

11. Sanierungskonferenz der SRH
Hochschule Heidelberg, 24. September 2021

**Sale & Lease Back in der
Restrukturierung und
im Insolvenzverfahren**

Thomas Vinnen
Nord Leasing GmbH

Dr. Johan Schneider
Heuking Kühn Lüer Wojtek

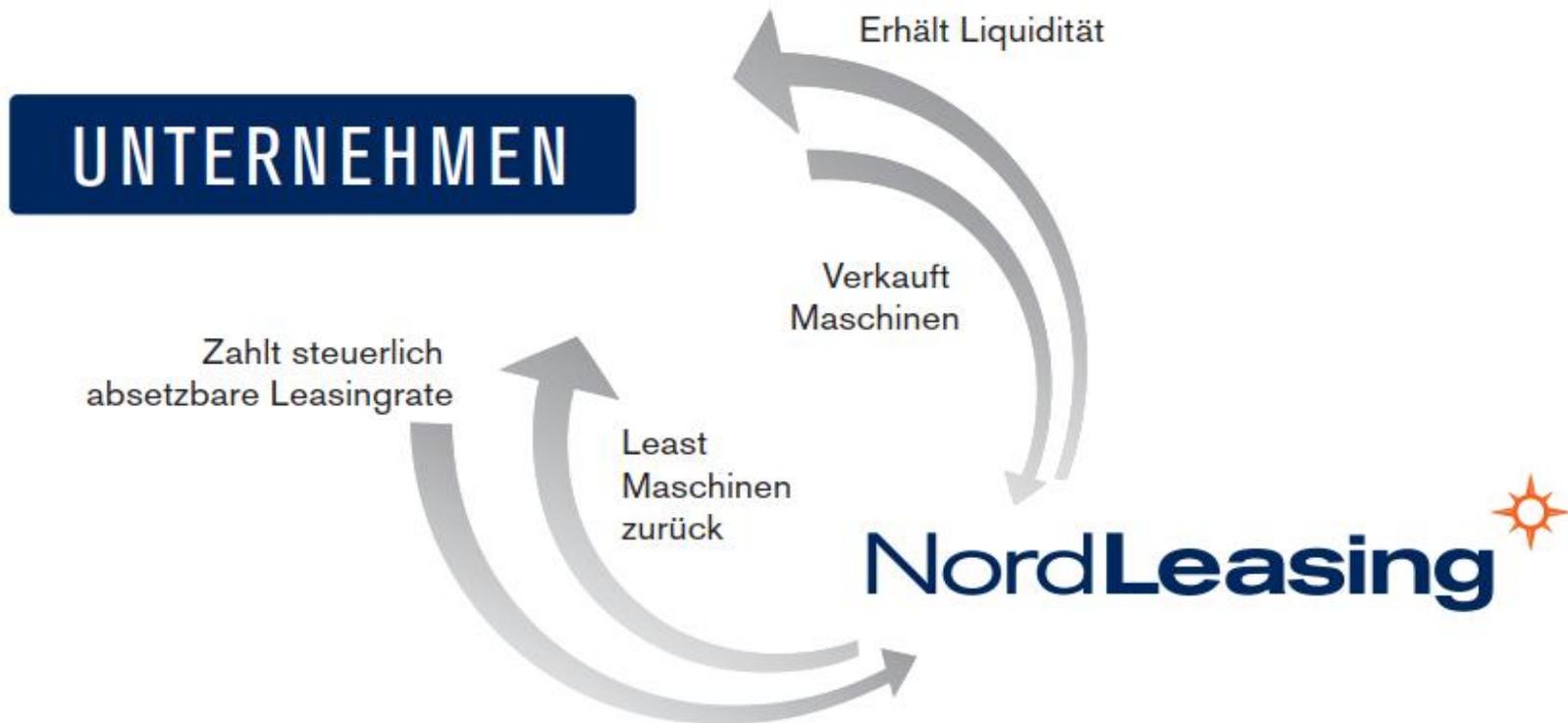
Agenda

- I. Sale & Lease Back in der Praxis
- II. Fallbeispiele
- III. Insolvenzrechtliche Auswirkungen
- IV. Auswirkungen in StaRUG-Verfahren
- V. Fazit

I. Sale & Lease Back in der Praxis

1. Begriffsdefinition Sale & Lease Back (SLB)
2. Rahmenbedingungen (Bedeutung, Pflichten, geeignete Vermögensgegenstände, Bewertung von Maschinen, Gestaltungsmöglichkeiten)
3. Finanzierungsvariante Sale & Rent Back (SRB)
4. Ablauf einer Sale & Lease Back-Finanzierung
5. Positive Effekte
6. Anlässe für eine Sale & Lease Back-Finanzierung

