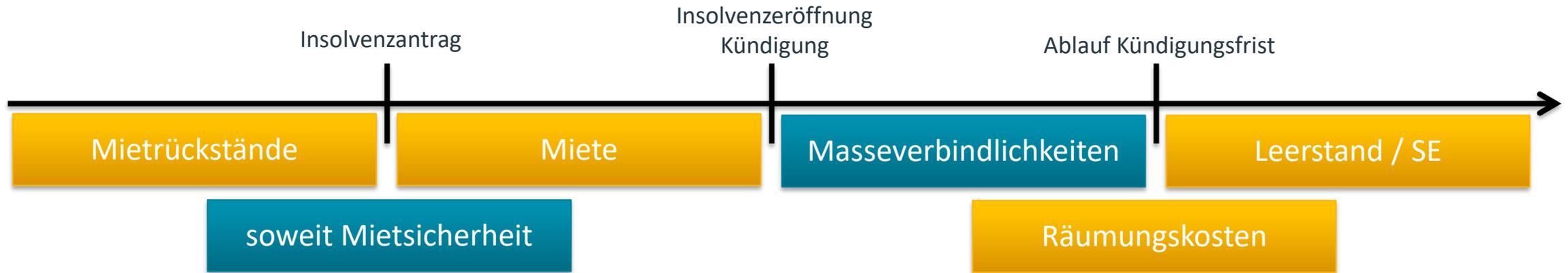


Qualität von Forderungen

➤ Forderungen im Insolvenzverfahren



➤ Forderungen im Insolvenzverfahren



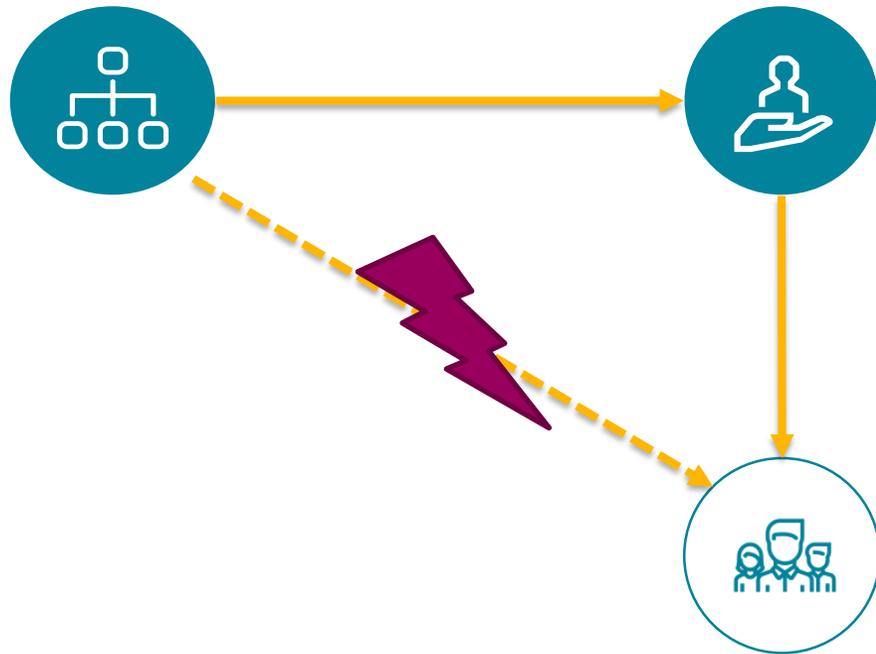
Insolvenzforderungen (§ 108 Abs. 3)

Darlehensnehmer der geschuldete Gegenstand zur Verfügung gestellt wurde.
(3) Ansprüche für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der andere Teil nur als Insolvenzgläubiger geltend machen.

(2) Verbindlichkeiten, die von einem vorläufigen Insolvenzverwalter begründet worden sind, auf den die Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners übergegangen ist, gelten nach der Eröffnung des Verfahrens als Masseverbindlichkeiten. Gleiches gilt für Verbindlichkeiten aus einem Dauerschuldverhältnis, soweit der vorläufige Insolvenzverwalter für das von ihm verwaltete Vermögen die Gegenleistung in Anspruch genommen hat.
(3) Geben nach Absatz 2 begründete Ansprüche auf Arbeitsentgelt nach § 169 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch auf die Bundesagentur für

Masseverbindlichkeiten (§ 55 Abs. 2)

