

Handelsgericht Wien
Justizzentrum Wien Mitte
Marxergasse 1a
1030 Wien

Dr. Georg Freimüller
Dr. Alois Obereder
Mag. Michael Pilz
Dr.ⁱⁿ Simone Metz, LL.M.
Dr.ⁱⁿ Margarita Schulyok, M.G.I.
MMag.^a Michaela Tschiderer
Dr. Michael Haider

Wien, 18. April 2018
WIEKur-18 - 23-1.docx
8/Mi

59 Nc 5/18v (führend)
verkettet mit 59 Nc 6/18s

Kuratelsache: Vertretung der Inhaber von
Teilschuldverschreibungen der
WIENWERT AG
ISIN: AT0000A1W4Q5

Kurator: Dr. Georg Freimüller
Rechtsanwalt
1080 Wien, Alser Straße 21

ERSTER BERICHT DES KURATORS

(eine GS an Masseverwalter und Mitglieder des Gläubigerausschusses
im Verfahren 4 S 34/18 d des HG Wien)

1-fach

In außen bezeichneter Kuratelsache erstatte ich nachstehenden

ERSTEN BERICHT:

1. Allgemeines:

Gemäß § 1 Teilschuldverschreibungskuratorengesetz wurde ich mit Beschluss vom 16.3.2018 im Zuge der Eröffnung des Konkursverfahrens (4 S 34/18 d) über das Vermögen der WIENWERT AG (FN 332378 t) zum gemeinsamen Kurator für die Inhaber der von der Schuldnerin emittierten Teilschuldverschreibung (Anleihe) ISIN: AT0000A1W4Q5 bestellt.

Gemäß den Bestimmungen des Teilschuldverschreibungskuratorengesetzes (RGI 49/1874 vom 24.4.1874) obliegt es mir als Kurator, die Rechte der Besitzer der vorgenannten Teilschuldverschreibung im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der WIENWERT AG zu vertreten.

Mit Beschluss vom 23.3.2018 hat das Handelsgericht Wien als Kuratelgericht zu 59 Nc 5/18 v auf meinen Antrag ein Kuratelverfahren eröffnet und eine Tagfahrt für 2.5.2018 anberaumt; das Verfahren wurde mit dem ebenfalls am 23.3.2018 eröffneten Kuratelverfahren 59 Nc 6/18 s, dessen Eröffnung von der für die weitere von der Schuldnerin begebene Anleihe ISIN: AT0000A1YG24 bestellten Kuratorin Dr. Susi Pariasek beantragt wurde, zur gemeinsamen Führung und Verhandlung verkettet. Führend ist das Verfahren 59 Nc 5/18 v.

In meiner Funktion als Vertreter der Inhaber der Teilschuldverschreibung ISIN: AT0000A1W4Q5 wurde ich mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 16.3.2018 zum Mitglied des Gläubigerausschusses im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WIENWERT AG bestellt.

In meiner Eigenschaft als Mitglied des Gläubigerausschusses habe ich auch an der ersten Gläubigerausschusssitzung am 22.3.2018 teilgenommen, anlässlich der der vom Gericht bestellte Insolvenzverwalter Mag. Norbert Abel berichtet hat, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen Fortbetrieb des Unternehmens der Schuldnerin nicht mehr gegeben sind, weshalb beim Konkursgericht die Schließung des Unternehmens beantragt wurde, die in weiterer Folge mit Beschluss vom 26.3.2018 auch bewilligt wurde.

Mittlerweile fand im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der WIENWERT AG am 10.4.2018 auch die erste Gläubigerversammlung statt, anlässlich derer der Insolvenzverwalter ausführlich Bericht erstattete und auch über die dem Konkursgericht am 9.4.2018 mitgeteilte Masseunzulänglichkeit im Insolvenzverfahren der WIENWERT AG berichtete.

Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens der WIENWERT AG erfolgte bekanntermaßen nachdem sich im Insolvenzverfahren der WW Holding AG (4 S 16/18 g) nach Durchführung eines kurzfristigen Verwertungsprozesses herausstellte, dass für die Aktien der WW Holding AG an der WIENWERT AG kein einziges Kaufangebot abgegeben wurde, sich mithin die Beteiligung der WW Holding AG an der WIENWERT AG nicht verwerten ließ. Der Insolvenzantrag der WIENWERT AG erfolgte ohne einen damit kombinierten Sanierungsplanvorschlag, womit die Schuldnerin zum Ausdruck gebracht hat, dass die Vermögenswerte der WIENWERT AG im Rahmen des Insolvenzverfahrens zu liquidieren sind.

