

# Aus dem Innenleben der Signa-Insolvenz

*Hamburg.* Im Rahmen der diesjährigen Mitgliederversammlung des Norddeutschen Insolvenzforums Hamburg e. V. (NIF), die aufgrund vorheriger mangelnder Anwesenheit von Mitgliedern, um beschlussfähig zu sein, auf den 17.06.2024 verschoben wurde, hatte der Vorstand des Norddeutschen Insolvenzforums Hamburg e. V. (NIF) RA Prof. Dr. Torsten Martini (Görg) angefragt, Innenansichten aus der Signa-Insolvenz zu bieten. Man konnte sich dieses Mal darauf verlassen, dass wegen des Referenten und des Themas eine große Teilnehmerzahl zu erwarten war.

**Text:** Rechtsanwalt Henning Sämisch, SHNF

Rund 80 Teilnehmer kamen in die Bucerius Law School, um zunächst die Mitgliederversammlung zu besuchen. Vor dem eigentlichen Vortrag wurde diese dann auch sehr zügig abgehalten, die u. a. den Bericht zur Vermögenssituation, die Kassenprüfung und die Entlastung des Vorstands zum Gegenstand hatte. Es folgte umgehendes Lob für die Rekordgeschwindigkeit seitens des Referenten, man werde das in Berlin übernehmen – gemeint ist der Berlin/Brandenburger Arbeitskreis für Insolvenzrecht e. V., dessen Vorstandsmitglied RA Prof. Dr. Torsten Martini ist.

Sodann begann der spannende und fulminante Vortrag mit Ausführungen zum Insolvenzantrag. Dabei betonte der Referent, dass nicht alles, was die Öffentlichkeit vielleicht interessiert, Gegenstand des Vortrags sein könne. Es seien z. B. ausländische Insolvenzverfahren zu beachten, deren Rechtsordnungen Geheimhaltungsinteresse verlangten. Am 27.11.2023 erfolgte der erste Antrag in Deutschland über das Vermögen der Signa Real Estate Management Germany GmbH beim AG Charlottenburg. Es wurden zuvor Schutzschriften gegen die Anordnung einer Eigenverwaltung sowohl in Berlin als auch in München eingereicht. Es kam zur Anregung, einen vorläufigen Gläubigerausschuss einzusetzen, bestehend aus einem anwaltlichen Vertreter eines Großgläubigers, einem »normalen« bzw. Kleingläubiger und der Bundesagentur für Arbeit, da zwei der drei Merkmale des § 22 a Abs. 1 InsO erfüllt waren. Es handelte sich bekanntermaßen um Hunderte Gesellschaften, weswegen insbesondere Ausführungen zum Gruppengerichtsstand gem. § 3 a InsO vorlagen. Der Sitz nach dem Handelsregister sei München. Der Ort der Hauptverwaltung befinde sich in Berlin und zwar genau in dem Gebäude, in dem die Kanzlei Görg ihren Berliner Standort betreibt. 93 von 220 Beschäftigten arbeiteten in Berlin und nur 39 in München, an anderen Standorten noch weniger. Keine Projektierungsgesellschaft in der Gruppe habe über Arbeitnehmer verfügt. Nach dem ausformulierten Antrag nach § 13 a InsO habe das AG Charlottenburg den Gruppengerichtsstand für alle Gesellschaften in Berlin bejaht. Der dazu ergangene Beschluss wurde allerdings nicht veröffentlicht. Martini führte aus, dass es dazu keine zwingende gesetzliche Verpflichtung gebe und dies nach pflichtgemäßem

Ermessen zu entscheiden sei (hierzu Blankenburg, ZInsO 2018, 897 f., Madaus in: Beck OK-InsO, 35. Ed., § 9 Rn. 2). Hier sei das Geheimhaltungsinteresse mit dem Publizitätsinteresse abzuwägen, was das AG Charlottenburg getan habe. Aus den Nachfragen im Anschluss an die Veranstaltung wurde der Unmut dazu insbesondere vom Hamburger Insolvenzrichter Frank Frind geäußert. In diesem Fall hätte man sich in Hamburg eine Veröffentlichung gewünscht, um Klarheit auch in Bezug auf die Rechtsausführungen zu erlangen. Dies gelte auch für Gläubiger an anderen Standorten der Gruppe. Martini hielt sich nicht dazu befugt, die Entscheidungsgründe öffentlich zu machen, da das AG Charlottenburg diese ausdrücklich nicht veröffentlicht hatte. Es würde aber in diesem Beschluss »nichts Besonderes« drinstehen, versicherte er. Als Fazit kann der Verfasser konstatieren, dass der Gesetzgeber eine Veröffentlichungspflicht hätte anordnen sollen, um Transparenz zu schaffen.