➤ Abtretung von Untermieten

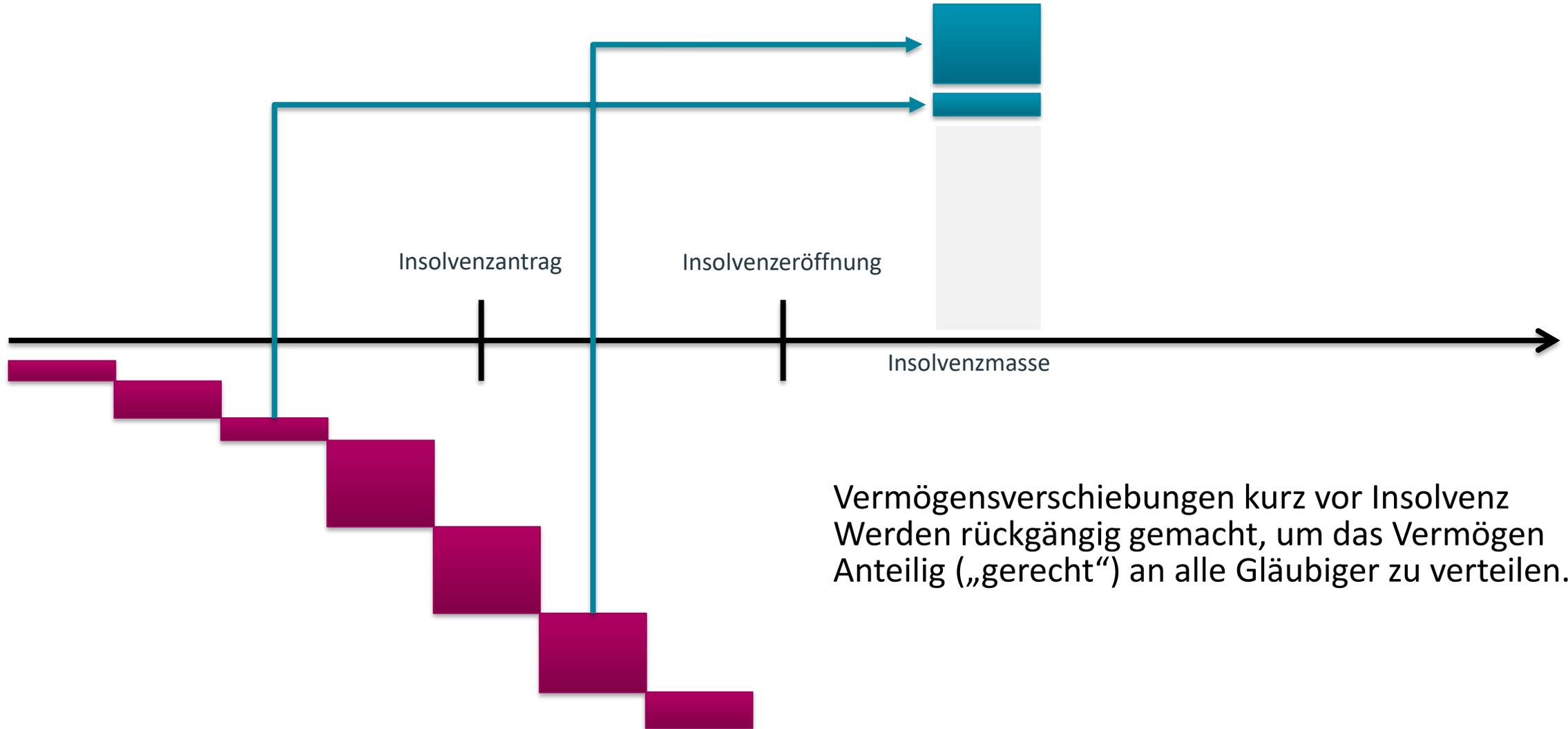


- Die Abtretung von Untermieten wird in der Regel insolvenzfest sein. Damit kann man die Abtretung offen legen und Zahlung an sich verlangen.
- Ansonsten ist auch der vorläufige Insolvenzverwalter verpflichtet, die absonderungsberechtigten Untermieten zu separieren (getrenntes Treuhandkonto zu Gunsten des Gläubigers).
- Mit Insolvenzeröffnung kann der Insolvenzverwalter die gezahlten Untermieten anfechten.
- Wirtschaftlich ist eine abgetretene Untermiete damit im Insolvenzfall wertlos.



Insolvenzanfechtung Mietbürgschaft sticht

➤ Insolvenzanfechtung



Vermögensverschiebungen kurz vor Insolvenz
Werden rückgängig gemacht, um das Vermögen
Anteilig („gerecht“) an alle Gläubiger zu verteilen.

➤ „ich hab mich mal eingearbeitet“

- RiBGH und Vors. IX. Senats Dr. Heinrich Schoppmeyer hat eine herausragende dogmatische Analyse der Insolvenzanfechtungsansprüche vorgelegt (vgl. Schoppmeyer, WM 2018, 353).

§ 130, 131 InsO

machen Verfügungen zugunsten eines Gläubigers rückgängig, um die Befriedigungsaussichten der anderen Gläubiger zu schützen.

§ 133 InsO

machen Verfügungen zugunsten eines Gläubigers rückgängig, durch die der Schuldner diesem Gläubiger eine bessere Befriedigungschance eingeräumt hat, die ihm nicht zustand.

➤ Insolvenzfeste Mietsicherheiten

Der Fall

- Der Schuldner zahlt seine Miete unregelmäßig und verspätet, so dass keine Bargeschäfte vorliegen.
- Der Vermieter besitzt eine Mietsicherheit (Bürgschaft).
- In jedem Zahlungszeitpunkt (= Angriffszeitpunkt der Anfechtung) ist die Mietbürgschaft höher als die Mietrückstände.

§ 133 InsO ?

Die Lösung

- Es ist unerheblich, dass die Insolvenzquote durch die abgeflossenen Mieten geringer ausfällt, also durch die Rechtshandlung eine allgemeine Gläubigerbenachteiligung eingetreten ist.
- Der Vermieter hätte sich zu jedem Zahlungszeitpunkt vollständig aus der Mietsicherheit befriedigen können.
- Damit stellt die Rechtshandlung keine Verbesserung der Befriedigungschancen dar.
- Somit fehlt es an der **subjektiven** Voraussetzung der Gläubigerbenachteiligungsabsicht des Schuldners.
- Die Zahlung ist **nicht nach § 133 InsO anfechtbar**.