1. Begriffsdefinition Sale & Lease Back (SLB)



2. Rahmenbedingungen

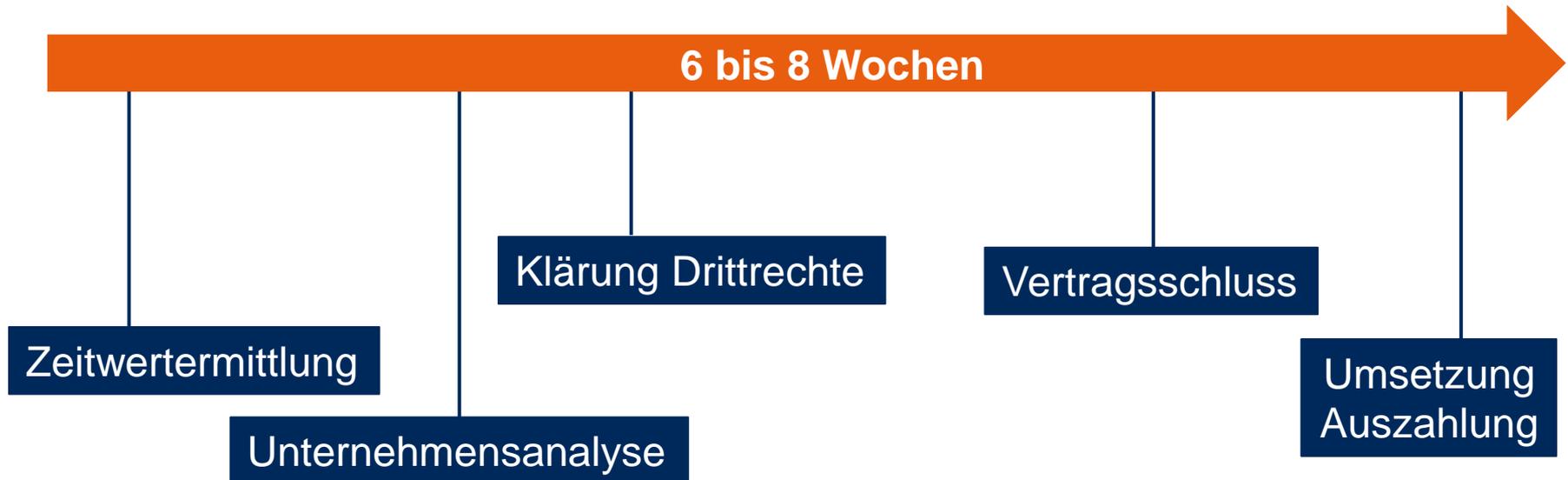
Finanzierungsart	➤ Banken- und bonitätsunabhängige Finanzierungslösung
Finanzierungsobjekt	➤ Finanzierung ganzer Maschinenparks (Bestandsmaschinen)
Finanzierungsvolumen	➤ 500.000 bis 20 Mio. EUR Korreliert mit Umsatzgrößen von 10 bis 300 Mio. EUR
Laufzeiten	➤ Meist 48 oder 54 Monate
Branchen	➤ Automotive, Metallbearbeitung und -verarbeitung, Maschinenbau, Kunststoffbearbeitung und -verarbeitung, Druckindustrie, Textilproduktion, Nahrungsmittelproduktion, etc.
Bewertung des Anlagevermögens	➤ Mithilfe der Zeitwertermittlung: Erstellung von Gutachten durch Experten
Liquiditätszufluss	➤ In der Regel 75 bis 85 % des Zeitwertes

3. Finanzierungsvariante Sale & Rent Back (SRB)

- Auch als Mietkauf bekannt
- Nützlich um Fördermittel zu erhalten
- Anlagegüter verbleiben zur weiteren Abschreibung in der Bilanz der Kunden
- Vermeidung von außerordentlichen Erträgen/Verlusten

Häufig ist die Kombination von Sale & Lease Back und Sale & Rent Back sinnvoll, wenn beispielsweise hochwertige neuere Maschinen mit hohen Buchwerten vorhanden sind

4. Ablauf einer Sale & Lease Back-Finanzierung



**Die Einreichung vollständiger
Unterlagen beschleunigt die
Umsetzung**

5. Positive Effekte

- Zuführung frischer Liquidität
- Generierung von Buchgewinnen durch das Heben stiller Reserven
- Bilanzverkürzung → Verbesserung der Eigenkapitalquote
- Verbesserung des Ratings bei der Hausbank
- Verbreiterung der Finanzierungsbasis und damit Reduzierung des Risikos der Hausbank
- Ergänzung zu bestehenden Finanzierungen → keine Konkurrenz
- Individuelle, transparente und flexible Vertragsgestaltung
- Uneingeschränkte wirtschaftliche Weiternutzung der Maschinen
- Ggf. Sicherung der Arbeitsplätze durch Unternehmensrettung

