

An die Gläubiger der  
SeniVita Social Estate-Anleihe  
ISIN: DE000A13SHL2

Düsseldorf, den 13.04.2021

Aktenzeichen: 40-66/20-ZS

## Bericht No. 3

(anlässlich der Gläubigerversammlung im schriftlichen Verfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren Investoren,

die Emittentin hat am 29.01.2021 endlich Insolvenz angemeldet. Mit Beschluss vom 01.04.2021 hat das AG Bayreuth das Insolvenzverfahren eröffnet. Zum Insolvenzverwalter wurde Rechtsanwalt Dr. Hubert Ampferl, ein bekannter Insolvenzverwalter aus Nürnberg, bestellt.

Aufgrund des Insolvenzverfahrens sind von den Anleihegläubigern nun einige Entscheidungen zu treffen. Daher lade ich in meiner Eigenschaft als gewählter gemeinsamer Vertreter in Absprache mit dem Insolvenzverwalter zu einer Gläubigerversammlung ein. Hintergrund dieser Gläubigerversammlung ist insbesondere, dass im Raume steht, dass die Gläubiger und die Emittentin durch zahlreiche rechtswidrige und möglicherweise auch strafbare Vorgänge geschädigt wurden. Die Gläubigerversammlung dient u.a. dazu, die finanziellen Voraussetzungen für eine Rechtsverfolgung für den gemeinsamen Vertreter zu schaffen. Hierzu gehört auch die gesammelte Anmeldung der Forderungen der Anleihegläubiger zur Insolvenztabelle. Außerdem sollen die Voraussetzungen für eine Verwertung der Sicherheiten geschaffen werden. Ein beson-

**Gustav Meyer zu Schwabedissen**

Rechtsanwalt,  
Vereidigter Buchprüfer

**Dr. Jochen Strohmeier**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Versicherungsrecht,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Barbara Dörner\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Thomas Meschede**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Arne Podewils, LL.M.**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Versicherungsrecht,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Oliver Prager\***

Rechtsanwalt,  
MSc Economics (LSE London),  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Katrin Bönisch\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

\* Angestellte Rechtsanwälte

Referat 40

RA Meyer zu Schwabedissen  
E-Mail: [senivita@mzs-recht.de](mailto:senivita@mzs-recht.de)

Sekretariat

Frau Kerkmann  
Telefon: 0211-69002-14  
E-Mail: [nk@mzs-recht.de](mailto:nk@mzs-recht.de)

ZS/ZS



deres Thema ist noch die Vergütung des gemeinsamen Vertreters und dessen Auslagen. Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist geklärt, dass die Vergütung des gemeinsamen Vertreters nicht als Massekosten gilt. Deswegen können Auslagen und Vergütungen des gemeinsamen Vertreters nur über ein Vorab bei Veräußerung von Sicherheiten bezahlt werden. Vor diesem Hintergrund sind die vorgeschlagenen Beschlüsse zu sehen.

In Anknüpfung an meinen Bericht No. 2 vom 04. Januar 2021 (abrufbar unter <https://www.mzs-recht.de/wp-content/uploads/Bericht-No2.pdf>) berichte ich zunächst wie folgt:

1.

Der Insolvenzverwalter hat mit Unterstützung seines Teams das Ruder übernommen und bewertet nun die Möglichkeiten, die es für die SeniVita noch gibt. Wie immer in solchen Fällen ist zu prüfen, ob der Geschäftsbetrieb nach der Entschuldung durch Insolvenz weitergeführt werden kann, wobei die Lohnkosten drei Monate von der Bundesagentur für Arbeit übernommen werden. Es hat sich herausgestellt, dass eine Entschuldung nicht ausreicht, denn die laufenden Kosten der Heime sind so hoch, dass sie mit der bisherigen Struktur nicht fortgeführt werden können. Wegen der geringen Auslastung der Heime sind allein die Personalkosten so hoch, dass sie fast den ganzen Umsatz benötigen. Richtig wäre aus meiner Sicht als gemeinsamer Vertreter daher im Grunde eine Schließung aller Heime und der nachfolgende Versuch, die Immobilien in einer wie auch immer gearteten, neuen Nutzung zu verwerten. Allerdings verursacht die Schließung der Heime erhebliche Schließungskosten. Insbesondere verbleiben für 3 Monate die Lohnkosten. Dieser erhebliche Kostenblock müsste wieder aufgeholt werden. Der Insolvenzverwalter schätzt die Kosten der Schließung auf 3 Mio. Euro.