➤ Insolvenzfeste Mietsicherheiten

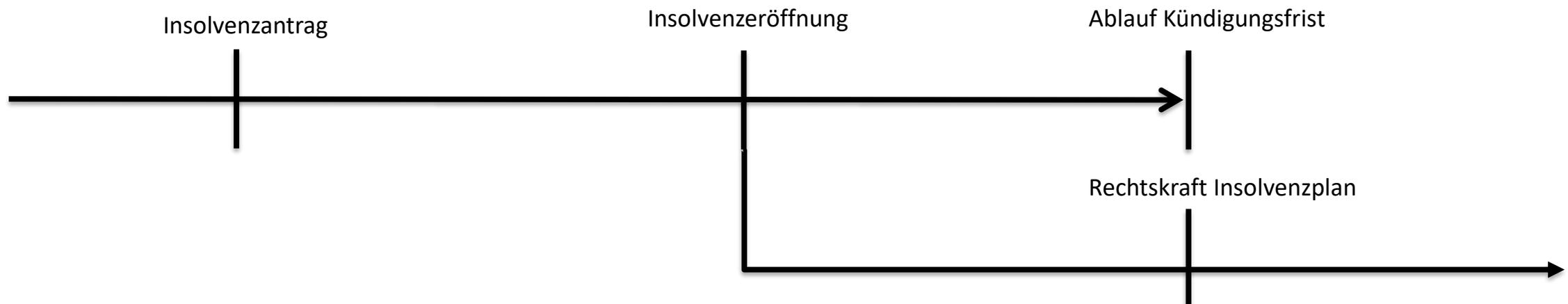
- „Zentraler Anknüpfungspunkt der gesetzlichen Regelung ist der in einer Rechtshandlung zum Ausdruck gekommene Wille des Schuldners, den Anfechtungsgegner zum Nachteil anderer Gläubiger zu bevorzugen. Dies ist der Fall, wenn der **Schuldner die hinsichtlich der Zugriffsmöglichkeiten bestehende Chancengleichheit zwischen den Gläubigern beeinträchtigt**. Es geht um die Aussichten eines Gläubigers, gleiche Chancen für einen Zugriff auf das Vermögen des Schuldners zu haben, sei es im Wege der Zwangs-vollstreckung, sei es – wenn das Insolvenzverfahren unvermeidlich ist – durch eine Eröffnung des Insolvenzverfahrens, nicht um die tatsächliche Befriedigung seiner Forderung. Daraus folgt zugleich, dass der Schuldner die in diesem Punkt bestehende Chancengleichheit **nicht schon deshalb verletzt, weil die Befriedigungsquote geringer ausfällt**.“ (BGH, Urteil vom 03. März 2022, IX ZR 78/20, NZI 2022, 385).
- Es ist streng getrennt auf die jeweiligen Zeitpunkte abzustellen. Wurde eine Mietzahlung geleistet und die Sicherheit daher nicht verbraucht, steht sie im nächsten Zahlungszeitpunkt wieder in voller Höhe zur Verfügung um die Befriedigungschancen (hinsichtlich sämtlicher Mietrückstände, nicht nur hinsichtlich der einen Zahlung) zu beurteilen.
- Vor Insolvenzantragstellung gibt es keine vorgegebene Befriedigungsreihenfolge. Der Schuldner kann entscheiden, welche Gläubiger er befriedigt und welche nicht, es gilt das in der Einzelvollstreckung beherrschende Prioritätsprinzip (BGH, Urteil vom 16. Januar 2014, IX ZR 31/12, WM 2014 Heft 6, 272). Auch VorsRi BGH Schoppmeyer (WM 2018 Heft 8, 353) statuiert ausdrücklich, eine solche Chance einer Befriedigung bedeute gerade nicht gleichmäßige Befriedigung anderer Gläubiger. Außerhalb des durch die gesetzlichen Fristen der besonderen Insolvenzanfechtung festgelegten Krisenzeitraums ist der Schuldner anfechtungsrechtlich nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz einer gleichmäßigen Befriedigung aller Gläubiger einzuleiten.
- Deswegen ist auch unerheblich, dass bei einer Bürgschaft anders als bei der Freigabe einer Grundschuld keine tatsächliche Entlastung des Schuldnervermögens eintritt, weil eine Regressforderung des zahlenden Bürgen entsteht. Ebenso ist unerheblich, dass die freigewordene Sicherheit weiterbesteht und für künftige Ansprüche erneut in Anspruch genommen werden kann.
- Ebenso OLG Stuttgart (OLG Stuttgart, Urteil vom 23. Januar 2006, 5 U 144/05, BeckRS 2006, 1551) und OLG Hamburg (Urteil vom 27. Mai 2011, 11 U 25/08, BeckRS 2014, 1213). So führt das OLG Stuttgart ausdrücklich aus: „Ist der Vermieter, wie hier, zudem durch eine Bürgschaft (Anl. K.3, S.2 unter Ziff.1) und das Vermieterpfandrecht abgesichert, liegt bei der Erfüllung von Verträgen der **Benachteiligungsvorsatz in der Regel nur dann vor**, wenn der Gemeinschuldner mit dem Gläubiger mit dem Ziel zusammengewirkt hat, den übrigen Gläubigern Zugriffsobjekte zu entziehen, wobei es dem Schuldner dann weniger auf die Erfüllung seiner Vertragspflicht als vielmehr auf die Vereitelung der Ansprüche seiner übrigen Gläubiger ankommt.“

A close-up photograph of a hand pouring beer from a tap into a glass. The beer is golden with a thick head of foam. The background is dark with out-of-focus green and blue lights, creating a bokeh effect. A semi-transparent teal box is overlaid on the bottom right of the image, containing white text.