6. Anlässe für eine Sale & Lease Back-Finanzierung



II. Fallbeispiele: Großmaschinen- und Anlagenbau (1)

Kunde aus dem Bereich Anlagenbau, knapp 200 Mitarbeiter

Krisenursache:

- Zeitweise massiver Nachfragerückgang
- Nur teilweise Unterstützung der Banken durch Tilgungsaussetzungen

Ziele:

- Sicherung des Unternehmensbestandes
- Festhalten an Facharbeitern
- Langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit

Lösung: Sanierung in Eigenverwaltung

Ansätze:

- Frühzeitige Erkennung aufkommender Probleme
- Dank ESUG vom März 2012: Erhöhung des strategischen Handlungsspielraumes
- Geschäftsführer trifft Entscheidungen UNTER AUFSICHT des Sachwalters
- Erstellung Zeitwertgutachten 9,7 Mio. EUR
- Liquiditätszufuhr durch Umsetzung von SLB-Finanzierung iHv. 7,8 Mio. EUR
- Generierung eines erheblichen, positiven Rentabilitätseffektes

II. Fallbeispiele: Technologieunternehmen (2)

Kunde aus dem Bereich Technologie, über 500 Mitarbeiter

Krisenursache:

- Volumen- und Umsatzreduktion seit 02/2018
- Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Bereich Automotive
- Organisatorische Dysfunktionalität

Ziele:

- Erhalt der wesentlichen Kapazitäten
- Keine Werksschließungen
- Anpassung des Betriebes an die Realität des Marktes

Lösung: M&A-Prozess/Unternehmenskauf aus der Insolvenz

Ansätze:

- Insolvenzverwalter bindet Sanierungsberater im Zuge eines Investorenprozesses ein
- Enge Zusammenarbeit des Beraters mit dem Sale & Lease Back-Anbieter und dem Investor
- Liquiditätszufluss für das vorhandene mobile Anlagevermögen iHv. 4,9 Mio. EUR → Bankkredite für weiteren Finanzierungsbedarf (operatives Geschäft) einsetzen
- Anteiliger Kaufpreis für das Anlagevermögen wurde vollständig via SLB dargestellt

III. Insolvenzrechtliche Auswirkungen

Rechtsposition des Leasinggebers:

- Leasinggeber steht **Aussonderungsrecht** an den Maschinen (§ 47 InsO, § 985 BGB) zu, soweit durch den Leasingvertrag kein Recht zum Besitz besteht

- Leasingvertrag und seine Beendigung unterliegen den Regelungen der §§ 103 ff. InsO

- ➔ Rechte des Leasinggebers hängen von der Art und Lage des Verfahrens ab

1. Rechtslage im Eröffnungsverfahren (1)

- **Kündigungssperre** des § 112 InsO gilt auch für Leasingvertrag
 - Zweck: Abwendung nachteiliger Auswirkungen auf die Insolvenzabwicklung und Sicherung der Masse
 - Anwendbar auf Kündigung nach Insolvenzantrag für Zahlungsverzug vor dem Antrag; vorherige Kündigung bleibt wirksam und Leasinggeber kann die Herausgabe des Leasinggutes verlangen (Ausnahme: Anordnung nach § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 InsO)
 - wegen Zahlungsverzugs nach Antragstellung bleibt Kündigung möglich
- ➔ (vorläufiger) Insolvenzverwalter kann steuern, dass eine Herausgabe unter Hinweis auf bestehenden Leasingvertrag nicht erfolgt

1. Rechtslage im Eröffnungsverfahren (2)

- **Leasingraten** vor Eröffnung sind grundsätzlich nur Insolvenzforderungen (§ 38 InsO)
 - Ausnahme: Bei Anordnung einer Verwertungssperre zum Zwecke der Fortführung wegen „erheblicher Bedeutung“ gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 InsO entstehen Masseverbindlichkeiten (§ 55 InsO)
- Anspruch auf **Nutzungsentschädigung** für die Nutzung nach Beendigung des Leasingvertrages gemäß § 546 a BGB ist ebenfalls Insolvenzforderung
 - Ausnahme: „Starker“ vorläufiger Verwalter nutzt das Leasinggut oder gerichtliche Anordnung zur Begründung von Masseverbindlichkeiten bei Nutzung (Einzel- oder Pauschalermächtigung nach § 270b InsO)