## Umfangreiche Vorabklärungen mit dem Berliner Gericht

Weiter berichtete der Referent, dass eine umfangreiche Vorabklärung mit dem Gericht für die (vorläufige) Bestellung erforderlich gewesen sei. Hier waren nach dem Vorschlag die Offenlegung der Kapazitäten, der Leistungsfähigkeit der Kanzlei Görg sowie der Bearbeitung bei nachlaufenden Verfahren im Team zu klären. Auch habe er potenzielle Inhabilitäten offengelegt. Dabei war und ist bekannt, dass der eingesetzte Verwalter erst seit 2022 in der jetzigen Kanzlei tätig ist. Aus dem Publikum kam die Bemerkung, dass alle größeren Insolvenzeinheiten in Deutschland auf die eine oder andere Art möglicherweise vorbefasst waren. Das Gericht hat jedenfalls die Eignung im Sinne von § 56 InsO und damit die Unabhängigkeit in diesem besonderen Verfahren als gegeben angesehen. Man erinnere sich allerdings, dass ein ehemaliger Partner der Kanzlei Görg aus München die Gruppe bzw. das Unternehmen insolvenzrechtlich beraten hatte. Bei einer Veröffentlichung der Entscheidung zur Bejahung des Gruppengerichtsstands



RA Prof. Dr. Torsten Martini

hätte ggf. Klarheit gewonnen bzw. geschaffen werden können. Gläubiger hätten zudem die Möglichkeit gehabt, mit einer Schutzschrift auch in Bezug auf eine Befangenheit im Sinne des § 56 InsO reagieren zu können. Bei der Frage der Kapazitäten habe das Gericht auch berücksichtigt, dass bekanntermaßen eine nat. Person zu bestellen ist, aber immerhin 30 Partner (vorwiegend Verwalter) im Rahmen einer regionalen Zuordnung der Verfahren mit kurzfristigen Terminen und lokalen Kenntnissen die rd. 170 Verfahren bis heute auch über Teams abwickeln können. Der Informationsfluss sei somit im Kanzleiverbund gewährleistet.

Die Signa-Insolvenz gilt als äußerst komplex, sie ist länderübergreifend und wegen der weitverzweigten und verschachtelten Unternehmensgruppe unterhalb der Holding GmbH wenig transparent. Es habe ein sage und schreibe 45 Seiten umfassendes kleingedrucktes Organigramm als PDF vorgelegen, welches allerdings mit einer Suchfunktion ausgestattet war. Bisher gibt es 172 Insolvenzanträge bis zum 11.06.2024. Darunter Gesellschaften mit einer fast fertigen Immobilie und noch nicht entwickelter Immobilie sowie zahlreiche Vorratsgesellschaften und sonstige inaktive Gesellschaften, möglicherweise bewusst ähnliche oder missverständlich firmierende Gesellschaften und dies grenzüberschreitend in Luxemburg, Deutschland und Österreich. Zum Portfolio gehören Immobilienprojekte in exklusiven Lagen, die sich in Umsetzung befinden wie z. B. der Elbtower, der Gänsemarkt (Hamburg), die Alte Akademie (München), die Hauptwache (Frankfurt), aber auch das noch nicht begonnene Thalia-Haus/Mönckebergstraße (Hamburg) sowie circa 24 Bestandsimmobilien von Galeria Karstadt Kaufhof. Insbesondere gehören auch die Betriebsgesellschaften der KaDeWe Group bestehend aus KaDeWe, Oberpollinger, Alsterhaus sowie Kaufhaus Lamarr (Wien) und Carsch-Haus in Düsseldorf. Die Bearbeitung und die Entscheidungen über den Fortgang seien hier im stetigen Fluss.

Es gilt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Verfahren. Bei Galeria Karstadt Kaufhof mit 18.000 Arbeitnehmern im Vergleich zu circa 220 Beschäftigten, wo Kaufhäuser für jeden Verbraucher greifbar sind, mag das anders sein. Emotionen gegen Betongold würden die Weichen stellen. Dennoch würde man vor dem Hintergrund der lokalen Presseanfragen, der Berichte der Wirtschaftspresse und des internationalen Medieninteresses möglicherweise schon alleine wegen der Person René Benko nicht von nur einem untergeordneten Interesse sprechen können.

