



SEMPER FIDELIS | RECHTSANWÄLTE  
Hartwich & Tscherne PartmbB

SEMPER FIDELIS | RECHTSANWÄLTE

August-Schanz-Str. 46 • 60433 Frankfurt am Main

**Amtsgericht Offenbach am Main**

Insolvenzgericht  
Kaiserstraße 16-18  
63065 Offenbach

**-per beA-**

Frankfurt am Main, 18.03.2024  
Unser Zeichen: 2/24 TH

**In dem  
Insolvenzantragsverfahren in Eigenverwaltung  
über das Vermögen  
SC Finance Four GmbH  
Az.: 8 IN 170/24**

übersenden wir beigefügt vorsorglich erneut unseren Schriftsatz vom 11.03.2024, mit dem wir den Antrag auf Anordnung eines Gruppengerichtsstandes gemäß § 3a InsO zurückgenommen haben.

Darüber hinaus möchten wir zur Begründung unseres Antrags auf Anordnung der Eigenverwaltung gemäß §§ 270 ff. InsO weitergehend zu den Vorteilen der beantragten Eigenverwaltung für das gegenständliche Verfahren vortragen.

**1. Durchführungskonzept und Vorteile der Eigenverwaltung**

Bei der Antragstellerin handelt es sich um eine reine "Pool-Finanzierungsgesellschaft", die die am Markt durch zwei nachrangige Namensschuldverschreibungen eingeworbenen Mittel verwaltet und in die operativen Projektentwicklungsgesellschaften als mit Tiefenrang versehenes Darlehen herausreicht. Nichtsdestoweniger kommt der Antragstellerin als *De-facto*-Nachrangdarlehensgeberin eine mehr als nur formale Funktion innerhalb der Finanzierung der ursprünglich 26 geplanten Bauprojekte zu.

**1.1. Vorteile der Eigenverwaltung im Verhältnis zu den Darlehens-  
Nehmerinnen / Projektentwicklungsgesellschaften**

Die Antragstellerin ist im Verhältnis zu den Projektentwicklungsgesellschaften maßgebliche Nachrangfinanziererin und Gläubigerin. Die Geschäftsanteile an den Projektentwicklungsgesellschaften werden teilweise vollständig, teilweise mehrheitlich von der Soravia-Gruppe gehalten, die – über die im Antrag dargelegte Beteiligungskette – auch Gesellschafterin der Antragstellerin ist. Es besteht daher ein besonderes Vertrauensverhältnis auf Grund der gemeinsamen Konzernzugehörigkeit, das für die Fortsetzung der

**Rechtsanwälte**

**TIMM HARTWICH**  
Rechtsanwalt  
Mediator  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

**TOBIAS TSCHERNE**  
Rechtsanwalt

**MILA GANCHEVA\***  
Rechtsanwältin

**NELSON THEGEMEY\*\***  
Rechtsanwalt

\*Angestellte/r  
\*\*Of Counsel

**Kontakt Daten**

**Telefon**  
+49 (69) 87 00 278-00  
**Fax**  
+49 (69) 87 00 278-99

**Internet**  
www.semper-fi.com  
**E-Mail**  
info@semper-fi.com

**Steuernummer**  
1336930308

**Umsatzsteuer-ID**  
DE311858554

**Registergericht**  
PartReg AG FfM, PR 2479

Zusammenarbeit auf Projekt- und Finanzierungsebene auch unerlässlich ist. Auf diesem Vertrauensverhältnis baut nicht nur unmittelbar die Zusammenarbeit zwischen Antragstellerin und Projektentwicklungsgesellschaft auf, sondern vielmehr im Weiteren auch die Zusammenarbeit zwischen der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft und den an der Projektentwicklung und -umsetzung beteiligten Dritten, seien es Joint-Venture-Partner im jeweiligen Projekt, institutionelle Darlehensgeber der erstrangigen Senior-Loans oder auch Lieferanten und Dienstleister, die im jeweiligen Projekt tätig sind.

Dieses besondere Vertrauensverhältnis würde durch die mit der Bestellung eines (vorläufigen) Insolvenzverwalters eine Zäsur erfahren, die durch die Anordnung der Eigenverwaltung vermieden wird.

Die Geschäftspartner der Antragstellerin und der Projektentwicklungsgesellschaften sind sich der Marktentwicklungen in der Immobilien- und Baubranche uneingeschränkt bewusst; ihnen ist bekannt, dass das Scheitern der vier in der Antragschrift näher dargestellten Projekte auf externen Ursachen beruht und die Antragstellerin bzw. die dahinterstehende Unternehmensgruppe im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern eher konservative Projekt- und Investitionsansätze verfolgt. Daher stehen diese Geschäftspartner auch aktuell noch uneingeschränkt zu den gemeinsam mit der Soravia-Gruppe geplanten bzw. begonnenen Projekten; würde die Geschäftsführung der Antragstellerin in Folge der Durchführung als Regelverfahren von der Vertretungs- und Verfügungsmacht ausgeschlossen, würde dieses Vertrauen erheblich in Mitleidenschaft gezogen und die Zusammenarbeit auf Projekt-Ebene wäre massiv gefährdet.