Als Alternative wird der Verkauf ins Auge gefasst. Hierzu hat der Insolvenzverwalter mit Zustimmung des Gläubigerausschusses die Firma OneSquare Advisors GmbH mit der Strukturierung des Verkaufsprozesses beauftragt. In meiner Eigenschaft als gemeinsamer Vertreter bin ich Mitglied im Gläubigerausschuss. Es ist nicht leicht gefallen, der Beauftragung von OneSquare Advisors GmbH zuzustimmen, da die OneSquare Treuhand GmbH gegen meine ausdrückliche Anweisung Sicherheiten freigegeben hat. Dennoch habe ich letztlich dem Vorschlag des Insolvenzverwalters zugestimmt, weil das die beste Chance versprach, in der Kürze der verbleibenden Zeit, einen Verkauf in die Wege leiten zu können.

Rückblickend muss man auch nüchtern feststellen, dass die Weigerung von Dr. Wiesent, im August Insolvenz anzumelden, der Emittentin weiteren schweren Schaden zugefügt hat. Mit Unterstützung von OneSquare hat Dr. Wiesent immer wieder behauptet, dass die Gläubiger „rasiert“ würden, wenn Insolvenz beantragt würde. Der wahre Sachverhalt ist aber, dass pro Monat in der Größenordnung von 0,5 bis 1 Mio. Euro weitere Verluste aufgehäuft wurden.

Das heißt mindestens 2 Mio. Euro wenn nicht 4 Mio. Euro wären mehr in der Masse. Es war nach der von mir als gemeinsamen Vertreter beauftragten Untersuchung im August klar, dass die Emittentin die Sanierungsschritte, die im KPMG Gutachten vorgesehen waren, nicht befolgt hat. Noch im Dezember wurde von mir verlangt, dass ich Sicherheiten freigebe, obwohl zu diesem Zeitpunkt schon absehbar war, dass nicht einmal eine Freigabe von Sicherheiten die Liquiditätsnöte hätte beseitigen können. Warum OneSquare trotz dieser eigentlich klaren Feststellungen dennoch die Sanierung als mögliche Option forciert und im Übrigen auch keine erkennbaren eigenen Feststellungen zur Sanierungsfähigkeit getroffen hat, kann ich nicht nachvollziehen. Es hat im Ergebnis den Gläubigern beträchtlichen Schaden zugefügt.

Der Schaden wurde aber nicht nur durch die Verzögerung der Insolvenz seit August 2020 hervorgerufen. Im Nachhinein hätte man im März 2020 schon Insolvenz anmelden müssen. Die Gläubigerversammlung hat aber in der Abstimmung für eine Prolongation gestimmt. Man muss prüfen, ob die Gläubiger bei der Abstimmung vorsätzlich über die wahre Lage getäuscht wurden. Die Täuschung könnte darin liegen, dass die „Bilanzaufhellung“, von welcher ich im Bericht No. 2 berichtet habe, sich als Bilanzfälschung entpuppt. Das muss juristisch geklärt werden. Durch die „Bilanzaufhellung“ wurde der Verlust um rund 10 Mio. Euro geringer angesetzt. Mag sein, dass von den 10 Mio. Euro ein Betrag von 5 Mio. Euro noch vertretbar war. Aber mir erscheint es denkbar unwahrscheinlich, dass die angesetzten 10 Mio. Euro der richtige Wert sind. Hier wäre eine umfassende juristische Prüfung notwendig, ob die Arbeitsthese stimmt, dass es sich um Bilanzfälschung handelt und wer die Mitwisser waren. Ebenso ist zu prüfen, ob das den Gläubigern vorgestellte Gutachten von KPMG überhaupt hätte so verwendet werden dürfen, wie es verwendet wurde.