Das Verfahren ist geprägt von einer Grenzüberschreitung maßgeblich mit Österreich. Grundlage der Zusammenarbeit in den Verfahren ist Art. 56 EuInsVO. In Österreich wurden bei der Signa Prime Selection AG die Abel Rechtsanwälte GmbH als bisher einzige jur. Person in diesem Komplex, bei der Signa Development AG RAin Dr. Andrea Fruhstorfer und bei der Signa Holding GmbH RA Dr. Christof Stapf als Sanierungs- bzw. Konkursverwalter bestellt. Für die derzeit laut Ediktsdatei zwölf insolventen Signa-Gesellschaften in Österreich hat das Handelsgericht Wien neun Verwalter eingesetzt und davon drei Verwalter mit jeweils zwei Verfahren betraut. Weiter wird in Österreich bei einem Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung wie bei der Prime und der Development eine Mindestquote von 30% verlangt, wobei die Finanzprokurator gegen die beiden gerichtlichen Bestätigungsbeschlüsse Rechtsmittel beim OLG Wien eingelegt hat (siehe dazu INDat Report 04\_2024, S. 83). Im Rahmen der Koordination waren umfangreiche Absprachen über die Erbringung und die Abrechnung wechselseitiger Leistungen erforderlich, insbesondere in Bezug auf IT-Dienstleistungen und Personal, berichtete Martini. Es waren regelmäßige Jours fixes und laufende Abstimmungen notwendig. Allerdings sei man zu keiner Besprechung der jeweiligen anderen Verfahren zugelassen, da dies in Österreich insbesondere nicht vorgesehen oder sogar gesetzlich untersagt sei.

## Einschätzungen des Immobilienmarkts bei der Verwertung

Zu den Aussichten für die Verfahrensabwicklung konnte Martini wie folgt berichten: Vor dem Hintergrund des Spannungsverhältnisses einer schnellstmöglichen Verwertung und des bestmöglichen Ergebnisses für die Gläubiger ist eine Markteinschätzung wichtig. Die Vorstellungen sind jedoch Prognosen, die komplett konträr ausfallen. So gingen Marktteilnehmer davon aus, dass die Immobilienkrise bzw. die Zinswende 2025 ein Ende haben, während andere Experten meinten, dass eine lange Durststrecke bevorsteht. Kurzum, es besteht keine Einigkeit: Insofern kann der Verwalter nicht viel falsch machen, meint der Verfasser. Die Kunst besteht in einer zügigen Masseverwertung, um Projekte durch einen Dritten fortzuführen und trotzdem nicht in einem sog. Firesale zu verschleudern. Während in Österreich bei den großen Gesellschaften

der Treuhandsanierungsplan vorgesehen ist, erfolge in Deutschland die Verwertung freihändig oder im Zuge der Zwangsversteigerung. Paketverkäufe schloss Martini derzeit aus, da Verfahren für Verfahren abgearbeitet werde. Klassische Fragestellungen in Bezug auf Eilverfahren und gemeinschaftliche Gläubigerbefriedigung, Sanierung und langsamere Verwertung, Wegfall des Eröffnungsgrunds bei einzelnen Gesellschaften und Alternativszenarien riss Martini kurz an. In diesem Zusammenhang werde der Abstimmung mit den Grundpfandgläubigern eine besondere Bedeutung zukommen, denn als eine der Kernfragen sei zu klären, ob man die Marktentwicklung abwarten sollte, um sich nicht dem Vorwurf, in der Insolvenz wird die Masse verschleudert, auszusetzen.