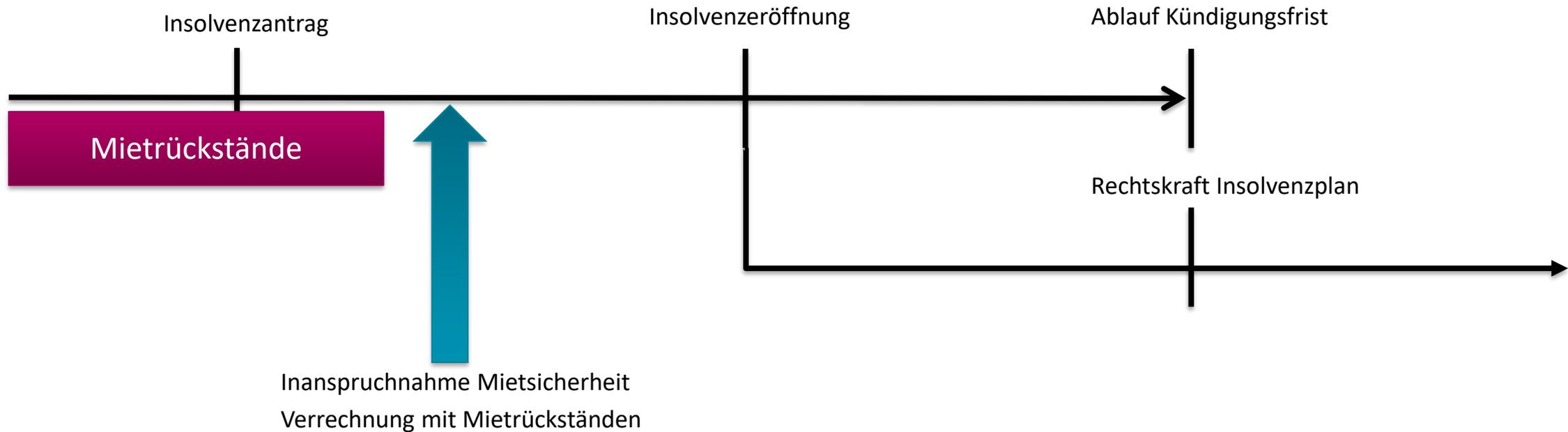
Wiederauffüllung
Mietsicherheit

➤ Mietverträge in der Insolvenz - basics

- Mietverträge bestehen im Insolvenzfall zunächst fort (§ 108 InsO), um die Fortführung des Betriebs nicht zu gefährden (zusätzlich geschützt durch das eingeschränkte Kündigungsrecht nach § 112 InsO).
- Der Insolvenzverwalter soll entscheiden können, ob er den Vertrag fortsetzen (und damit mit allen Pflichten erfüllen) will. Ansonsten darf er mit kurzer Frist kündigen (3 Monate zum Monatsende).
- Der Vermieter wird dadurch kompensiert, dass die Mieten bis zur Kündigung Masseverbindlichkeiten darstellen. Mietrückstände stellen hingegen nur Insolvenzforderungen dar.
- Mietsicherheiten können auch in der Insolvenz noch in Anspruch genommen werden. Da dies gerade gegen die Insolvenz des Mieters absichern soll und nicht vom Zufall abhängen darf, ob der Vermieter die Sicherheit noch rechtzeitig verwertet, ist auch eine Verrechnung mit vorinsolvenzlichen und somit eigentlich als Insolvenzforderungen nur noch quotale zu befriedigenden Ansprüchen in voller Höhe möglich (Ringstmeier, in: Schmidt InsO, 20. Auflage 2023, § 108 InsO Rn. 23; Wegener, in: Uhlenbruck InsO, 15. Auflage 2019, § 108 InsO Rn. 32).



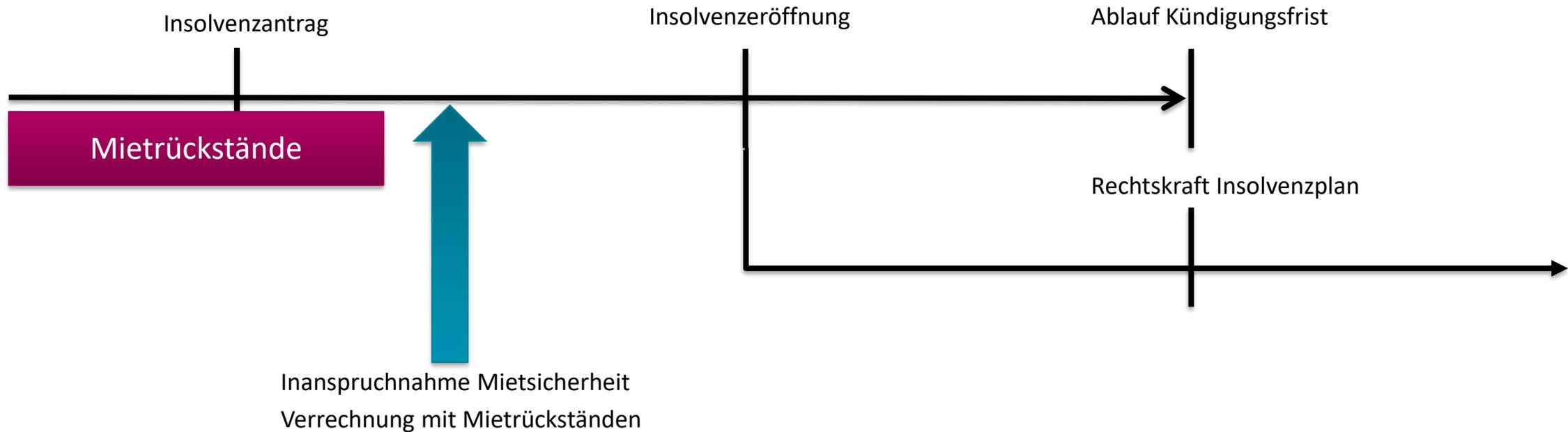
➤ Wiederauffüllungsanspruch



- Nach Inanspruchnahme der Mietsicherheit ist der Mieter entweder bereits aufgrund vertraglicher Vereinbarung, oder zumindest aus dem Rechtsgedanken des § 240 BGB und der Sicherungsabrede verpflichtet, die Sicherheit wieder aufzufüllen. Andernfalls könnte er den Vermieter durch nicht-Zahlung der Miete zur Verwertung der Sicherheit zwingen, womit der Vermieter vereinbarungswidrig wieder ohne Sicherheit gestellt wäre (Stroyer, in: Guhling/Günter Gewerberaummieta, 2. Auflage 2019, 16. Teil B II Rn. 5; BGH, Urteil vom 12. Januar 1972 – VIII ZR 26/71, BeckRS 1972, 31126541).

- Was passiert mit diesem unbefriedigten Anspruch in der Insolvenz?

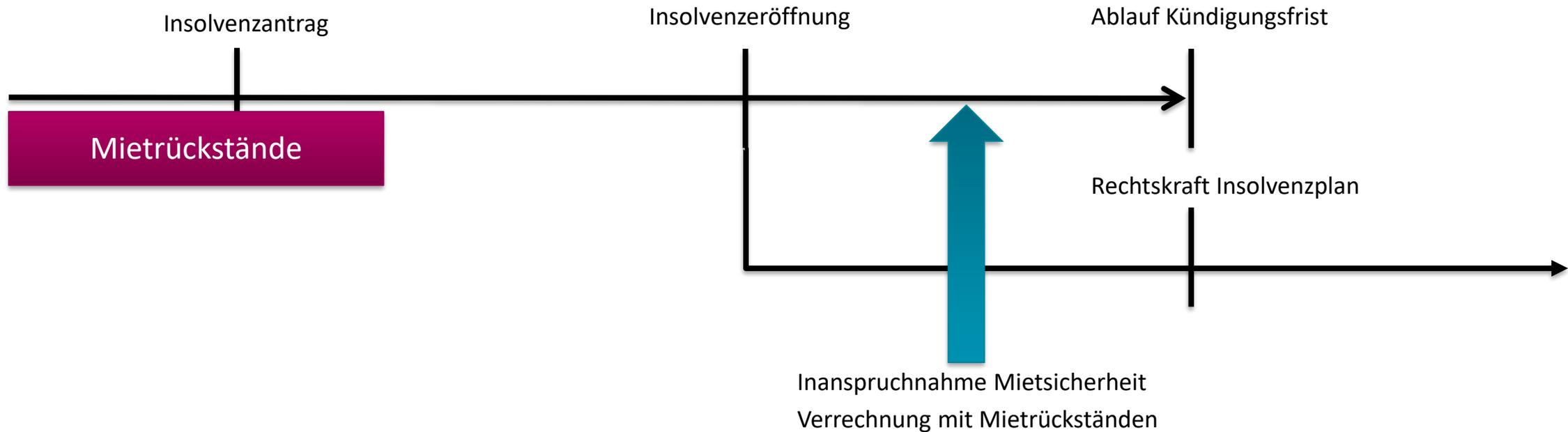
➤ Wiederauffüllungsanspruch



➤ Was passiert mit diesem unbefriedigten Anspruch in der Insolvenz?

