

Newsletter 12 | One Group GmbH

Aktuelle Entwicklungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die neuesten Entwicklungen in Sachen One Group GmbH („One Group“) der Soravia-Gruppe informieren.

Wie berichtet wurde am 08.07.2024 das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung über das Vermögen der Finanzierungsgesellschaft SC Finance Four GmbH („SFC4“ oder „Schuldnerin“) eröffnet und Herrn RA Dr. Kleinschmidt zum Sachwalter bestellt. Die erste Gläubigerversammlung fand am 12.09.2024 beim Amtsgericht Offenbach/Main statt.

Das Amtsgericht Offenbach hat nun zur nächsten Gläubigerversammlung am 18.03.2025 um 11:00 Uhr eingeladen. Die Versammlung findet unter folgender Adresse statt: Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16-18 (Gebäude K18), 63065 Offenbach am Main

Wir halten eine persönliche Teilnahme der Anleger nicht für erforderlich, da die vorgeschlagenen Beschlüsse zustimmungswürdig sind und auch ohne Beschlussfähigkeit der Versammlung als gefasst gelten, gemäß **§ 160 Abs. 1 Satz 3 InsO**.

I. Tagesordnung der Versammlung

Die Tagesordnung der Versammlung lautet:

I. Prüfung der nachträglich angemeldeten Forderungen und der nachträglichen Änderungen bereits angemeldeter Forderungen

II. Die Schuldnerin beantragt

1. Die Gläubigerversammlung stimmt zu, dass der Sachwalter zur Abgeltung von Anfechtungsansprüchen gegen die SC Finance Three GmbH, die i.H.v. EUR 10.700.000 ermittelt worden sind, mit der Anspruchsgegnerin einen Vergleich schließt, nach dem hierauf EUR 10.425.155 an die Schuldnerin gezahlt werden, wobei

a. ein Teilbetrag i.H.v. EUR 5.000.000 binnen zehn Bankarbeitstagen nach Abschluss des Vergleichs und Zustimmung der Gläubigerversammlung - was zuletzt eintritt - zu leisten ist;

b. der SC Finance Three GmbH nachgelassen wird, einen Teilbetrag i.H.v. EUR 2.000.000 binnen sechs Monaten nach Abschluss des Vergleichs und Zustimmung der Gläubigerversammlung - was zuletzt eintritt - zu leisten;

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

c. der SC Finance Three GmbH nachgelassen wird, einen weiteren Teilbetrag i.H.v. EUR 2.000.000 binnen zwölf Monaten nach Abschluss des Vergleichs und Zustimmung der Gläubigerversammlung - was zuletzt eintritt - zu leisten;

d. der SC Finance Three GmbH nachgelassen wird, den verbleibenden Restbetrag i.H.v. EUR 1.425.155 binnen achtzehn Monaten nach Abschluss des Vergleichs und Zustimmung der Gläubigerversammlung - was zuletzt eintritt - zu leisten.

Der Sachwalter wird ermächtigt, Regelungen über die Begebung von Sicherheiten und die Folgen von Zahlungsverzögerungen im Vergleich weitergehend zu regeln.

2. Die Gläubigerversammlung stimmt zu, dass der Sachwalter zur Abgeltung von Anfechtungsansprüchen gegen die SC Finance One GmbH, die i.H.v. EUR 590.000 ermittelt worden sind, mit der Anspruchsgegnerin einen Vergleich schließt, nach dem hierauf EUR 574.845 an die Schuldnerin gezahlt werden, wobei der SC Finance One GmbH nachgelassen wird, den Vergleichsbetrag binnen achtzehn Monaten nach Abschluss des Vergleichs und Zustimmung der Gläubigerversammlung - was zuletzt eintritt - zu leisten ist.

Der Sachwalter wird ermächtigt, Regelungen über die Begebung von Sicherheiten und die Folgen von Zahlungsverzögerungen im Vergleich weitergehend zu regeln.