1. Rechtslage im Eröffnungsverfahren (3)

- **Wertersatzanspruch** bei Nutzung durch vorläufigen „starken“ Insolvenzverwalter oder nach Anordnung gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 InsO ist Masseverbindlichkeit (BGH, ZInsO 2012, 701)
 - Ist Wertersatzanspruch neben Nutzungsausfallentschädigung zu zahlen, kann daneben nur Ausgleich übermäßiger Nutzungen und Beschädigungen verlangt werden (BGH, ZInsO 2016, 2201)
 - Höhe des Wertersatzanspruchs bemisst sich nach Differenz des Werts der betroffenen Gegenstände bei Beginn und Ende der Nutzung (BGH, ZInsO 2012, 701)

2. Rechtslage im eröffneten Verfahren (1)

- **Leasingvertrag** unterliegt dem **Wahlrecht** des Verwalters nach §§ 103, 105 InsO
 - gegenseitiger Vertrag
 - beiderseitig nicht oder nicht vollständig erfüllt (kommt auf Leistungserfolg der Hauptpflichten an)
 - im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung
 - Sonderregelung des § 108 InsO (Fortgeltung des Vertrages mit Kündigungsmöglichkeit) gilt nur für **unbewegliche** Gegenstände, **nicht** für Maschinen

- ➔ Bei offener Laufzeit ist Leasingvertrag i. d. R. von beiden Parteien nicht vollständig erfüllt, so dass Wahlrecht besteht; Rechte und Pflichten sind bis zur Wahlrechtsausübung **vorübergehend suspendiert**

2. Rechtslage im eröffneten Verfahren (2)

➤ Erfüllungswahl

- durch einseitige, auch **konkludente** Erklärung des Verwalters
- Erklärung unter Vorbehalt oder Bedingung ist Ablehnung
- Ausübungspflicht auf Aufforderung erst **nach Berichtstermin**, d. h. ggf. langer Schwebezustand

➔ Leasingraten werden in den Rang einer **Masseforderung** gehoben, so dass Leistungspflicht der Masse besteht (§ 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO); wegen **Teilbarkeit** der Gebrauchsüberlassung und der zeitanteiligen Zahlungen gilt das nur für **zukünftige Leasingraten** (§ 105 InsO)

2. Rechtslage im eröffneten Verfahren (3)

➤ Nichterfüllung

- Rechte sind dauerhaft **nicht durchsetzbar**
- Vertragsverhältnis wird in ein **Abrechnungsverhältnis** umgewandelt; gegenseitige Ansprüche werden als unselbständige Rechnungsposten **saldiert** (erst mit Anmeldung zur Tabelle)
- Ansprüche des Leasinggebers auf Leasingraten, Erstattung der durch Abholung des Leasinggutes entstandenen Kosten, Schadensersatz wegen Nichterfüllung sowie Nutzungsentschädigung sind bei Saldoüberschuss allesamt **Insolvenzforderungen** (vgl. § 103 Abs. 2 InsO)

2. Rechtslage im eröffneten Verfahren (4)

➤ Aussonderungsrecht (§ 47 InsO)

- **dinglicher** Anspruch auf Herausgabe der Gegenstände, der außerhalb des Verfahrens geltend gemacht wird (keine Anmeldung zur Tabelle)
- Bei Nichterfüllung bzw. Beendigung des Vertrages besteht **Herausgabepflicht** des Insolvenzverwalters, spätestens nach dem **Berichtstermin**
- Aussonderungsberechtigter kann seinen Anspruch notfalls auch **gerichtlich** geltend machen
- **Vollstreckungsverbot** gemäß § 89 InsO gilt nicht

2. Rechtslage im eröffneten Verfahren (5)

➤ Umfang der Herausgabepflicht

- Insolvenzverwalter hat Gegenstand lediglich zur **Abholung auf Kosten des Gläubigers** (BGH, NZI 2012, 841) bereit zu stellen, keine Pflicht zur Übersendung an Gläubiger
- Kosten der Aussonderung umfassen dem gegenüber auch **Sicherung** und **Erhaltung**; als originäre Pflichten des Verwalters fallen diese Kosten der Masse an
- Soweit Abtransport wegen der Größe der Maschinen mit erheblichem Mehraufwand verbunden bzw. unwirtschaftlich ist, kann – aber nur mit **Zustimmung** des Verwalters und i. d. R. nur gegen angemessene Nutzungsentschädigung für das Grundstück – auch die **Verwertung vor Ort** erfolgen