- Praktische Bedeutung: nach meiner Ansicht keine – der Vermieter kann stets die vollen Mietrückstände und sonstige abgesicherte Ansprüche als Insolvenzforderung anmelden. Hätte der Vermieter die Mietsicherheit nicht in Anspruch genommen, hätte er auch nur diesen Nominalbetrag anmelden können. Somit kann der Anspruch zwar angemeldet werden, aber nicht kumulativ. Sondern in Höhe der gesicherten Forderungen ist der Betrag dann aus zwei verschiedenen Rechtsgründen anzuerkennen.
- Mietrückstände: EUR 100.000 / Wiederauffüllungsanspruch: EUR 50.000 – Anzumelden sind EUR 100.000, davon EUR 50.000 aus zwei Rechtsgründen.

➤ Wiederauffüllungsanspruch



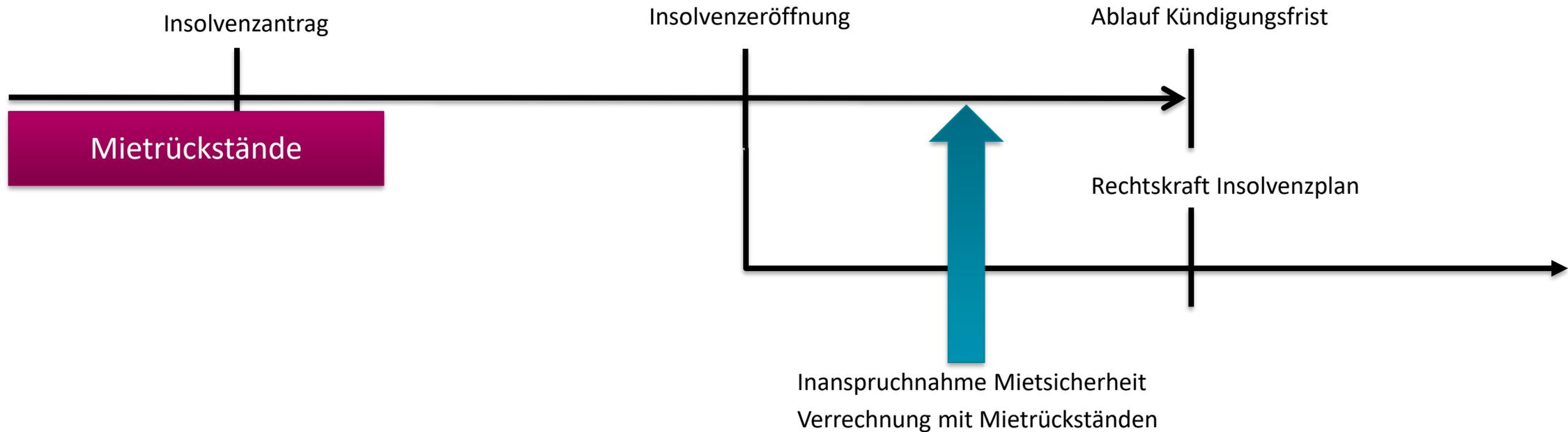
➤ Was passiert mit diesem unbefriedigten Anspruch in der Insolvenz?

➤ Gedankenspiel: Es handelt sich um eine Masseverbindlichkeit, weil die Mietsicherheit erst im eröffneten Verfahren gezogen wurde und damit der Wiederauffüllungsanspruch im eröffneten Verfahren entstanden ist. Der Insolvenzverwalter muss aus der Masse auffüllen. Der Vermieter verrechnet. Der Insolvenzverwalter muss so lange wieder auffüllen, bis der Vermieter vollständig befriedigt ist.

➤ Das kann im Ergebnis nicht richtig sein.

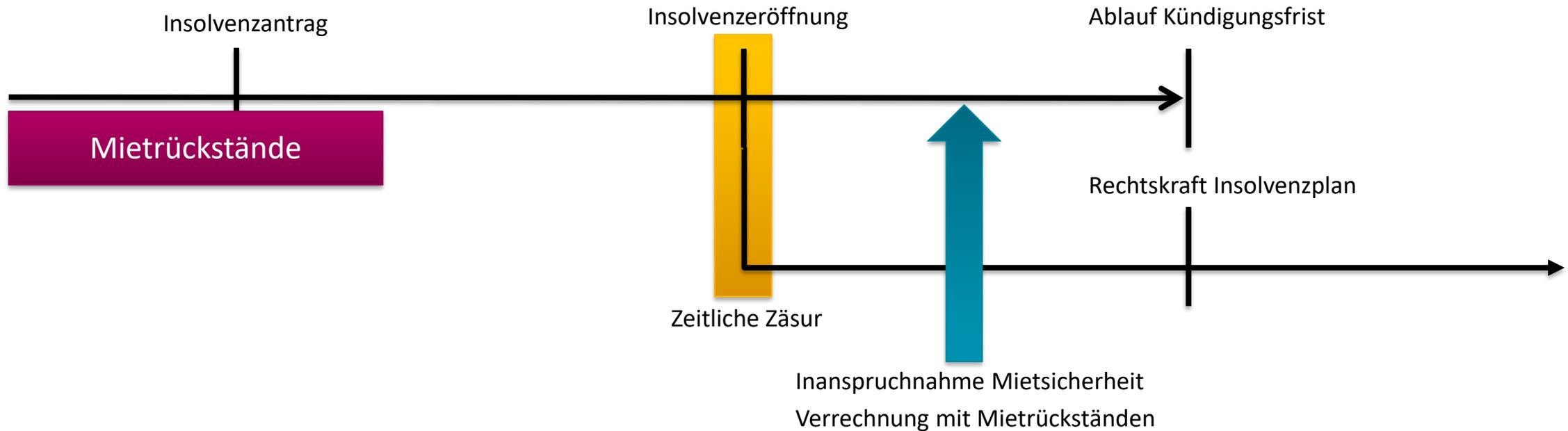
➤ Eine veröffentlichte Entscheidung zur Frage nach der Einordnung des Wiederauffüllungsanspruch existiert – soweit ersichtlich – nicht (Jacoby, in: Jäger, InsO, 2. Auflage 2022, § 108 InsO Rn. 162; Jauch/Dahl/Linnenbrink, Mietrecht in Krise und Insolvenz, 3. Auflage 2022, Rn. 162).

