



An die Anleger der DEGAG-Gruppe

KT Rechtsanwälts-gesellschaft UG
(haftungsbeschränkt)

Einhornstraße 21
72138 Kirchentellinsfurt

Tel. +49 (0) 7531 58 47 860
Fax +49 (0) 7531 13 22 77
E-Mail info@kt-law.de
www.kt-law.de

Kooperationen

Datum

7. November 2025

Unser Zeichen

KT-DEGAG/25

Ihr Zeichen

Knüfer Rechtsanwälte

Untere Laube 16
78462 Konstanz

4. KT-Informationsschreiben

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger der DEGAG-Gruppe,

wie Sie wissen, haben die Rechtsanwälte unserer Rechtsanwalts-gesellschaft an den am 4. und 5. November 2025 in Hameln durchgeführten Gläubigerversammlungen teilgenommen. In diesem Schreiben möchten wir Sie über die wesentlichen Punkte informieren, ohne Sie mit trockenen juristischen Informationen überfrachten zu wollen. Die ausführlichen Informationen sind in den **Berichten und der Präsentation** des Insolvenzverwalters im Wesentlichen enthalten. Diese fügen wir **als Anhänge** zu diesem Schreiben bei, sodass Sie diese bei Bedarf selbst einsehen können.

kurzer Bericht über
Gläubigerversammlungen:

Alle vier Berichts- und Prüfungstermine verliefen nach dem gleichen Muster: Der Insolvenzverwalter berichtete zunächst über das wohl bewusst komplex gestaltete Geschäftsmodell und die Firmenstruktur der DEGAG-Gruppe sowie die Ursachen der Insolvenz. Insbesondere berichtete er über den Verkauf des Immobilienbestands im Jahre 2021 an einen kanadischen Pensionsfonds, von dem an die weitere uns bereits bekannte Entwicklung des Geschäftsmodells wohl

komplexe Firmenstruktur
und ein Schneeballsystem



ihren Lauf nahm. Über den genauen Zeitpunkt, zu welchem das Geschäftsmodell der DEGAG-Gruppe zum Schneeballsystem wurde, konnte sich der Insolvenzverwalter allerdings noch keine endgültige Meinung bilden. Denn eine abschließende Klärung der Zahlungsströme sei noch nicht erfolgt. Dies sei zudem Gegenstand strafrechtlicher Ermittlungen.

Interessant war insoweit, dass die Immobilien, die der kanadische Käufer nicht erwerben wollte, zu weit überhöhten Preisen an die DEGAG-Gesellschaften verkauft worden seien. Als Beispiel nannte der Insolvenzverwalter einen gezahlten Kaufpreis von ca. 35 Mio. Euro bei einem geschätzten Verkehrswert der Immobilien von ca. 10 Mio. Euro. Diese Kaufpreise begründete man damals mit sog. Desktopgutachten einer sehr renommierten Wirtschaftsprüferkanzlei, d. h. ohne, dass die Objekte besichtigt worden seien. Den Gutachten lägen allerdings nur theoretische Szenarien zugrunde, die nicht mit der realen Situation der Immobilien zum Zeitpunkt der Bewertung übereinstimmen würden. Darüber hinaus seien zum Teil Erstvermietungsgarantien durch die Verkäufer gestellt worden, deren Wert dubios sei.

bewusste Überbewertung der Immobilien mit Hilfe von Wertgutachten einer renommierten Wirtschaftsprüferkanzlei und wertlose Erstvermietungsgarantien

Aufgeflogen ist das Geschäftsmodell wohl u. a. auf Grund folgender Umstände:

Ursachen des endgültigen Zusammenbruchs lange vor dem Jahr 2024

- Zinswende im Jahre 2022, wodurch die Finanzierungskosten für die DEGAG-Unternehmen gestiegen sind;
- Keine kostendeckenden Mieteinnahmen, weil die Häuser in einem sehr schlechten Zustand und nur teilweise oder gar nicht vermietet waren;
- Schwierigkeiten, eine (Re-)Finanzierung bei Banken zu erhalten.