Den Gläubigern gegenüber wurde auf der „Road show“ zur Prolongation der Eindruck erweckt, als würde das Gutachten nicht ein optimistisches oder ein pessimistisches Szenario, sondern ein mittleres Szenario abbilden. Die Wahrheit dürfte aber sein, dass es sich um ein zum Teil extrem unwahrscheinliches Szenario gehandelt hat. Damit wurden die Gläubiger womöglich ein zweites Mal bei ihrer Prolongationsentscheidung getäuscht. Auch hier müssen die Fakten und die Rechtslage nach meiner Auffassung gegen alle in Frage kommenden Beteiligten geprüft werden. Nimmt man die Auswertungen des Insolvenzverwalters als Grundlage und rechnet die Zeit hoch, wären ab Prolongation rund 1 Mio. Euro Verlust pro Monat nicht entstanden. Wir reden also von rund 10 Mio. Schaden, der den Gläubigern durch diese falsche Darstellung in der „Road Show“ entstanden sein könnte. Auch hier wäre zu prüfen, ob meine Annahme, dass die Gläubiger bewusst irregeführt wurden, stimmt und wer ggf. Mitwisser und Täter der Falschdarstellung war.

2.

In Anknüpfung an den Bericht No. 2 stehen natürlich noch die Vorgänge um die Freigabe der Sicherheiten vor einer juristischen Klärung. Es sind den Gläubigern ja nicht nur Sicherheiten im Wert von 11,4 Mio. Euro entwunden worden. Die gegen meinen ausdrücklichen Willen erfolgte Freigabe hat zusätzlich dazu geführt, dass die Emittentin die Insolvenz um weitere rund 4 Monate hinausschieben konnte. Dadurch ist die Insolvenzmasse um rund 4 Mio. Euro geschädigt worden. Dies alles muss einer juristischen Prüfung zugeführt werden, auch und gerade im Hinblick darauf, dass OneSquare rund 720.000 Euro aus der durch die ungenehmigte Freigabe entstandenen Liquidität erhalten hat.

Da auch überhaupt nicht abzusehen ist, welche Maßnahmen am Ende des Tages ergriffen werden müssen, ist eine Schätzung der Kosten nur grob möglich. Ich habe daher in Abstimmung mit den mich beratenden Anwälten eine Summe von 500.000 Euro für realistisch erachtet. Bei dieser Summe ist mitberücksichtigt, dass Prozesse auch verloren werden können und die Gläubiger dann gezwungen sind, die Kosten der Gegenseite zu tragen.

3.

Neben der Finanzierung der Prozesse ist über die Verwertungsberechtigung der Sicherheiten abzustimmen. Wie es aussieht, werden die Immobilien zur Zeit nicht verwertet, so dass eine Verwertung der Sicherheiten nicht aktuell auf der Tagesordnung steht. Mittelfristig und langfristig aber schon. Und genau zum Zweck der Verwertung benötigt der gemeinsame Vertreter Entscheidungsrechte. Selbstverständlich wird sich der gemeinsame Vertreter im Gläubigerkreis abstimmen, wenn eine Ausübung der Befugnisse sinnvoll erscheint.

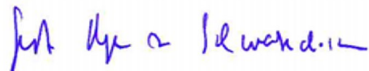
4.


Abschließend weise ich darauf hin, dass gem. § 19 Abs. 3 SchVG der gemeinsame Vertreter berechtigt und im Übrigen verpflichtet ist, die Rechte der Anleihegläubiger im Insolvenzverfahren geltend zu machen. Deswegen werde ich die Forderungsanmeldung über die Forderungen der Anleihegläubiger in meiner Eigenschaft als gemeinsamer Vertreter erfolgen. Anmeldungen einzelner Anleihegläubiger sind überflüssig und wohl auch unzulässig. Sie werden ggf. von dem Insolvenzverwalter zurückgewiesen.

5. Abstimmung

Aufgrund des Vorgenannten bitte ich für die Vorschläge zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren um Ihre Zustimmung. Zu guter Letzt: Bitte achten Sie auf die Fristen.

Mit freundlichen Grüßen



[ Meyer zu Schwabedissen ] 

Rechtsanwalt

in meiner Eigenschaft als gewählter gemeinsamer Vertreter