3. Die Gläubigerversammlung stimmt zu, dass die Darlehensrückzahlungsansprüche der Schuldnerin aus für Projektfinanzierungen gewährten Darlehen gegenüber

- a. der Riverside Holding GmbH,
- b. der Oskar-Jäger-Straße Alpha Projektentwicklungs GmbH,
- c. der Oskar-Jäger-Straße Beta Projektentwicklungs GmbH,
- d. der Seeviertel Gmunden Holding GmbH,
- e. der W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH,
- f. der Merinda 43 Entwicklungs GmbH & Co. KG,
- g. der Merinda 44 Entwicklungs GmbH & Co. KG,
- h. der Merinda 45 Entwicklungs GmbH & Co. KG,
- i. der W3W22 Beteiligungs GmbH,
- j. der DF Iota Holding GmbH,
- k. der Freihof Projektentwicklungs GmbH,
- l. der Merinda 47 Entwicklungs GmbH,
- m. der C&P Mitteldeutschland GmbH,
- n. der NeuLeo Beteiligungs GmbH,
- o. der dmn München HBF GmbH,
- p. der Kurfürstenstrasse 114-116 Projektentwicklungs GmbH,
- q. der Soravia VRG 1 GmbH,
- r. der Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH,
- s. der Planquadr.at PRP GmbH,
- t. der Planquadr.at Ganshof GmbH sowie

die ausnahmslos mit einem qualifizierten Nachrang (§ 39 Abs. 2 InsO) versehen sind, zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 11.000.000 an XXXXXXXXXX oder eine von dieser noch zu benennende Käufer-Gesellschaft verkauft und abgetreten werden.

Auf die Stellungnahme des Sachwalters vom 20.02.2025 zu den Anträgen der Schuldnerin vom 13.02.2025 wird Bezug genommen; Der Antrag der Schuldnerin und die Stellungnahme des Sachwalters liegen zur Einsicht der Beteiligten auf der Geschäftsstelle des Insolvenzgerichts aus.

Hinweis:

Zustimmungen der Gläubiger zu besonders bedeutsamen Rechtshandlungen nach § 160 InsO gelten als erteilt, wenn eine einberufene Gläubigerversammlung nicht beschlussfähig ist, § 160 Abs. 1 Satz 3 InsO.

Wir haben daraufhin mit dem Sachwalter Kontakt aufgenommen und die Beschlussvorschläge intensiv mit dem Sachwalter erörtert. Dabei sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass den Vorschlägen zugestimmt werden kann und wir dagegen keine Vorbehalte haben. Ausführliche Erläuterung:

II. Bewertung der Beschlussvorschläge

1. Vergleichsvereinbarungen (Ziff. I. 1 und 2)

Der Sachwalter hat plausibel erläutert, dass er auf anfechtbare Zahlungen der Schuldnerin in der angegebenen Höhe gestoßen ist. In Verhandlungen mit den Anfechtungsgegnern konnte der Sachwalter daraufhin eine Einigung erzielen, welche auch die glaubhaft dargelegte und derzeit begrenzte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Anspruchsgegner berücksichtigt. Durch die erzielten Vergleiche können 97,43 % der Anfechtungsansprüche realisiert werden, ohne dass Rechtsdurchsetzungskosten oder Prozessrisiken anfallen. Zudem sollen notariell beurkundete Schuldanerkenntnisse sowie Sicherheiten durch die Soravia Investment Holding GmbH die Zahlung absichern. Auf diese Weise könnten bei einer ausbleibenden Ratenzahlung gerichtliche Forderungen direkt gegen das Vermögen der Anspruchsgegner bzw. der Soravia Investment Holding GmbH vollstreckt werden.

Würde der Vergleich nicht geschlossen, müssten die ermittelten Ansprüche gerichtlich durchgesetzt werden. Ein gerichtliches Verfahren wäre mit erheblichen Verzögerungen und Kosten verbunden. Daher halten wir die vorgeschlagenen Vergleiche für vorteilhaft.

Im Rahmen des Vergleichs verzichtet man zudem auf keine weitergehenden Ansprüche, insbesondere auch auf keine möglichen Haftungsansprüche gegen Verantwortliche der Schuldnerin. Entsprechend können wir die Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen zu Ziff. I. 1. und 2 erteilen.

2. Verkauf der Darlehensrückzahlungsansprüche (Ziff. II. 1 bis 3)

Die Schuldnerin hatte aus ihr gewährten Darlehensmitteln selbst nachrangige Darlehen an Immobilienprojektgesellschaften vergeben, wodurch sie sich in eine schwache Position begab.

Die darlehensnehmenden Immobilienprojektgesellschaften sind in einer finanziell schwierigen Lage und daher ist eine kurzfristige Darlehensrückzahlung unrealistisch.

Der Sachwalter hat umfassende Ermittlungen zur Werthaltigkeit und Realisierbarkeit der Darlehensrückzahlung vorgenommen, die Liquiditäts- und die Vermögenslage der Immobilienprojektgesellschaften untersucht und auch von dritter Seite durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft untersuchen lassen.