Die Gesellschaften der DEGAG-Gruppe wurden im Ergebnis praktisch „entmasst“. Die vorhandenen Immobilien, welchen den Projektgesellschaften gehören, sind mit Grundpfandrechten der Banken über deren Wert hinaus belastet. Nach Meinung des Insolvenzverwalters dürfte deshalb daraus ein Zufluss in die Masse der Emissionsgesellschaften kaum erwartet werden. Die Massenmehrung werde wohl nur durch eine Prüfung und ggf. Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und Anfechtungsforderungen möglich sein.

keine Masse aktuell vorhanden, doch eine Mehrung denkbar



Der Insolvenzverwalter rechnet mit einem Abschluss des Insolvenzverfahrens nicht vor dem Jahr 2029.

**Ihre Geduld bis
mindestens
2029 gefragt!**

Nach dem Bericht des Insolvenzverwalters stimmte die (jeweilige) Gläubigerversammlung wie folgt ab:

**Ergebnisse der
Abstimmungen:**

- Der Insolvenzverwalter Dr. Eckert wurde in seinem Amt einstimmig bestätigt.
- Ein Gläubigerausschluss wurde mit weit überwiegender Mehrheit nicht gebildet.

**Insolvenzverwalter im Amt
bestätigt, doch kein
Gläubigerausschluss**

Dieses Ergebnis deckt sich mit unseren Erwartungen. Im Hinblick auf die vom Insolvenzverwalter signalisierte Transparenz und den angestrebten ständigen Informationsaustausch gehen wir davon aus, dass die fehlende Bildung des Gläubigerausschusses keine Nachteile für die Anleger der DEGAG-Gruppe hat. Wir konnten am Rande der Versammlungen auch mehrere persönliche Gespräche mit dem Insolvenzverwalter und seinen Kollegen führen, die uns einen nach Möglichkeit offenen und transparenten Austausch von seiner Seite zugesagt haben, was die von uns in diesem Verfahren verfolgte Strategie ergänzend stützt.

Aus unserer Sicht waren noch folgende Punkte von besonderem Interesse:

1. Der im Jahr 2021 durchgeführte Bestandsverkauf wurde nicht offen in den Prospekten und Informationsblättern kommuniziert. Insofern wird zu prüfen sein, ob die Prospektersteller und die dabei helfenden Experten gegenüber der Masse haften könnten.
2. Die Hausbank der DEGAG-Gruppe führte viele Überweisungen durch, ohne dass dort Verwendungszwecke angegeben wurden. Auf diesen Sachverhalt wird ebenfalls näher einzugehen sein! Denn unter engen Voraussetzungen in besonderen Ausnahmefällen kann eine Bank, welche ein Konto eines Kapitalanlageunternehmens führt, besondere Warnpflichten treffen, wenn sie einen massiven Verdacht von Straftaten zum Nachteil der Kapitalanleger hat. Wir werden uns bemühen, insoweit weitere Informationen zu beschaffen, und prüfen, wann und auf Grund

**Verkauf des
Immobilienbestands in
Prospekten nicht
offengelegt**

**Warnpflichten
der Hausbank?**



von welchen Umständen die Hausbank der DEGAG-Unternehmen eine dahingehende Warnpflicht treffen könnte.

Die Möglichkeit eines prozessfinanzierten Vorgehens befindet sich bereits in Erörterung. Insoweit verweisen wir auf unser bisheriges 3. KT-Informationsschreiben vom 10. Oktober 2025.

3. Schließlich möchte der Insolvenzverwalter die Insolvenzmassen auch durch insolvenzrechtliche Anfechtungen mehren! Nach seiner Auffassung sei zumindest ein Teil der an die Anleger erbrachten Zahlungen, insbesondere der im Jahr 2024 erbrachten Zahlungen, vertraglich nicht geschuldet. Zumindest im Laufe des Jahres 2024 seien die Voraussetzungen für das Eingreifen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre auch gegeben gewesen.

mit einer Anfechtung gegenüber den Anlegern ist ernsthaft zu rechnen!