2. Teilschuldverschreibung (Anleihe) ISIN: AT0000A1W4Q5:

Die WIENWERT AG hat im Zeitraum Juni 2017 bis November 2017 auf der Grundlage des Basisprospekts der WIENWERT AG vom 11.5.2017 eine mit 5,25 % verzinsten Unternehmensanleihe im Gesamtbetrag von bis zu € 5 Mio. in einer Stückelung von € 1.000,- je Teilschuldverschreibung begeben. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind – unbeschadet der vorzeitigen Rückzahlung im Falle eines Kontrollwechsels – am 15.6.2020 zur Rückzahlung fällig.

Die Teilschuldverschreibung ist durch eine am 16.5.2017 ausgestellte veränderbare Sammelurkunde verbrieft, deren Original bei der OeKB CSD GmbH hinterlegt ist. Als Zahlstelle wurde das Bankhaus Neelmeyer AG bestellt, welches mittlerweile im Zuge der Insolvenz die Zahlstellenvereinbarung am 21.3.2018 gekündigt hat.

Die WIENWERT AG konnte im Zuge der Emission dieser Anleihe das gesamte Volumen von 5.000 Stück zum Nominale von je € 1.000,- platzieren und somit bis zum 29.11.2017 € 5 Mio. aus der Begebung der Anleihe lukrieren.

Die Inhaber dieser Schuldverschreibungen sind eine nicht vollständig bekannte Anzahl natürlicher und juristischer Personen im In- und Ausland, wobei allerdings der Großteil der ursprünglichen Zeichner der Schuldverschreibungen bekannt ist, da der Vertrieb derselben durch die Schuldnerin selbst erfolgte.

Aus den bis dato in meiner Kanzlei in diesem Zusammenhang eingelangten Forderungsanmeldungen ergibt sich das Bild, dass die Anleihe vorwiegend von privaten Investoren gezeichnet wurde.

Die Schuldverschreibungen sind ab dem 15.6.2017 (der Ausgabetag) (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (ausschließlich) mit jährlich 5,25 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 1.7., 1.10., 1.4 und am 1.1. eines jeden Jahres, erstmals am 1.7.2017, zu bezahlen. Die Zinsen bis einschließlich 1.1.2018 wurden verrechnet und bezahlt. Durch die am 16.3.2018 erfolgte Insolvenzeröffnung ist es zu einer Verrechnung und auch Bezahlung der per 1.4.2018 fälligen Zinsen nicht mehr gekommen.

Die Anleihe ISIN: AT0000A1W4Q5 notierte am Dritten Markt der Wiener Börse. Der Kurs der Anleihe ist im Dezember 2017 bereits eingebrochen. Der Handel am Dritten Markt der Wiener Börse wurde bereits kurz vor Insolvenzeröffnung ausgesetzt.

Ich habe mit Forderungsanmeldung vom 17.04.2018 sohin eine Forderung in Höhe von € 5.053.938,36 (€ 5 Mio. Gesamtnominale zuzüglich Zinsen vom 1.1.2018 bis 16.3.2018, d.s. € 53.938,36) im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WIENWERT AG (4 S 34/18 d) zur Anmeldung gebracht.

3. Gesetzte Schritte im Kuratelverfahren:

In meiner Funktion als Kurator habe ich unverzüglich nach meiner Bestellung und in Abstimmung mit der für die weitere Unternehmensanleihe der Schuldnerin ISIN: AT0000A1YG24 bestellten Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek für eine gemeinsame Information der Anleihegläubiger insoferne Sorge getragen, als sowohl auf der Website meiner Kanzlei (www.jus.at) als auch auf der Website der Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek (www.wienwert-kurator.at) ein Informationsschreiben an die Anleihegläubiger veröffentlicht wurde, in welchem diese über die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der WIENWERT AG, die Kuratorenbestellung, die Funktion und Aufgabe der Kuratoren und schließlich über die Modalitäten der Forderungsanmeldung bei den Kuratoren informiert wurden.

Nach der Eröffnung der beiden Kuratelverfahren durch das Handelsgericht Wien wurde eine – inhaltlich ebenfalls zwischen den Kuratoren abgestimmte – Information über die Rechte und Pflichten des Kurators, insbesondere auch im Zusammenhang

mit der Versammlung der Inhaber der Anleihen am 2.5.2018 (Tagfahrt), auf der Website der Kuratoren veröffentlicht.