Dabei hat sich erwiesen, dass in zwei Fällen Darlehen an Projektgesellschaften ausgereicht wurden, deren Projekte endgültig gescheitert sind. In weiteren 13 Fällen wurden Darlehen an Projektgesellschaften ausgereicht, deren Projektentwicklungstätigkeit zwischenzeitlich aufgrund fehlender Finanzierung vollständig zum Erliegen gekommen ist. Eine Wiederaufnahme oder Fortsetzung der Projekte benötigt erhebliche Finanzierungsanstrengungen von dritter Seite. In fünf weiteren Fällen ist die Bautätigkeit bzw. Verwaltungstätigkeit zumindest teilweise noch im Gange. Jedoch hat sich auch hier weiterer Finanzierungsbedarf ergeben, um die Projekte fertig zu stellen oder beabsichtigte Maßnahmen zur Ertragssteigerung und zur Deckung der aktuellen Tilgungslasten vornehmen zu können, so der Sachwalter in unseren Gesprächen.

Nach Auskunft der Schuldnerin ist ein Investor bereit in die Projekte einzusteigen und die Finanzierung sicherzustellen. Uns ist der Name des Investors nicht bekannt, dieser wurde aber gegenüber dem Sachverwalter bekannt gegeben. Eine Bedingung des Investors sei jedoch, dass mögliche Wertsteigerungen sich auch zu seinen Gunsten auswirken und nicht alleine oder überwiegend eine höhere Befriedigung der bisherigen Gläubiger ermöglichen.

In der Tat würde zunächst die Schuldnerin mit ihren Ansprüchen profitieren, bevor ein Investor als neuer Gesellschafter Erträge aus den Projektgesellschaften erwirtschaften könnte. Unter diesen Bedingungen würde ein Einstieg für einen Investor nachvollziehbar keinen Mehrwert versprechen.

Erfolgt aber keine weitere Finanzierung für die Projektgesellschaften, droht ein Totalverlust der Schuldnerin.

Der Soravia Investment Holding GmbH, also der Schuldnerin ist es als nachrangige Gläubigerin noch nicht einmal möglich, gegenüber den Projektgesellschaften eine Verwertung der jeweiligen Projekte zu erzwingen. Sie besitzt weder gesellschaftsrechtliche Ansprüche noch wurden ihr vertraglich entsprechende Rechte eingeräumt. Auch die Soravia-Gruppe selbst könnte nach Auskunft des Sachwalters in der überwiegenden Anzahl der Projekte allein keine Verwertungsentscheidung her-

beiführen, sondern müsste die Zustimmung der externen Projektpartner einholen. Die Schuldnerin wäre daher weitgehend zu einem schlichten Abwarten gezwungen.

Sollte aber keine zeitnahe Verwertung der Projekte erfolgen, würden die Zinslasten der jeweiligen Projektgesellschaften dazu beitragen, dass die Rückzahlungsaussichten der Schuldnerin noch weiter reduziert werden würden. Ohne eine zeitnahe Verwertung oder Neufinanzierung der Projekte drohte der Schuldnerin mitunter wie erwähnt sogar ein Totalverlust, so der Sachwalter nachvollziehbar in unseren Gesprächen.

Daher erscheint der Verkauf der Darlehensrückzahlungsansprüche als sinnvolle Alternative, sofern ein fairer Preis erzielt wird. Die Projektgesellschaften und auch der Gutachter haben jeweils ein Gutachten eingeholt, dass ein Verkaufserlös von 10,04 Mio. € den realisierbaren Wert widerspiegelt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass weitere sechs Projektgesellschaften bewusst von den beabsichtigtem Verkauf ausgenommen sind, da hinsichtlich dieser Darlehensrückzahlungsansprüche eine abschließende Bewertung noch nicht möglich war und sich weitere klärungsbedürftige Fragen ergeben haben, denen nachgegangen wird.

Der mit dem vorgeschlagenen Beschluss der Gläubigerversammlung beabsichtigte Forderungsverkauf umfasst also nur diejenigen Darlehensrückzahlungsansprüche, hinsichtlich derer der Sachwalter die Bewertung der Werthaltigkeit vollständig und ohne weitere Rückfragen abschließen konnte. Die noch klärungsbedürftigen Darlehensrückzahlungsansprüche können nach vollständiger Klärung in einem zweiten Schritt ebenfalls noch an den Investor verkauft werden.