## 1.2. Vorteile der Eigenverwaltung im Verhältnis zu den Darlehensgebern und Anlegern

Daneben besteht – unbeschadet der zum Teil gegenläufigen Stimmen der Presse in den vergangenen Wochen – auch auf Anlegerseite weiterhin ein Vertrauensverhältnis zur Antragstellerin und der dahinterstehenden Soravia-Gruppe.

Dieses Vertrauensverhältnis ist durch die Aussetzung der Zinszahlungen Ende Dezember 2023 sowie die zwischenzeitliche Entwicklung zwar nicht unbelastet geblieben; insbesondere die Anlegervertreter, die aktuell als Gründungsmitglieder der vorbereiteten Anlegerbeiräte vorgesehen sind und im Austausch mit der Antragstellerin stehen, begrüßen jedoch ausdrücklich die von der Geschäftsführung der Eigenverwaltung bereits vor und seit Antragstellung ausgehenden Impulse zur transparenten und ergebnisoffenen Verhandlungsführung. Nachdem die Anberaumung erster Anlegerbeiratssitzungen am 15.03.2024 aus terminlichen Gründen auf Mitgliederseite scheiterte, sind diese Termine nunmehr für die aktuelle Woche vorgesehen.

Diese Anlegerbeiräte sind ergänzendes und begleitendes Element zur gegenständlich beantragten Eigenverwaltung und könnten im Falle der Bestellung eines (vorläufigen) Insolvenzverwalters nicht bzw. nur mit massiven zeitlichen Verzögerungen realisiert werden.

## 1.3. Vorteile der Eigenverwaltung in Hinblick auf die beabsichtigte Plansanierung

Zuletzt ist die Eigenverwaltung auch erforderlich, um die Aussichten auf eine Plansanierung der Antragstellerin – und damit die Realisierung einer deutlichen höheren Befriedigungsquote für die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH bzw. deren Anlegergläubiger – zu erhalten.

Die Geschäftsführung der Antragstellerin und unsere Kanzlei als Vertreter der Eigenverwaltung haben bereits vor Verfahrensbeginn mit der Gesellschaftergruppe hinter der Antragstellerin darüber verhandelt, unter welchen Bedingungen die Fortsetzung der

Finanzierungstätigkeit der Antragstellerin und damit die Realisierung der Projektentwicklungen möglich erscheint. Die Gesellschaftergruppe hinter der Antragstellerin ist bereit und in der Lage, einen signifikanten, zweistelligen Millionenbetrag für die Umsetzung eines Insolvenzplans zur Verfügung zu stellen, aus dem die beiden Gläubiger-Gesellschaften ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH einen zumindest nennenswerten Teil ihrer Forderungen realisieren können.

Hierzu wären die Gesellschafter der Antragstellerin jedoch dann nicht bereit, wenn sie die mit einem Regelverfahren verbundenen Nachteile – letztlich neben dem Verlust der Einsicht in die auf Ebene der Antragstellerin getroffenen Maßnahmen nicht zuletzt auch die mit einem Regelverfahren verbundenen, höheren Reputationsschäden – ohnehin schon hätten erleiden müssen. Eine derartige Plansanierung und die neuerliche Einlage von Eigenkapital in die Masse der Antragstellerin ist für die dahinterstehende Gesellschaftergruppe nur dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn hiermit auch eine Realisierung der Projekte ohne weitere Abschläge erreicht werden kann. Dies wäre jedoch nicht der Fall, wenn die Gesellschaftergruppe in Folge der Anordnung des Regelverfahrens in die anstehenden Sanierungsschritte nicht eingebunden wäre.

Andere Investoren zur Realisierung des im Insolvenzantrag skizzierten Mittelbedarfs existieren zwar; diese sind jedoch nur gemeinsam mit der Gesellschaftergruppe der Antragstellerin und nicht losgelöst von ihr bereit und in der Lage, die aktuelle Finanzierungslücke zu schließen.

## 2. Weiteres Vorgehen

Sofern das Gericht hierüber hinaus weiteren Erläuterungsbedarf hat, bitten wir höflich um Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

### **Timm Hartwich**

Rechtsanwalt | Mediator | Fachanwalt für Insolvenzrecht  
als Verfahrenskoordinator  
*qualifiziert elektronisch signiert*