Schließlich habe ich alle mir namentlich bekannten Anleiheinhaber durch eingeschriebenen Brief über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens, die Kuratorenbestellung sowie die für den 2.5.2018 anberaumte Versammlung der Inhaber der Anleihen informiert. Zusätzlich dazu werden namentlich mir im Verlauf des Verfahrens bekanntwerdende Anleihegläubiger, die die Erstinformation noch nicht erhalten haben, ebenfalls mittels rekommandierten Schreibens von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens, der Kuratorenbestellung sowie der Tagfahrt benachrichtigt.

Es findet darüber hinausgehend ein regelmäßiger Informationsaustausch sowohl in telefonischer als auch in schriftlicher Form mit den Anleihegläubigern, deren Vertretern sowie den sonstigen beteiligten Personen statt.

Entsprechend den veröffentlichten Informationen haben sich zwischenzeitig rd. 200 betroffene Gläubiger, die die Anleihe ISIN: AT0000A1W4Q5 gezeichnet haben, zur Anmeldung ihrer Forderungen bei mir gemeldet. Ich habe diese Forderungen chronologisch erfasst und in einem von mir geführten internen Anmeldeverzeichnis aufgenommen.

4. Insolvenzverfahren WIENWERT AG:

Über die WIENWERT AG, deren wirtschaftliche Situation und den Gang des Insolvenzverfahrens ist folgendes zu berichten:

4.1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Schuldnerin:

Die Schuldnerin wurde bereits 2009 als sogen. Vorratsgesellschaft und in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Der Erwerb der Geschäftsanteile an der Schuldnerin erfolgte im Dezember 2016 durch die WW Holding AG, vormals WIENWERT Holding AG (FN 308774 f). Im Zuge dessen wurde die Rechtsform der Gesellschaft per 31.12.2016 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und der Firmenwortlaut auf WIENWERT AG geändert.

Im Zuge der Umwandlung der Gesellschaft von einer GmbH in eine Aktiengesellschaft erfolgte eine Kapitalerhöhung um € 4,965.000,- auf ein Kapital

von € 5 Mio., welches in Stück-Aktien aufgeteilt ist. Hauptaktionärin der Schuldnerin ist die ebenfalls insolvente WW Holding AG (Insolvenzverfahren zu 4 S 16/18 g des HG Wien) mit 4,999.997 Stück Aktien. Je eine weitere Aktie steht im Eigentum von Stefan Gruze, Nikos Bakirzoglu und Wolfgang Sedelmayer. Aufgrund der satzungsgemäßen Ausgestaltung der Schuldnerin vermitteln diese drei Aktien einen bedeutenden Einfluss insoweit, als in zahlreichen wichtigen Beschlusspunkten der Schuldnerin Einstimmigkeit vereinbart ist.

Die Erhöhung des Grundkapitals von € 35.000,- auf € 5.000.000,- im Zuge der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft wurde zum Teil als Sacheinlage durch Einbringung der Marke „WIENWERT“ aufgebracht.

Die Schuldnerin wurde seit der Umwandlung am 31.12.2016 zunächst nach außen durch den Alleinvorstand Stefan Gruze, geb. 16.9.1982, vertreten. Seit 1.8.2017 ist Stefan Gruze mit einem weiteren Vorstandsmitglied, nämlich Herrn MMag. Roland Wahrlich, geb. 9.12.1968, gemeinsam vertretungsbefugt.

Der Aufsichtsrat der Schuldnerin setzt sich per Insolvenzeröffnung wie folgt zusammen:

- AR-Vorsitzender: Mag. Hannes Bogner, geb. 20.7.1959, vertritt seit 5.7.2017
- Stellvertreter des Vorsitzenden: Mag. Erich Münzker, geb. 28.2.1967 vertritt seit 6.2.2018
- Mitglied des AR: Mag. Dr. Dieter Mandl, geb. 24.4.1942 vertritt seit 6.2.2018

Die Schuldnerin wurde im Dezember 2016 zu dem Zweck erworben, die im Wirtschaftsjahr 2016 beschlossene Strategieänderung der WIENWERT Gruppe umzusetzen. Im Rahmen eines „neuen Geschäftsmodells“ sollte die Schuldnerin auf dem Wiener Immobilienmarkt Neubauprojekte mit dem Ziel „Leistbares Wohnen“ entwickeln. Der wesentliche Tätigkeitsbereich der Schuldnerin lag dabei im Bereich des Grundstückserwerbs und der Erlangung einer Umwidmung in Bauland. Die weiteren Schritte der Immobilienentwicklung, namentlich Planung, Entwicklung, Errichtung, Vermietung und Verwertung, erfolgten durch Partnerunternehmen.