3. Exkurs: Insolvenzanfechtung

➤ **Übliche Sale & Lease Back-Verträge unterliegen nicht der Insolvenzanfechtung**

- kongruente Deckungsgeschäfte
- Kauf erfolgt auf Basis objektiver Wertgutachten
- i. d. R. liegt Bargeschäft vor
- Zweck ist nachhaltige Sanierung und nicht Gläubigerbenachteiligung (i. d. R. werden auch bestehende Sicherheiten abgelöst und umfinanziert)

IV. Auswirkungen im StaRUG-Verfahren (1)

➤ Inkrafttreten des StaRUG zum 01.01.2021

- bisher wenige Fälle bekannt
- Kern ist **Restrukturierungsplan**, der die Einbeziehung von Restrukturierungsforderungen (insbesondere Finanzverbindlichkeiten) mit der Möglichkeit von Mehrheitsentscheidungen (75 %, § 25 Abs. 1 StaRUG) in einer Gruppe sowie einen gruppenübergreifenden „cross-class cram-down“ (§ 26 StaRUG) vorsieht
- keine umfassende Gläubigerbeteiligung erforderlich
- operative Restrukturierungsmaßnahmen mit umfassenden Eingriffsmöglichkeiten in laufende Vertragsverhältnisse (insbesondere Wahlrecht nach § 103 ff. InsO) sind nicht Gesetz geworden

IV. Auswirkungen im StaRUG-Verfahren (2)

➤ Auswirkungen auf Sale & Lease Back-Verträge?

- Aussonderungsgegenstände können nicht gestaltet werden (arg. e. § 2 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 StaRUG: nur Absonderungsanwartschaften genannt)
- Restrukturierungsforderungen aus gegenseitigen Verträgen sind nur gestaltbar, wenn Gegenleistung erbracht ist (§ 3 Abs. 2 StaRUG), d. h. offene Leasingraten für gewährte Nutzungsüberlassung
- aber: Vertragliche Lösungsklauseln allein wegen Rechtshängigkeit der StaRUG-Sache oder Inanspruchnahme von StaRUG-Instrumenten sind unwirksam (§ 44 Abs. 2 StaRUG; ähnlich §§ 112, 119 InsO)

IV. Auswirkungen im StaRUG-Verfahren (3)

➤ Auswirkungen auf Sale & Lease Back-Verträge?

- Restrukturierungsgericht kann auf Antrag und auf Basis vollständiger und schlüssiger Planung nachteilige **Stabilisierungsanordnungen** treffen, wie z. B. Vollstreckungssperre und Verwertungssperre, wenn von erheblicher Bedeutung für Fortführung (auch für Aussonderungsgegenstände, § 49 Abs. 1 Nr. 2 StaRUG, entspricht § 21 Abs. 1 Nr. 5 InsO)
 - Dauer: drei Monate (Erstanordnung) bis maximal acht Monate (§ 53 StaRUG)
 - dann Zinszahlungspflicht und Ausgleich Wertverlust (§ 54 Abs.1 StaRUG)

IV. Auswirkungen im StaRUG-Verfahren (4)

➤ Auswirkungen auf Sale & Lease Back-Verträge?

- Vertragsrechtliche Wirkungen der Stabilisierungsanordnung (§ 55 StaRUG)
 - kein Zurückbehaltungs- oder Kündigungsrecht des Gläubigers für seine Leistung (hier: Gebrauchsüberlassung) wegen rückständiger Leistung des Schuldners
 - Gläubiger kann aber den Teil seiner Leistung verweigern, der auf rückständige Leistung des Schuldners entfällt
 - Einschränkungen gelten nur, wenn Schuldner auf Leistung des Gläubigers für Fortführung angewiesen ist
 - Gläubiger muss nicht ungesichert vorleisten (Zug um Zug oder Sicherheitsleistung)

V. Fazit

- Sale & Lease Back dient der **Sicherung** und **Verbesserung** der Liquidität des Leasingnehmers und seiner nachhaltigen Sanierung
- Bei Vertragserstellung muss auf **Sicherungs- und Drittrechte** geachtet werden
- In der **Insolvenz** und der **Restrukturierung** sind Rechte nur vorübergehend nicht durchsetzbar und dauerhafte Einschränkungen bedürfen der Zustimmung des Leasinggebers

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NordLeasing 

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

ABC-Straße 35
20354 Hamburg

T +49 40 33 44 155-111
F +49 40 33 44 155-166

vinnen@nordleasing.com
www.nordleasing.com

Neuer Wall 63
20354 Hamburg

T +49 40 35 52 80-30
F +49 40 35 52 80-80

j.schneider@heuking.de
www.heuking.de