➤ Wiederauffüllungsanspruch



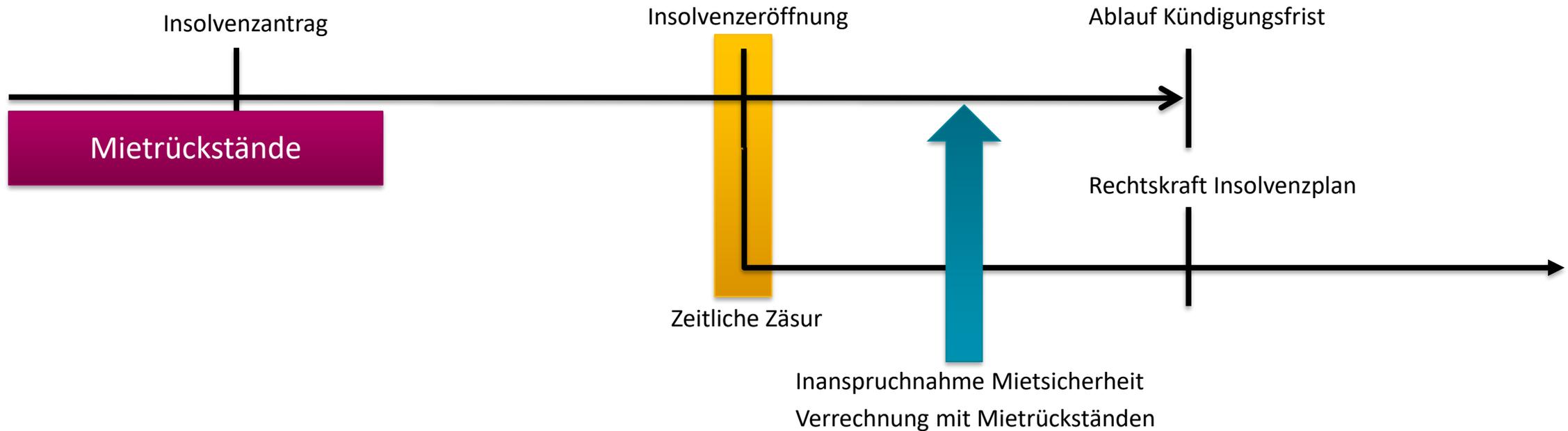
- Die überwiegende Zahl an Autoren in der Literatur vertritt eine Einordnung als bloße Insolvenzforderung (vgl. zur Nieden, NZI 2018, 465, 467f.; Ringstheimer, in: Schmidt InsO § 108 InsO Rn. 23; Wegener, in: Uhlenbruck InsO, 15. Auflage 2019, § 108 InsO Rn. 32; Jauch/Dahl/Linnenbrink, Mietrecht in Krise und Insolvenz, 3. Auflage 2022, 3. Kapitel A II 1 e) ee) Rn. 162).
- Die Qualifikation dürfe nicht davon abhängen, wann der Vermieter die Sicherheit in Anspruch nimmt.

➤ Wiederauffüllungsanspruch



- Überzeugender meiner Ansicht nach Jacoby (in: Jäger InsO, 2. Auflage 2022, § 108 InsO Rn. 162): Es handelt sich um eine Masseverbindlichkeit. Allerdings **sichert die wiederaufgefüllte Sicherheit nur Ansprüche nach Insolvenzeröffnung**, weil sämtliche Insolvenzforderungen mit Insolvenzeröffnung „in die Insolvenztabelle umgeleitet werden“.
- Die Sicherheit dient also als Sicherheit für die als Masseverbindlichkeit zu qualifizierenden Forderungen aus dem Mietvertrag.
- In der Praxis wird dies wenig beachtet, da der Insolvenzverwalter ohnehin für Masseverbindlichkeiten eintreten muss.
- Vgl. LG Bochum (Urteil vom 11. Mai 2010 - 11 S 291/09, BeckRS 2011, 24302): Hinsichtlich der Verjährung wird der Wiederauffüllungsanspruch als neuer Anspruch behandelt.

➤ Wiederauffüllungsanspruch



➤ Was passiert nach einem Insolvenzplan zur Fortführung?

- Der Gesellschafter finanziert (teilweise) die Quote, erhält sein Unternehmen saniert „zurück“: die Gesellschaft wird fortgesetzt (rechtliche Identität). Ein nicht gekündigter oder durch Nachtrag vertraglich angepasster Mietvertrag besteht unverändert fort. Damit besteht auch die Pflicht zur Wiederauffüllung der Mietsicherheit. Wurde die Mietsicherheit durch den Insolvenzverwalter aufgefüllt, besteht sich auch nach Fortführung gegenüber dem Vermieter fort. Wurde sie nicht wieder aufgefüllt, geht der Anspruch auf die fortführende Gesellschaft über.
- Der Verzicht der Gläubiger (§ 227 InsO) erfasst nur Insolvenzforderungen, keine Masseverbindlichkeiten (§ 217 InsO, BGH, Beschluss vom 16. Februar 2017, IX ZB 103/15, BGHZ 214, 78, Rn. 22: „Die Bestimmungen über die Befriedigung der Massegläubiger sind daher grundsätzlich planfest“; Fiebig in: HDKommInso, 11. Aufl. 2022, § 227 Rn. 2).
- Der Verstoß gegen die Wiederauffüllungspflicht stellt eine Vertragsverletzung dar, die zur außerordentlichen Kündigung berechtigen kann.



