

THD Treuhanddepot GmbH

THD Treuhanddepot GmbH | Maßolleweg 4 | 28355 Bremen

An die
Investoren der Deutsche Lichtmiete
Direkt-Investitionsgesellschaften

Per E-Mail

Bremen, den 12. April 2022

Deutsche Lichtmiete, Mieteinnahmenpoolvertrag, Verwertungsauftrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Wochen haben Sie in der Presse viele Dinge lesen müssen. Als Geschäftsführer der von Ihnen beauftragten Treuhänderin, der THD Treuhanddepot GmbH, möchte ich Ihnen heute zum Stand der Verfahren berichten.

I. Aktuelle Situation

Die „Deutsche Lichtmiete“ hatte die im vergangenen Jahr gestellten Insolvenzanträge Ende Februar dieses Jahres überraschend zurückgenommen und Herrn Dr. Sieger zum neuen Vorstand bestellt. Nach wie vor waren und sind aber die Geschäftskonten der Lichtmiete arretiert („beschlagnahmt“) und die Insolvenzgründe nicht beseitigt. Im März wurden sodann erneut vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet und Herr Rechtsanwalt Weiß und Herr Rechtsanwalt Köster wieder zu vorläufigen Insolvenzverwaltern bestellt. Anders als in den vorherigen vorläufigen Insolvenzverfahren wurde nun der Unterzeichner als Geschäftsführer der Treuhänderin auf deren Antrag hin in den vorläufigen Gläubigerausschuss durch das Insolvenzgericht berufen, um dort die Interessen der gesicherten Anleger zu repräsentieren. Aufgrund unüberbrückbarer Differenzen zwischen dem vorläufigen Insolvenzverwalter Herrn Weiß und dem neu berufenen Vorstand Herrn Dr. Sieger über die Möglichkeiten der Betriebsfortführung der Lichtmiete hat Herr Dr. Sieger sein Amt als Vorstand vor kurzem niedergelegt und widmet sich nun, wie zu hören ist, ausschließlich der Umsetzung einer Fortführungslösung. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt kann jedoch nicht eingeschätzt werden, ob dieses geplante Konzept umgesetzt werden kann. In den kommenden Tagen, spätestens zum 1. Mai 2022, ist mit der Eröffnung der Insolvenzverfahren zu rechnen. Parallel haben die Insolvenzverwalter einen Investorenprozess zur Veräußerung des Unternehmens Deutsche Lichtmiete eingeleitet (siehe hierzu sogleich unter 2.). In den von Herr Köster betreuten Gesellschaften ist mit der Eröffnung bereits in diesen Tagen zu rechnen.

1. Mieteinnahmenpool

Mit der Eröffnung der Insolvenzverfahren werden die sogenannten Mieteinnahmepools „scharf“ geschaltet und die Rechte aus den Mieteinnahmenpoolverträgen können ab diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden. Diesen Pools waren die allermeisten von Ihnen beigetreten, um das Risiko, beispielsweise einer vorübergehend nicht vermieteten Leuchte, untereinander zu verteilen. Zudem hat der Pool die Aufgabe, Ihre Rechte, für Sie wahrzunehmen. Dies umfasst unter anderem die

THD Treuhanddepot GmbH

Geltendmachung der Eigentumsrechte (Aussonderung) und die Auszahlung der Mieten an den Pool im eröffneten Insolvenzverfahren. Von der Grundidee sind die Mieteinnahmenpools so angelegt, dass die Mietverträge weitergeführt werden und damit eine möglichst wertsichernde Abwicklung der Investitionen erreicht werden kann. Eine Veräußerung von Leuchten war nur im Rahmen der Rückkäufe vorgesehen. Grundsätzlich sollte der Pool die Mietverträge weiterführen.

Die Durchsetzung dieser Rechte ist mit erheblichem Aufwand verbunden. An dieser Stelle bedanken wir uns ausdrücklich für die Unterstützung der Anleger, die ihren Beitrag zu der Kostenumlage geleistet haben. Ohne Ihre Unterstützung wären die bislang erfolgten Maßnahmen zur Sicherung Ihrer Eigentumsrechte nicht möglich gewesen. Zugleich weisen wir aber auch daraufhin, dass die Tätigkeiten jetzt nicht enden, sondern mit Eröffnung der Insolvenzverfahren fortgeführt werden, z.B. die Geltendmachung Ihrer Eigentumsrechte. Um diese Aufgaben weiterhin wahrnehmen zu können, erinnern wir alle anderen Anleger, die bislang die Einzahlung der Umlage nicht vorgenommen haben, die Einzahlung bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.