## Interessen des Verwalters und der Grundpfandgläubiger

Die Verwertung des Immobilienvermögens bzw. die Vorbereitung darauf ist der Schwerpunkt in diesem Verfahren. Vorrangig ist eine Bestandsaufnahme vorzunehmen. Zum Teil sind in der Gruppe fast schlüsselfertige Bauvorhaben vorhanden, deren Fertigstellung mit den Grundpfandgläubigern unter Aufnahme eines Massekredits in zweistelliger Millionen-Euro-Höhe auszuhandeln ist. In diesem Fall werde der Insolvenzverwalter als Unternehmer tätig. Die Interessen der Grundpfandgläubiger liegen meist darin, ein Bauprojekt unter Freistellung fertigzustellen. Auch gilt es, für den Grundpfandgläubiger Firesales zu vermeiden. Das Interesse des Verwalters bestehe an einem zügigen Verfahrensabschluss. Es verstehe sich von selbst, dass vom Verwalter keine nicht kostendeckende Arbeit verlangt werden kann, weswegen der Aushandlung von Massekostenbeiträgen ggf. unter Vergleichsrechnung nach dem ZVG oder sonstiger Zuflüsse besondere Bedeutung beizumessen sei. Dem Insolvenzverwalter ist daran gelegen, Massekreditserhöhung ggf. mit Sicherheitenstreckung zu erhalten bzw. Vereinbarungen zur Haftungsvermeidung bei Fertigstellung und Bewirtschaftung sowie Verkauf von Immobilien zu schließen. Dabei spiele die Delegation der vertraglichen Prüfung unter Hinzuziehung eines insolvenzfahrenen Notars sowie spezialisierter Anwaltskollegen eine wichtige Rolle. Auf dieses Know-how könne er in seiner jetzigen Einheit häufig zurückgreifen. Ebenfalls sei sicherzustellen, dass bei Masseinsuffizienz auf Massebeiträge zurückgegriffen werden kann. Weiter dürften kombinierte Verwaltungs- und Verwertungsvereinbarungen bis zum Exit unter Ermittlung und Festle-

gung der Dienstleister, des Bedarfs an Verwaltung, des Liquiditätsbedarfs, der Objekteindeckung und eines notwendigen Reportings jeweils zu verhandeln sein. Dabei dürfe zur Sicherstellung optimaler Verwertungsergebnisse ein Dienstleister mittels Pitch notwendig werden. Wenn jedoch Exklusivität ggf. wegen der Erzielung optimaler Ergebnisse ausgehandelt wird, müsse diese wiederum zeitlich begrenzt sein.

Besondere Bedeutung in diesem Verfahren würde der Massebeteiligung zukommen, sagte Martini. Dabei spiele die Aufdeckung stiller Reserven bei einem Verkauf unter Entstehung von Ertragsteuern als Masseverbindlichkeit eine maßgebliche Rolle, die auch auf das Verhältnis und den Regelungsbedarf mit der Bank wirke. Zu beachten wird sein, dass die Vergütung des vorläufigen Verwalters vor dem Hintergrund der notwendigen Befassung mit Sicherungsrechten im vorläufigen Verfahren Kosten verursacht, die für den weiteren Verlauf des Verfahrens ein Verhandeln mit dem Grundpfandgläubiger zwingend erforderlich mache. Dabei sprach sich Martini für die auch mittelbare Unzulässigkeit von Vergütungsvereinbarungen aus. Es gebe allerdings Stimmen, die im Interesse einer vernünftigen Verfahrensabwicklung dies für zulässig erachten. Aber: Auf jeden Fall müsse die Unabhängigkeit des Verwalters gewahrt bleiben. Die Unabhängigkeit dürfte schon tangiert sein, wenn bereits im Vorwege (vorläufige Verwaltung oder noch davor) mit einzelnen Gläubigern Vereinbarungen getroffen wurden. Man könne analog jedoch auf die Regelungen im ZVG zurückgreifen.

Fragen nach der Ermittlung von Anfechtungsansprüchen innerhalb und außerhalb der Gruppe, der Durchsetzung von Haftung gegenüber Organen und der Aufdeckung der gesellschaftsrechtlichen Struktur (Beherrschungsverträge, Patronatserklärungen, Gewinnabführungsverträge und Verlustausgleichsverpflichtungen innerhalb der Gruppe) waren nicht Gegenstand des Vortrags, denn naturgemäß sind diese Fragen erst im späteren Verlauf des Verfahrens zu klären und stehen für das Verfahren der Gruppe aktuell nicht im Vordergrund, obwohl Massezuflüsse aus diesen Sachverhalten auch zur Vermeidung von Masseinsuffizienz beitragen können.

Für in der Regel zurückhaltende Hanseaten war der Applaus dann doch weit überdurchschnittlich. Man kann den Eindruck bekommen, meint der Verfasser, dass das AG Charlottenburg das Verfahren in die Hände des richtigen Verwalters gelegt hat. Es wird sicherlich die Möglichkeit bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt die sich im Verlauf der Verfahrensabwicklung ergebenden Fragestellungen erneut zum Gegenstand des einen oder anderen Vortrags zu machen. Man darf gespannt sein. <<