➤ Wir finden die Häfen.
Auch bei Gegenwind.

Real Estate Restructuring
by GSK





Wir begleiten das Asset Management in der **Insolvenz des Mieters** von der Forderungsdurchsetzung, über den Gläubigerausschuss bis durch den Insolvenzplan.



Wir beraten (Mezz-) Investoren und Banken, die notleidende **Projekte refinanzieren** oder übernehmen.



Mit tiefer Kenntnis des Marktes und der Investoren steuern wir den **Verkauf notleidender Immobilien**. Komplexität? Großes Volumen? – wir haben Teams dazu.



UK-Investor gesucht? Wir sind in London.



Wir begleiten Eigenverwaltungen, **Gläubigerausschussvertreter** und die Erarbeitung von Insolvenzplänen.

Bei ESG und **Nachhaltigkeit** setzen wir Maßstäbe.



360 Grad Real Estate.



Erfahrung, die jetzt zählt.



Unser Immobilien-Steuer team berät zu allen Strukturierungsfragen rund um **Gewerbe- und Fondbesteuerung**, auch nach luxemburger Recht.



Wir verstehen **Pflegeimmobilien**. Wir sind mit mehreren Teams in allen 5 großen Insolvenzen für Eigentümer zahlreicher Standorte tätig.



Mit **über 100 Real Estate Anwälten** sind wir in allen Asset Klassen zu Hause. Ob Logistik, Industrieanlagen, Häfen, Hotels oder kommunaler Wohnungsbau.



Wir beraten von Insolvenzen betroffene **Projektentwickler, Auftraggeber und Bauunternehmen** bei der Durchsetzung und Abwehr von Ansprüchen und bei Abwicklungsvereinbarungen mit dem Insolvenzverwalter.



Notariate in Berlin und Frankfurt. Spezialisiert im Immobilienrecht



Abwicklung von **Immobilienfonds**. Insolvenz- und Aufsichtsrecht Hand in Hand.



➤ Referenzen

„Das Restrukturierungs-Team von GSK Stockmann überzeugt mit präzisen Analysen und inhaltlicher Schlagkraft. Besonders überzeugt hat mich jedoch das wertschätzende Auftreten, das ohne Aufgabe der eigenen Position konstruktive Lösungen möglich gemacht hat. Ich würde bei der Durchsetzung komplexer Ansprüche jederzeit wieder auf die Kompetenz von GSK vertrauen.“

Prof. Dr. Frank Gebert, ehem.
Vorstandsvors. ALNO AG

Die Stärke in der Restrukturierungsberatung von **GSK Stockmann** liegt in den Schnittstellen zu den weiteren Tätigkeitsbereichen der Kanzlei. Dies sind vor allem die Verbindung zur Beratung der öffentlichen Hand, die Verknüpfung von Gesellschaftsrecht und Restrukturierungskompetenz, sowie mit der Beratung der regulierten Fondsindustrie. Auch immobiliennahe Restrukturierungs- und Insolvenzfragen, insbesondere im Hotel-Bereich, gehören zu der besonderen Schnittstellene Expertise. Die präventive Beratung von Vorständen hinsichtlich Organpflichten und Haftungsthemen sowie Distressed M&A-Prozesse zählen somit genauso zum Leistungsangebot der Kanzlei wie Fondsrestrukturierungen, Nachfinanzierungen oder Asset Deals im Rahmen von vorinsolvenzlichen Restrukturierungen. Das Team bietet eine 'sehr persönliche und sympathische Betreuung' und berät bei der Errichtung von Liquiditätsüberwachungssystemen, verhandelt neue Verträge mit Lieferanten und Kunden oder stellt strategische Handlungsanalysen bereit. Eine weitere Besonderheit ist die Beratung zu Sanierungen von Familienunternehmen. **Andreas Dimmling** berät besonders häufig zu Restrukturierungsszenarien im Fondsbereich und bei Distressed M&A-Situationen. **Raoul Kreide**, 'ein sehr guter, angenehmer und kreativer Rechtsanwalt', ist spezialisiert auf Immobilien in der Insolvenz. **Bauträgerinsolvenzen**, die Strukturierung von Distressed Private-Equity-Fonds für Banken sowie die konfliktvermeidende Sanierung von Familienunternehmen.

Praxisleiter:

Andreas Dimmling; Raoul Kreide

Referenzen

Raoul Kreide ist ein sehr guter, angenehmer und kreativer Rechtsanwalt. Inpräzise. Fokus auch auf Steuerrecht.'

Hohe Kompetenz auf dem Gebiet der Restrukturierung und der Vermögensübertragung.'

Individuelle, sehr persönliche und sympathische Betreuung.'

Höchste Fachkompetenz verbunden mit absoluter Zuverlässigkeit, höchstem Einsatz und viel Menschlichkeit.'

The
**LEGAL
500**
DEUTSCHLAND

Referenzen

Legal 500



„Die Stärke in der Restrukturierungsberatung von GSK Stockmann liegt in den Schnittstellen zu den weiteren Tätigkeitsbereichen der Kanzlei. [...] Immobiliennahe Restrukturierungs- und Insolvenzfragen, insbesondere im Hotel-Bereich, gehören zu der besonderen Schnittstellenexpertise.“

Juve



„Was die Stärken von GSK in der gesunden Wirtschaft ausmacht, vertritt die Restrukturierungspraxis in der Krise. Sie punktet mit ihrer interdisziplinären Beratung insbes. dort, wo Immobilien u. Fonds von Restrukturierungen betroffen sind.“

GSK Stockmann berät den Klinikkonzern Recura beim Erwerb der Fachklinik Waldeck

GSK Stockmann hat die Recura Kliniken SE beim Erwerb der Fachklinik Waldeck aus der Insolvenz über einen Insolvenzplan beraten.

Zum 07. Oktober 2021 wurde der von der Gläubigerversammlung einstimmig angenommene Insolvenzplan zur vollständigen Übernahme der Fachklinik Waldeck rechtskräftig. Im Insolvenzplanverfahren hatte die Recura Kliniken SE und die FuturaMed-Gesellschaft für modernes Management im Gesundheitswesen GmbH eine entsprechende Investorenvereinbarung unterzeichnet und über einen Insolvenzplan umgesetzt. Die Fachklinik Waldeck hatte Mitte Mai 2021 ein Schutzschirm-Verfahren begonnen, um sich einer grundlegenden Restrukturierung in Eigenregie zu unterziehen und für die Zukunft neu aufzustellen.