2. Investorenprozess

Die Insolvenzverwalter beabsichtigen das Unternehmen in seiner Gesamtheit zu verkaufen. Dabei gehen die Insolvenzverwalter von der Annahme aus, dass im Rahmen des Unternehmensverkaufs in seiner Gesamtheit für alle Gläubiger bessere Verwertungserlöse erzielt werden, als im Rahmen einer Zerschlagung des Unternehmens oder im Einzelverkauf der LED-Leuchten durch den Anleger oder durch die Fortführung des Unternehmens mit Weitervermietung der LED-Leuchten. Ein Verkauf wird aber nur in sinnvoller Weise möglich sein, wenn der Investor auch das Eigentum an den Leuchten erwerben kann. Daher haben Sie von dem Insolvenzverwalter ein Angebot für einen Verwertungsauftrag mit der Bitte um Unterzeichnung und Rücksendung erhalten.

Die Details zu dem angebotenen Verwertungsauftrag werden in der beiliegenden **Anlage 1** erläutert.

II. Handlungsoptionen im Hinblick auf den Verwertungsauftrag

Es gibt nun für Sie zwei Handlungsoptionen, mit jeweils weitreichenden Folgen, die an dieser Stelle dargestellt werden sollen, damit Sie eine eigene Entscheidung treffen können.

1. Zustimmung zum Verkauf Ihrer Leuchten

Der Verkauf der LED-Leuchten hätte zur Folge, dass die Mieteinnahmenpoolverträge nicht fortgeführt werden können, da keine LED-Leuchten mehr vorhanden wären, die nach Maßgabe der Mieteinnahmenpoolverträge von der Treuhänderin verwaltet werden könnten. Mieteinnahmen aus der Vermietung der LED-Leuchten könnten nicht mehr vereinnahmt und an Sie ausgezahlt werden.

Bei Ihrer Entscheidung, ob Sie den Insolvenzverwalter beauftragen, die Leuchten zu veräußern, müssen Sie die Bedingungen des Verwertungsauftrages berücksichtigen, vgl. Anlage 1. Die Auszahlung des Verwertungserlöses wird nur erfolgen, wenn Sie Ihr Eigentum nach nachweisen können. Konkrete und detaillierte Voraussetzungen dazu wurden von den Insolvenzverwaltern bislang nicht mitgeteilt. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Sie Ihre Eigentumsrechte in diesem Fall, mit Unterstützung der Treuhänderin, notfalls auch gerichtlich geltend machen müssen.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen auch nach Annahme des Angebots des Insolvenzverwalters noch ein gesetzliches vierzehntägiges Widerrufsrecht ab dem Tag des Vertragsabschlusses zusteht. Hierüber hat der Insolvenzverwalter Sie auch in seinem Anschreiben informiert und ein entsprechendes Widerrufsformular für Sie beigefügt. Auch wenn Sie sich also nach den hier vorgestellten zwei Optionen dafür entscheiden, die Verkaufslösung des Insolvenzverwalters zu unterstützen, können Sie innerhalb der Widerrufsfrist noch auf aktuelle Entwicklungen reagieren.

THD Treuhanddepot GmbH

Unabhängig von dem Verkauf der Leuchten stehen Ihnen aber weiterhin Ihre sonstigen Rechte zu, soweit diese von der Deutschen Lichtmiete wirksam begründet wurden. Hierbei handelt es sich vor allem um Mieterträge aus den Endkundenverträgen. Die Treuhand wird Sie weiterhin unterstützen, diese Absonderungs- und sonstigen Rechte, zum Beispiel auch Insolvenzforderungen, wie im Mieteinnahmenpoolvertrag vorgesehen, durchzusetzen.

2. Keine Zustimmung zum Verkauf Ihrer Leuchten

Wenn Sie dem Verkauf nicht zustimmen, dann können die Insolvenzverwalter ihre LED-Leuchten nicht nach Maßgabe des Verwertungsauftrages verkaufen. Ein Nichtverkauf könnte den geplanten Unternehmensverkauf erheblich stören oder diesen sogar vollkommen zum Erliegen bringen.