Auf Basis der Begutachtung wurden Verhandlungen über den Verkauf und die Abtretung der im Beschlusstext aufgeführten Darlehensrückzahlungsansprüche geführt. Im Ergebnis würden die Schuldnerin und der Sachwalter weder für die Werthaltigkeit noch die Durchsetzbarkeit der Darlehensrückzahlungsansprüche einstehen. Das Bonitäts- und Delkreder-Risiko wurde alleine vom Investor übernommen. Auch hinsichtlich der Übertragbarkeit der Ansprüche wird die Schuldnerin keinerlei Haftung übernehmen oder keine Garantien abgeben. Die Schuldnerin übernimmt dabei also weder Haftung noch Garantien für die Ansprüche. Dies begrüßen wir.

Etwaige Haftungsansprüche gegenüber (ehemaligen) Verantwortlichen der Schuldnerin, die im Zusammenhang mit Darlehensgewährung entstehen könnten, werden weder mitverkauft noch mit abgetreten. Auch dies ist aus unserer Sicht ein wichtiger Punkt.

Uns ist bewusst, dass der Kaufpreis in Höhe von rund 10,04 Millionen € in Anbetracht der nominalen Höhe der Darlehensrückzahlungsansprüche (rund 173,6 Millionen € ohne Zinsen) äußerst gering ist. Der Sachwalter geht aber auf Basis der ihm vorliegenden Gutachten und seiner eigenen, umfangreichen Recherchen und Ermittlungen davon aus, dass die Darlehensrückzahlungsansprüche nicht unter ihrem objektiven Wert, sondern gegebenenfalls sogar über ihrem aktuellen realisierbaren

Wert veräußert werden würden. Denn eine praktische Durchsetzbarkeit der ermittelten Anspruchswerte wäre aufgrund der rechtlichen und wirtschaftlichen Position der Schuldnerin nicht zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund können wir uns der Empfehlung des Sachwalters, zu dem Beschlussgegenstand unter Ziff. II. zuzustimmen, anschließen.

III. Bewertung

Unsere Empfehlung, den vorgeschlagenen Beschlüssen zuzustimmen, sind das Ergebnis vielfacher, teilweise auch sehr kontroverse Diskussionen und Auseinandersetzungen mit der Schuldnerin und dem Sachwalter. Dabei haben wir nachvollziehbar feststellen können, dass es Ziel des Sachwalters war und ist, unter Abwägung der bestehenden Alternativen jeweils die bestmöglichen Ergebnisse für die Gläubiger/Anleger zu realisieren.

Auf Basis der vorgeschlagenen Beschlüsse könnten gesamte Erlöse von rund 22 Millionen € realisiert werden. Weitere Massezuflüsse können sich aus dem Verkauf weiterer, bislang ausgenommener Darlehensansprüche und vor allem aus der Durchsetzung und Geltendmachung etwaiger Haftungsansprüche gegenüber Verantwortlichen der Schuldnerin ergeben. Auf diese Haftungsansprüche wird durch die vorgeschlagenen Beschlüsse weder verzichtet noch werden diese eingeschränkt. Vielmehr wird die abschließende Aufarbeitung und Geltendmachung dieser Haftungsansprüche durch die in die Masse erfolgenden Mittelzuflüsse unterstützt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Informationsbeschaffung und -auswertung.

Zusammenfassend: Die Soravia Investment Holding GmbH hat die erhaltenen Anleihen an verschiedene Projektgesellschaften als nachrangige Darlehen weitergereicht. Da diese Projektgesellschaften wirtschaftlich stark angeschlagen sind, sind sie aktuell nicht in der Lage, die Darlehen zurückzuzahlen.

Ohne den Einstieg eines Investors und die Annahme der vorgeschlagenen Beschlüsse steigt das Risiko eines Totalverlusts für die Anleihehaber erheblich. Zwar lässt sich nicht mit Sicherheit vorhersagen, wie sich eine weitere Finanzierung auf den Wert der Projekte nach deren Fertigstellung und Verkauf auswirken wird. Sie bietet jedoch zumindest die Chance auf eine Wertsteigerung, während der Verzicht auf diese Möglichkeit die bestehenden Rückzahlungsansprüche voraussichtlich endgültig entwerten würde. Aus unserer Sicht können die Gläubiger den Beschlussvorschlägen daher zustimmen.

Hinsichtlich der Geltendmachung von weitergehenden Schadensersatzansprüchen gegen verantwortliche und Hintermänner der Soravia-Gruppe halten wir Sie in kommenden Newslettern auf dem Laufenden.

Für weitere Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern gerne per Mail an info@sdk.org oder telefonisch unter 089/20208460 zur Verfügung.

München, den 14.03.2025

SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.