Im Rahmen dieser neuen Strategie sollten ausschließlich Neubauprojekte im Wohnungsbau innerhalb von Wien im mittleren Preissegment mit der Konzentration auf großräumige Projekte und einem Mix aus Eigentums- und Vermietungsprojekten verfolgt werden.

Als langfristiger Finanzierungspartner für dieses Projekt wurde der luxemburgische Fonds „Wohnen Plus SCS SICAV RAIF“ (Register Nr. B216568) gewonnen. Nach dieser neuen Strategie sollten nunmehr Neubauprojekte zusammen mit diesem Finanzierungs- und Kooperationspartner im Verhältnis 50:50 im Wege von GmbH & Co KG oder GmbH-Modellen umgesetzt werden.

4.2. Wirtschaftliche Entwicklung der Schuldnerin bis zur Insolvenzeröffnung:

Nachdem die Schuldnerin bis zum Ablauf des Jahres 2015 lediglich als Vorratsgesellschaft fungierte und erst im Jahre 2016 eine Geschäftstätigkeit entwickelte, bestand per 31.12.2016 erstmals ein substantieller Bilanzverlust in Höhe von rd. € 264.000,-, der im Zuge der Kapitalerhöhung derart ausgeglichen wurde, dass per 31.12.2016 ein positives Eigenkapital von € 4,740.540,99 bestand. Durch die mit der Umsetzung der neuen Strategie verbundenen Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres 2017, denen noch keine Erträge gegenüberstanden, musste im Juli 2017 sowohl für die WW Holding AG als auch für die Schuldnerin eine Fortbestehensprognose erstellt werden. Die Plausibilität dieser Fortbestehensprognose wird nun im Nachhinein durch den Insolvenzverwalter und durch von diesem beigezogene Sachverständige überprüft werden. Im Zuge dessen wird auch die Gebarung des gesamten Geschäftsjahres 2017, in welchem die Schuldnerin ja auch den gesamten Zufluss aus der Begebung der Anleihen verzeichnen konnte, geprüft werden. Ferner wird es Aufgabe des Insolvenzverwalters sein, einen entsprechenden Jahresabschluss zum 31.12.2017 zu erstellen und zu prüfen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang das zum 31.12.2016 noch vorhandene Eigenkapital im Laufe des Jahres 2017 aufgezehrt wurde und eine Überschuldung eintrat.

4.3. Vermögenslage der Schuldnerin vor Verfahrenseröffnung:

Bis unmittelbar vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu 4 S 34/18 d verfügte die Schuldnerin über Beteiligungen an folgenden Projektgesellschaften:

- WW NewCo A 2 GmbH & Co KG (50 %)
- WW NewCo A2 GmbH (50 %)
- WW NewCo Ö 16 GmbH & Co KG (50 %)
- WW NewCo Ö 16 GmbH (50 %)
- WW Vierte Immobilienbesitz GmbH & Co KG (50 %)
- WW Vierte Immobilienbesitz GmbH (50 %)

Aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen zwischen der Schuldnerin und ihrem finanziellen Kooperationspartner, dem Fonds „Wohnen Plus SCS SICAV RAIF“ hat dieser noch unmittelbar vor der am 16.3.2018 erfolgten Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der WIENWERT AG sämtliche Geschäftsanteile der Schuldnerin an den vorgenannten Projektgesellschaften aufgegriffen und im Firmenbuch den Übergang der Geschäftsanteile zur Eintragung angemeldet.

Die Rechtmäßigkeit dieser Vorgangsweise und die wirtschaftlichen Folgen daraus für die Schuldnerin werden vom Insolvenzverwalter einer eingehenden rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen werden, hat es sich bei den Beteiligungen der Schuldnerin an den genannten Projektgesellschaften doch um den wesentlichen Vermögenswert der Schuldnerin gehandelt, dem im Insolvenzverfahren der WW Holding AG noch eine hohe Wertigkeit zugemessen wurde.