Ein Nichtverkauf würde zugleich aber auch die Fortführung des Mieteinnahmenpools bedeuten. Nach Ansicht der Treuhänderin können die Rechte aus den Mieteinnahmenpoolverträgen mit Eröffnung der Insolvenzverfahren geltend gemacht werden. Mieterträge stehen den Mieteinnahmenpools zu, die dann an die Investoren ausgezahlt werden können. Die Treuhänderin könnte für die Poolmitglieder die Rechte aus den Kauf-, Miet- und Rückkaufverträgen geltend machen, insbesondere die Eigentumsrechte und das Recht auf Zahlung der Mieten an den Mieteinnahmenpool.

Die Insolvenzverwalter sehen jedoch die Wirksamkeit der Mietabtretungen an die Mieteinnahmenpools als rechtlich problematisch an. Zudem ist es von den Insolvenzverwaltern beabsichtigt, die Mietverträge mit Verfahrenseröffnung zu kündigen, da diese nach Ansicht der Insolvenzverwalter nicht rentabel seien. Die Treuhänderin hat dazu eine andere Rechtsauffassung und geht vom rechtlichen Bestand der Mietverträge auch nach Verfahrenseröffnung aus. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch nicht auszuschließen, dass diese Fragestellungen gerichtlich geklärt werden müssten. Da der Insolvenzverwalter vor einer gerichtlichen Klärung keine Gelder an den Mieteinnahmenpool auszahlen wird, müsste der Mieteinnahmenpool diesen Prozess vorfinanzieren.

3. Fazit

Insgesamt gibt es viele Unklarheiten. Wir hatten uns in den letzten Monaten sehr intensiv um Aufklärung bemüht und die Ihnen und uns nach den Verträgen zustehenden Informationen eingefordert. Unsere Anfragen blieben bis zuletzt im Wesentlichen unbeantwortet.

Wir haben auch intensive Gespräche mit dem Insolvenzverwalter geführt. Hier konnten einige Klarstellungen und Verbesserungen erreicht werden. Dennoch gestaltet sich auch hier die Zusammenarbeit mühsam. Dies liegt zum einen daran, dass der Insolvenzverwalter wesentliche Rechtsfragen noch nicht abschließend beantworten kann. Aber auch daran, dass der Treuhänderin derzeit noch die rechtliche Handhabe fehlt, weitere Maßnahmen zu ergreifen. Die Geltendmachung Ihrer Rechte kann erst im eröffneten Insolvenzverfahren erfolgen, weil beispielsweise Aussonderungsrechte aus dem Eigentum auch erst mit der Insolvenzeröffnung entstehen. Dies ist auch in den Verträgen so vorgesehen.

Welcher Weg der Richtige ist, ist am Ende eine persönliche Einschätzung, vor allem der wirtschaftlichen Chancen. Maßgeblich hängt dies von der Frage ab, welche Kaufpreise zu erzielen sind. Der Insolvenzverwalter schlägt Ihnen Mindestkaufpreise vor. Allerdings behält er sich vor, Ihnen ein niedrigeres Angebot zu unterbreiten, wenn kein Investor bereit ist, diese zu bezahlen. Bitte beachten Sie aber: Der Kaufpreis, den ein Investor für das gesamte Unternehmen zahlt, wird in mehreren Stufen verteilt. Zunächst erhalten die Eigentümer von LED-Leuchten und andere Anleger mit Sicherheiten einen Anteil. Der restliche Kaufpreis ist aber auch für diese Anleger nicht verloren. Auch die Anleger mit Eigentum und Sicherheiten können anschließend Ihre noch offene Forderung zur Insolvenztabelle anmelden. Im Ergebnis fließt der Kaufpreis, den ein Investor zahlt, also immer an die Anleger, nachdem die Kosten abgezogen wurden. Er wird nur anders verteilt.

THD Treuhanddepot GmbH

Aus unserer Sicht muss es das Ziel sein, am Ende eine einheitliche Vorgehensweise zu verfolgen, sei es über den Mieteinnahmenpool oder den Verkauf der Leuchten. Insbesondere im Verkaufsprozess müssen Sie bedenken, dass dieser auch insgesamt scheitern kann, wenn beispielsweise der Investor nicht alle Leuchten erwerben kann und eine sinnvolle Fortsetzung der Vermietung damit nicht möglich ist. Wir hatten gegenüber dem Insolvenzverwalter angeregt, eine Versammlung aller Poolmitglieder anzustreben, um dort eine gemeinsame Entscheidung treffen zu können. Der Insolvenzverwalter hat jedoch nach Beratung durch seine Anwälte den Weg gewählt, Sie einzeln und persönlich um Ihre Zustimmung zum Verkauf zu bitten.