Insoweit besteht jedoch noch kein Handlungsbedarf. Sollte der Insolvenzverwalter in der Tat die an Sie ausgezahlten Zinsen oder gar Kapitalrückzahlungen anfechten, verfügen wir insoweit über die erforderliche langjährige Kompetenz und Erfahrungen, um eine Verteidigung gegen mögliche Anfechtungsansprüche des Insolvenzverwalters zu prüfen und vorzunehmen. Als Beispiel ist etwa den Fall der EN Storage GmbH zu nennen, in dem die massenhaften Anfechtungen des dortigen Insolvenzverwalters erfolgreich erstinstanzlich abgewehrt wurden und dieses Ergebnis anschließend in einem durch uns initiierten Pilotverfahren vor dem Bundesgerichtshof bestätigt wurde!

eine Verteidigung gegen die Anfechtung mit unserer Hilfe zu gegebener Zeit möglich!

Obwohl die Frist zur Forderungsanmeldung bereits abgelaufen ist, können wir nach wie vor eine vorsorgliche Forderungsanmeldung bei entsprechendem Wunsch vornehmen. Je Forderungsanmeldung erheben wir grundsätzlich eine pauschale Gebühr von 100,00 Euro zzgl. 19 % USt. = 119,00 Euro, unabhängig vom Gegenstandswert. Hierzu muss lediglich eine „Vergütungsvereinbarung“ zusätzlich unterzeichnet werden. Es kämen nun allerdings die bereits bekannten 24,00 Euro (aktuell) an Gerichtsgebühren für jede nachträgliche Forderungsanmeldung hinzu. Diese Konditionen können wir allerdings voraussichtlich nur bei einer Beauftragung (nur zusammen mit Grundmandat) bis zum 19. Dezember 2025 anbieten.

nachträgliche Forderungsanmeldungen für 119 Euro bis zum 19. Dezember 2025 möglich



Wie wir bereits kommuniziert haben, rechnen wir mit einem Bestreiten der angemeldeten Ansprüche. Das Gericht bat allerdings ausdrücklich um Geduld; denn die Abarbeitung mehrerer tausend Forderungsanmeldungen wird voraussichtlich mehrere Monate in Anspruch nehmen.

**in Anbetracht der nun
angedeuteten Anfechtungen
erscheint eine
verjährungshemmende
Forderungsanmeldung
möglichst bis Ende 2027
sinnvoll**

Ob und wie gegen das Bestreiten vorgegangen werden soll, hängt u. a. vom Bestand der jeweiligen Insolvenzmasse ab. Insofern deutete der Insolvenzverwalter, wie oben geschildert, Anfechtungen als mögliche Quelle an.

An dieser Stelle sei deshalb angemerkt, dass einer ordnungsgemäß vorgenommenen und richtig begründeten Forderungsanmeldung eine verjährungshemmende Wirkung zukommt, so dass eine etwa deliktische Forderung gegen die Emissionsgesellschaft auch nach Ablauf der regulären Verjährungsfrist (vgl. §§ 195, 199 BGB) – falls die jeweilige Insolvenzmasse doch generiert wird – in Höhe der (noch völlig unbekannten) Insolvenzquote durchgesetzt werden könnte! Zwar hängt der Verjährungsbeginn von vielen Faktoren ab, auf Grund anwaltlicher Vorsicht würden wir jedoch eine Forderungsanmeldung, wenn Sie eine solche erwägen und noch nicht vorgenommen haben, möglichst **bis zum 31. Dezember 2027** empfehlen!

Gerne können Sie die gesamten Unterlagen zur Mandatierung per E-Mail an info@kt-law.de übermitteln.

Falls kein Scanner zur Hand, fotografieren Sie die Unterlagen einfach ab!

Mit freundlichen Grüßen

Günther-Thomas Knüfer
Geschäftsführer
Rechtsanwalt |
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Philipp Happel, *Mag. jur.*
Geschäftsführer
Rechtsanwalt |
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dipl. Jur. | SibFU Law School |