Recura mit ihrer umfassenden Branchenerfahrung beim Betrieb von Fachkliniken konnte als langfristig orientierter Partner für das Restrukturierungskonzept der Fachklinik in Schwaan gewonnen werden. Georg Abel, geschäftsführender Direktor der Recura Kliniken SE: „Wir freuen uns, mit der Fachklinik Waldeck einen erfahrenen Spezialisten für die neurologische Frührehabilitation im Recura Verbund zu begrüßen. Der Bedeutung der Fachklinik als Gesundheitsversorger in der Region sind wir uns bewusst. Unser Ziel ist es, als neuer Betreiber der Klinik dieser Verantwortung und dem guten Ruf der Klinik auch zukünftig gerecht zu werden.“

GSK Stockmann hat Recura mit einem Team um den Partner Dr. Raoul Kreide in dem mit Prof. Gerrit Hölzle (Görg) und Sachwalter Dr. Christoph Morgen (Brinkmann & Partner) prominent besetzten Verfahren umfassend begleitet, insbesondere bei der Strukturierung des Übernahmedeals und des Insolvenzplans. Georg Abel, Co-CEO der Recura SE: „Das Team von GSK Stockmann hat uns auch in hektischen Phasen taktisch und strategisch sehr gut begleitet. Wir wurden jederzeit hervorragend betreut und sicher durch das Insolvenzplanverfahren geführt.“

Referenzen

Hoher Integrationsgrad der Teammitglieder.'

Überragende Sachkompetenz, Analytik und Lösungsorientierung; extrem kundenzentriertes Kooperationsverhalten von Dr. Raoul Kreide.'

Sehr schnelle Reaktion, sehr praxisnah und im Sinne der konkreten Anfrage eine punktuelle Handlungsempfehlung.'

Praxisnahe Zusammenarbeit. Eingehen auf die "Wirklichkeit".'

Dr. Roul Kreide ist fachlich sehr kompetent. Kann sehr gut auf Mandanten eingehen.'

➤ GSK Stockmann

1 | Wir gehören mit über 250 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren an sieben Standorten in Deutschland und Luxemburg sowie in London zu den 30 umsatzstärksten deutschen Wirtschaftskanzleien.

2 | Gegründet in Heidelberg stehen wir für eine **360°-Beratung von Unternehmen und Investoren** mit besonderen Kompetenzen im Bereich Real Estate und Fondsinvestments.

3 | **Über die Hälfte unserer Mandanten vertraut unserer Expertise seit mehr als 10 Jahren** und diese Loyalität ist für uns persönlich verpflichtend – heute und in Zukunft.



➤ Disclaimer

Die im Rahmen dieser Präsentation zur Verfügung gestellten Informationen können naturgemäß weder allumfassend noch auf die speziellen Bedürfnisse eines bestimmten Einzelfalls zugeschnitten sein. Diese Informationen stellen **keine anwaltliche Beratung** und keine andere Form rechtsverbindlicher Auskünfte dar. Die rechtliche Weiterentwicklung kann eine Neubewertung der hier dargestellten Informationen erforderlich machen.

Musterformulierungen und Praxisbeispiele lassen sich aufgrund der komplexen Sachverhaltsvarianten nicht verallgemeinern. Durch das Hinzutreten weiterer Aspekte kann im Einzelfall auch eine von den gezeigten Beispielen abweichende Formulierung geboten sein. Maßnahmen müssen daher stets auf den konkreten Sachverhalt angepasst werden.

Obwohl ich diese Präsentation mit größter Sorgfalt für Sie vorbereitet habe, übernehmen wir keine Gewährleistung oder Garantie für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, das Sie allein auf Informationen aus dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten.

Diese Ausarbeitung darf – auch auszugsweise – nur nach vorheriger Zustimmung vervielfältigt, weitergegeben oder verbreitet werden.

15. September 2023

➤ Kontakt

Dr. Raoul Kreide

Rechtsanwalt | Partner | Dipl.-Betriebswirt (BA) | Mediator

Email: raoul.kreide@gsk.de | Tel. (mobil): 0173 / 526 1967



Tätigkeitsschwerpunkte

- Immobilien-Insolvenzrecht (insb. Einzelhandel, Hotel- und Pflegeimmobilien)
- Beratung von Vermietern zur strategischen Interessendurchsetzung bei Mieterinsolvenzen
- Strategische Beratung von Projektentwicklern, Auftraggebern und Finanzierern in Bauträger-/Projektentwickler-Insolvenzen
- Beratung von Gläubigern in Sondersituationen und zu Gläubigerausschüssen
- Strukturierung und Restrukturierung mittelständischer Unternehmen
- Begleitung von Unternehmerfamilien bei Transformationsprozessen durch Krisen, Nachfolge und Marktveränderungen

Mitgliedschaften

- Bundesverband Mediation in Restrukturierung und Insolvenz e.V.
- Zentrum für Insolvenz und Sanierung an der Universität Mannheim e.V. (ZIS)
- Institut für Sanierungsbilanzrecht (IfSBR)
- Die Jungen Unternehmer im Bundesverband Die Familienunternehmer (bis 2021)

Vortragstätigkeit

- Regelmäßige Dozententätigkeit zur Unternehmensfinanzierung für das IfUS-Institut, Vorträge für die Sparkassenakademie Hessen-Thüringen, Sparkassenverband Baden-Württemberg, ehem. HSH Nordbank, BDU, RWS-Verlag, Deubner-Verlag, SUGEMA u.a.

Veröffentlichungen

- Zahlreiche Veröffentlichungen und Vorträge, siehe unter <https://www.gsk.de/de/rechtsanwaelte/dr-raoul-kreide> (teilweise inkl. downloads)

Auszeichnungen

- Ranking „Deutschlands beste Anwälte 2023“ im Bereich „Gesellschaftsrecht“ und „Restrukturierung & Insolvenz“ (Handelsblatt und Best Lawyers in Germany)
- Empfohlener Anwalt im Bereich „Restrukturierung“ (The Legal 500 2022)