Um eine einheitliche Vorgehensweise abzustimmen, müssten Sie sich treffen und einigen. Das erscheint uns aufgrund der Vielzahl der Anleger, der hohen Kosten und der knappen Zeit leider als nahezu aussichtslos. Viele von Ihnen haben sich persönlich eine Meinung gebildet, welcher Weg vorteilhaft erscheint. Das Angebot des Insolvenzverwalters mag einigen von Ihnen schon als „unverschämt“ erscheinen. Bitte beachten Sie aber, dass der Insolvenzverwalter einen pragmatischen Weg wählen muss, um überhaupt eine Verkaufslösung zu erreichen. Für die Werte hat er Gutachten eingeholt. Auch uns hat das Ergebnis entsetzt. Es klingt aber plausibel, dass ein Investor fragen würde, was ihn die Herstellung einer neuen Lampe kostet, wenn er den gesamten Betrieb übernimmt. Für Sie als „gesamte Gruppe der Anleger“ kann es vorteilhafter sein, eine Lösung zu verfolgen, die für Sie als Einzelnen vielleicht nachteilig erscheint. Der Vorteil ist aber, dass es überhaupt eine Lösung gibt. Das ist der berühmte „Spatz in der Hand“.

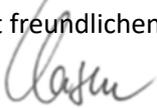
Wie können Sie aber zu einer richtigen Entscheidung kommen, wenn Sie als Gruppe keine Möglichkeit haben, sich abzustimmen? Das Insolvenzrecht hat hierfür den so genannten „Gläubigerausschuss“ geschaffen. Hier sitzen Repräsentanten aller relevanten Gläubigergruppen. Sie haben die Aufgabe, den Insolvenzverwalter zu kontrollieren und auch, verschiedene Konzepte zu prüfen. Wenn es mehrere Handlungsoptionen gibt, wägt der Gläubigerausschuss alle Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen für die Gläubiger ab. Bei Bedarf diskutieren die Mitglieder, welches die beste Lösung ist. Abschließend stimmt der Gläubigerausschuss darüber ab, welches Konzept der Insolvenzverwalter verfolgen soll.

Als Ihr Vertreter im Gläubigerausschuss kann ich bestätigen, dass diese Diskussionen geführt werden. Der Insolvenzverwalter hat sein Handeln auf die Empfehlungen und Diskussionen im Gläubigerausschuss abgestimmt. Wir als Ihr Treuhänder würden uns wünschen, dass es bessere Konzepte gäbe oder eine Möglichkeit, alternative Vorgehen mit besseren Aussichten zu verfolgen. Sollten sich hier Alternativen zeigen, wird sich der Gläubigerausschuss auch mit diesem beschäftigen. Angesichts der Umstände müssen wir Ihnen aber dringend empfehlen, einheitlich zu handeln, egal in welche Richtung. Daher dürfte es der beste Weg sein, der Arbeit des Gläubigerausschusses zu vertrauen und darauf zu setzen, dass der Gläubigerausschuss seiner Kontrollfunktion des Insolvenzverwalters im Sinne der Gläubiger nachkommt. Hierfür setze ich mich als Ihr Vertreter im Gläubigerausschuss auch persönlich ein.

Was sollte man also tun? Unter den derzeit bekannten Umständen dürfte es der sinnvollste Weg sein, dem Verkauf zuzustimmen.

Wir bitten um Verständnis, dass die Treuhänderin Ihnen gegenüber leider keine Rechtsberatung erbringen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Lars Clasen
(Geschäftsführer)

Anlage 1 zum Informationsschreiben vom 12. April 2022

Anmerkungen zum Verwertungsauftrag

Wenn Sie den Verwertungsauftrag unterzeichnen, beauftragen Sie damit die Insolvenzverwalter, Ihre LED-Leuchten zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Auf folgende Details dieses Auftrages wollen wir hinweisen:

1. Mindestverkaufspreis

Der Mindestkaufpreis für die LED-Leuchten wurde anhand eines von den Insolvenzverwaltern in Auftrag gegebenen Gutachtens ermittelt. Die Werteinschätzung ist abgeleitet von den tatsächlichen Herstellungskosten der LED-Leuchten und ist gestaffelt nach Leuchtentyp und Baujahren. Diese Werteinschätzung hat nichts mit dem ursprünglichen Kaufpreis zu tun, den Sie für die LED-Leuchten gezahlt haben. Er berücksichtigt ebenfalls nicht den Wert des Mietvertrages einer vermieteten LED-Leuchte plus deren Restwert am Ende der Mietdauer.