Allerdings hat sich schon im Rahmen der Insolvenz der WW Holding AG – und zwar im Rahmen des dort vom Insolvenzverwalter durchgeführten Verwertungsverfahrens für die Aktien an der WIENWERT AG – gezeigt, dass sich trotz ursprünglich hohen Interesses von zahlreichen Investoren niemand dazu entschließen konnte, ein konkretes Angebot für den Erwerb der Aktien an der WIENWERT AG und damit mittelbar für die Anteile an den vorgenannten Projektgesellschaften zu unterbreiten.

Im Zusammenhang mit der Vermögenslage der Schuldnerin vor Insolvenzeröffnung zu erwähnen sind ferner die am 25.10.2017 von der Schuldnerin erworbenen Anteile an der Kaufhaus Wiener Straße 6-8 Projektentwicklungs GmbH FN 271501 t). Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 12, GB 20189 Tulln, mit einer Gesamtfläche von rd. 2.377 m² ist. Die WIENWERT AG hat die Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft von der Fa. Hallmann Holding International Investment GmbH am 25.10.2017 um € 6,300.000,- erworben, wobei sich der Kaufpreis aus der

Liegenschaftsbewertung von € 6,000.000,- und € 300.000,- an sonstigem Vermögen zusammensetzte.

Da eine der in diesem Kaufvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen bis zur Insolvenzeröffnung nicht eingetreten ist, ist der Insolvenzverwalter mittlerweile vom Kaufvertrag vom 25.10.2017 gemäß § 21 IO zurückgetreten und hat von der Verkäuferin Hallmann Holding International Investment GmbH die Rückzahlung der bereits geleisteten Kaufpreisteilzahlung von € 3,250.000,- gefordert. Da diese Rückzahlung nicht geleistet wurde, ist nun die gerichtliche Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs durch den Insolvenzverwalter zu erwarten.

Passivseitig ist zur Vermögenslage der WIENWERT AG zu berichten, dass deren Hauptverbindlichkeiten aus den zwei begebenen Anleihen AT0000A1W4Q5 und AT0000A1YG24 resultiert, deren Gesamtnominale € 8,245.000,- beträgt.

Ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß darüber hinausgehend noch Verbindlichkeiten bestehen, wird sich anlässlich der allgemeinen Prüfungstagsatzung im Insolvenzverfahren der WIENWERT AG am 5.6.2018 zeigen.

4.4. Ursachen des Vermögensverfalls der WIENWERT AG:

Der Insolvenzverwalter der WIENWERT AG wird sich im Rahmen seiner Tätigkeit vordringlich den Ursachen des Vermögensverfalls der WIENWERT AG widmen und im Zuge dessen vor allem auch im Detail aufklären, was mit den durch die mit der Anleihen lukrierten Finanzmitteln in derart kurze Zeit geschehen ist, dass, unbeschadet der erfolgreichen Begebung der Anleihe, dennoch Zahlungsunfähigkeit eingetreten ist.

5. Weitere Schritte:

Meine künftige Tätigkeit als Kurator wird sich insbesondere darauf beziehen, die für eine bestmögliche Vertretung der Interessen der Anleihegläubiger erforderlichen Informationen im Rahmen des Insolvenzverfahrens zu erhalten, die Kommunikation mit den Anleihegläubigern aufrechtzuerhalten, die Forderungsanmeldungen der Anleihegläubiger entgegenzunehmen und den Insolvenzverwalter bei seiner Tätigkeit als Mitglied des Gläubigerausschusses tatkräftig bei der Sicherung des Massevermögens zu unterstützen.

Vorsorglich muss den Anleihegläubigern allerdings mitgeteilt werden, dass diese aufgrund der aufgezeigten Vermögenslage bei Insolvenzeröffnung mit einem hohen Ausfallrisiko hinsichtlich ihrer Forderungen zu rechnen haben, auch ist in Betracht zu ziehen, dass die Geltendmachung und Durchsetzung der Ansprüche der Konkursmasse gegenüber Dritten aufgrund der Komplexität mit erheblicher Dauer verbunden sein wird.

Ich ersuche sohin um Kenntnisnahme meines Berichtes und werde, sollte eine zwischenzeitige Berichterstattung nicht aus außerordentlichen Gründen erforderlich sein, meinen nächsten Bericht bis längstens **31.10.2018** erstatten.

Dr. Georg Freimüller als Kurator
ISIN: AT0000A1W4Q5