

Fallstudie - case study Verwertung eines Hotels (unser Star)

Teil 1

A. Einführung

Alles nur ein Traum - die Geschichte eines Verwertungsfalles mit vielen Beteiligten

Unser Star: Im Zentrum steht ein wunderschönes Hotel.

Leider ist diese Spezialimmobilie sehr verlustreich.

Der Nukleus: Ganz am Anfang gibt es wenige Beteiligte: Einen glücklichen und erfolgreichen Eigentümer und eine glückliche und erfolgreiche Bank. Es ist fast wie im Paradies. Wir steigen später ein:

Der Beginn der Tränen: Unser *case study Teil 1* beschreibt ein fast völlig normales Szenario. Dieser Teil mehrt die Beteiligten und Probleme, beschreibt gleichwohl ein völlig normales Szenario (**Teil 1 – der Schrecken**).

Das Ende: Es lässt oft lange auf sich warten. Hier steht (manchmal) eine erfolgreiche Verwertung mit einem guten Ergebnis (**Teil 2 - Lösung**).

Gewürzt wird die Geschichte mit Fakten, unendlichen Analysen, vielen Ergebnissen (die keiner haben will) und etlichen Strategiewechseln.

Wir alle werden vom Erzähler durch die Geschichte geleitet. ER kennt die rauen Wogen des Meeres und manchmal auch den richtigen Weg ...

B. Durchführung

Akteure, Beteiligte, Berechtigte (Identifikationsphase) und der Kern (Reduktionsphase)

Der Star – die Immobilie: Ein Hotel in ländlicher Lage; Substanzwert EUR 20 Mio., Ertragswert zeitweilig EUR 35 Mio., aktueller gerichtlicher Verkehrswert EUR 2,5 Mio.

Das Objekt wird noch betrieben, bspw. um Schäden durch Stillstand zu vermeiden.

Das Grundbuch ist voll belastet, die Darlehen valutieren.

Der Eigentümer hat mehrfach gewechselt.

Der Forderungsinhaber hat in den vergangenen Jahren 3 x gewechselt.

Akteure / Schauspieler (Beteiligte)

Eigentümer. Dieser ist gleichzeitig Sicherungsgeber.

Die Bank (Geldgeber), der gleichzeitig Sicherungsnehmer ist.

Der Fonds (durch Übertragung der Forderung neuer Forderungsinhaber)

Der Fonds als Inhaber der Sicherung (die Bank ist damit raus)

Der Fonds2 als Inhaber der Sicherung (Fonds1 ist damit raus)

Der Fonds3 als Inhaber der Sicherung (Fonds2 ist damit raus)

Fonds3 bestimmt das Geschehen, Verwertungsart, Strategien etc.

Der Servicer: Er übernimmt für Fonds3 die Steuerung der Verwertung/Abwicklung.

Er ist ggü. dem Fonds3 vollumfänglich verantwortlich (berichts-/reportingverpflichtet)

Betreibergesellschaft, hier 100%iger Gesellschafter Eigentümer

Extern: Interimsbetreibergesellschaft. Finanziert durch Forderungsinhaber 2 (s.o.)

Vollstreckungsinstrument 1 gleich Insolvenzverwalter

Vollstreckungsinstrument 2 gleich Zwangsverwalter

Vollstreckungsinstrumente ...

Amtsgerichte – als das Vollstreckungsgericht

Amtsgericht 1 (nachfolgend AG1 genannt): Das Insolvenzgericht

Bestellt den Insolvenzverwalter der Besitzgesellschaft des Hotels

AG2: Die Immobiliervollstreckung, AG2 bestellt den Zwangsverwalter

AG3 Zwangsversteigerung (hier deckungsgleich mit AG2)

(AG1 fällt weg, Insolvenz der Besitzgesellschaft ist nicht weiter sinnvoll)

AG4 Zuständig für Insolvenz der Betreibergesellschaft, bestellt InsoVerwalter

AG5 Amtsgericht Grundbuchamt.

Funktionsträger: Beteiligte wie Vertragspartner, Angestellte, Chefs.

Und alle, die was zu sagen haben ...

Investor + Erwerber

Berater

Makler

Käufer gleichzeitig auch Sicherungsnehmer, soweit auch Kapital aufzunehmen ist

Kapitalgeber, meist eine Bank. Die ist dann auch Sicherungsnehmer (gleich

Sicherungsnehmer neu)

AG6 gleich Grundbuchamt. Das entspricht AG5.

Geld, Reichtum und wirtschaftliches Interesse?

Eigentümer und die kapitalgebende Seite.

Was machen die Funktionselemente zwischen abgebender und aufnehmender Seite?

Was machen die Mitspieler, die kein eigenes wirtschaftliches Interesse an der Funktionalität des Wirtschaftsguts haben?

Fangen wir doch einmal an zu denken!

Dr. Fabian Hasseblatt, LL.M.

Rechtsanwalt