2. Kein garantierter Kaufpreis

Der Mindestverkaufspreis ist kein garantierter Kaufpreis. Es besteht die Möglichkeit, dass es im Rahmen eines möglichen Bieterwettbewerbs zu höheren Preisen kommt. Spiegelbildlich besteht das Risiko, dass es zu niedrigeren Preisen kommt. Wenn der Mindestverkaufspreis nicht erreicht wird, dann werden Sie von den Insolvenzverwaltern informiert. Sie müssen innerhalb einer Frist von zehn Tagen dem Verkauf zu diesem Preis widersprechen, ansonsten werden Ihre LED-Leuchten durch den Insolvenzverwalter zu diesem (niedrigeren) Preis verkauft.

3. Auszahlung nach Eigentumsnachweis

Die Insolvenzverwalter werden die erzielten Kaufpreise für Ihre LED-Leuchten auf einem separaten Konto verwalten und an Sie auszahlen. Die Auszahlung erfolgt aber nur dann, wenn Sie Ihr Eigentum an den LED-Leuchten nachweisen können. Es ist derzeit nicht abschließend geklärt, welche Voraussetzungen die Insolvenzverwalter an diesen Nachweis stellen. Derzeit geht die Treuhänderin davon aus, dass Sie mindestens das Eigentumszertifikat vorlegen müssen. Wenn Sie sich damals für eine Mittelverwendungskontrolle durch die Treuhänderin entschieden hatten, waren Ihnen diese jedenfalls damals übermittelt worden. Das hatten wir für Sie überprüft. Allerdings hat der Insolvenzverwalter auch geäußert, dass es zwischen den einzelnen Lichtmiete-Gesellschaften Fehler gegeben haben könnte. Dies könnte im schlechtesten Fall dazu führen, dass der Insolvenzverwalter Ihre Eigentumsstellung nicht anerkennt. Eine verlässliche Aussage könne er heute noch nicht treffen, die Prüfungen dauern noch an.

THD Treuhanddepot GmbH

4. Höhe der Auszahlung

Zum Ausgleich der erheblichen Kosten, die mit dem Verkaufsprozess und der Abwicklung des Verwertungsauftrages verbunden sind, werden von dem erzielten Kaufpreis 25% zugunsten der Insolvenzmasse zuzüglich 19% Umsatzsteuer einbehalten. Des Weiteren können Verwahrenngelte für das Treuhandkonto des Insolvenzverwalters anfallen, die ebenfalls in Abzug gebracht werden.

5. Wirksamkeit des Verwertungsauftrages

Der Verwertungsauftrag wird erst wirksam, wenn Sie diesen unterzeichnen und zurücksenden und die Insolvenzverwalter diesen Auftrag annehmen. Die Annahme dieses Verwertungsauftrages werden die Insolvenzverwalter erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erklären. Damit binden Sie sich an den Verwertungsauftrag. Die Insolvenzverwalter haben ein Wahlrecht, ob Sie diesen Auftrag annehmen oder nicht. Dies ist allerdings ein übliches und legitimes Vorgehen.

6. Fazit und Klarstellungen

Im Ergebnis bedeutet das für Sie, dass die Höhe des Kaufpreises mit Abschluss des Verwertungsauftrages nicht bekannt ist. Kann der Eigentumsnachweis nicht erbracht werden, erhalten Sie keinen Kaufpreis. Es entstehen Ihnen aber auch keine Kosten.

Zur Klarstellung ist anzumerken, dass diese Vereinbarung sich nur auf die Veräußerung Ihres Eigentums an LED-Leuchten bezieht. Weiterhin der Klärung bedarf der Umgang mit Forderungen aus den ggf. abgetretenen Mieten. Bitte beachten Sie hier aber, dass Sie jedenfalls nach dem Verkauf der LED-Leuchten keine Miete mehr erwarten können, weil Sie auch Ihre Leistung, die LED-Leuchte zur Verfügung zu stellen, nicht mehr erbringen können.