

Handelsgericht Wien  
Justizzentrum Wien Mitte  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

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

Wien, 18. April 2018  
WW5Kur-18 - 32.docx  
8/Mi

**59 Nc 4/18 x**

Kuratelsache: Vertretung der Inhaber von  
Teilschuldverschreibungen der  
**WW 5 WH 150 GmbH**  
**ISIN: AT0000A1TS84 und ISIN: AT0000A1TS76**

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

## **ERSTER BERICHT DES KURATORS**

(eine GS an Masseverwalter und Mitglieder des Gläubigerausschusses  
im Verfahren 38 S 33/18 g 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 (38 S 33/18 g) über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH (FN 440279 w) zum gemeinsamen Kurator für die Inhaber der von der Schuldnerin emittierten Teilschuldverschreibungen (Anleihen) ISIN: AT0000A1TS84 und AT0000A1TS76 bestellt.

Gemäß den Bestimmungen des Teilschuldverschreibungskuratorengesetzes (RGeBl 49/1874 vom 24.4.1874) obliegt es mir als Kurator, die Rechte der Besitzer der vorgenannten Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH zu vertreten.

Mit Beschluss vom 23.3.2018 hat das Handelsgericht Wien als Kuratelgericht zu 59 Nc 4/18 x auf meinen Antrag hin ein Kuratelverfahren eröffnet und eine Tagfahrt für den 2.5.2018 anberaumt.

In meiner Funktion als Vertreter der Inhaber der Teilschuldverschreibungen ISIN: AT0000A1TS84 und AT0000A1TS76 wurde ich mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 16.3.2018 auch zum Mitglied des Gläubigerausschusses im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH bestellt.

Die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der WW 4 WH 150 GmbH erfolgte über Eigenantrag der Gesellschaft vom 13.3.2018 aufgrund des Zugeständnisses des Eintritts der Zahlungsunfähigkeit und der insolvenzrechtlichen Überschuldung durch den Geschäftsführer der WW 4 WH 150 GmbH, Stefan Gruze. Der Antrag auf Konkurseröffnung der WW 5 WH 150 GmbH erfolgte ohne einen damit kombinierten Sanierungsplanantrag, womit die Schuldnerin zum Ausdruck gebracht hat, dass die WW 5 WH 150 GmbH im Rahmen des Insolvenzverfahrens zu liquidieren ist.

## **2. Teilschuldverschreibungen (Anleihen) ISIN: AT0000A1TS84 und ISIN: AT0000A1TS76:**

Die WW 5 WH 150 GmbH hat im Zeitraum Februar 2017 bis Juni 2017 zwei Unternehmensanleihen wie folgt begeben:

- **ISIN: AT0000A1TS84:**

Zu ISIN: AT0000A1TS84 hat die WW 5 WH 150 GmbH im Zeitraum Februar 2017 bis Juni 2017 eine mit 5,25 % verzinste Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu € 3.000.000,- 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 1.3.2020 zur Rückzahlung fällig.

Die Teilschuldverschreibung ISIN: AT0000A1TS84 ist durch eine am 23.2.2017 ausgestellte veränderbare Sammelurkunde verbrieft, deren Original bei der OeKB CSD GmbH hinterlegt ist. Als Zahlstelle wurde das Bankhaus Neelmeyer AG in Bremen bestellt. Diese Zahlstellenvereinbarung wurde jedoch seitens des Bankhauses Neelmeyer zwischenzeitig gekündigt.

Die WW 5 WH 150 GmbH konnte im Zuge der Emission dieser Anleihe insgesamt 1.824 Stück zum Nominale von je € 1.000,- platzieren und somit bis zum 1.6.2017 € 1.824.000,- 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 WIENWERT Gruppe 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 Teilschuldverschreibung ISIN: AT0000A1TS84 ist ab dem 1.3.2017 (der Ausgabetag) (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (ausschließlich) mit 5,25 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 1.2., 1.5., 1.8.

und 1.11., erstmals am 1.5.2017, zu bezahlen. Die Zinsen bis einschließlich 1.11.2017 wurden verrechnet und bezahlt. Die am 1.2.2018 fälligen Zinsen wurden nicht mehr bezahlt.

Die Anleihe ISIN: AT0000A1TS84 ist nicht börsennotiert.

Mit Forderungsanmeldung vom 16.4.2018 habe ich eine Forderung in Höhe von € 1,859.680,44 (€ 1,824.000,- Gesamtnominale zuzüglich Zinsen vom 1.11.2017 bis 16.3.2018, d.s. € 35.680,44) im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH zur Anmeldung gebracht.

- **ISIN: AT0000A1TS76:**

Zu ISIN: AT0000A1TS76 hat die WW 5 WH 150 GmbH im Zeitraum Februar 2017 bis Mai 2017 eine mit 5,75 % verzinste Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu € 3,000.000,- 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 1.3.2022 zur Rückzahlung fällig.

Die Teilschuldverschreibung ISIN: AT0000A1TS76 ist durch eine am 24.2.2017 ausgestellte veränderbare Sammelurkunde verbrieft, deren Original bei der OeKB CSD GmbH hinterlegt ist. Als Zahlstelle wurde das Bankhaus Neelmeyer AG in Bremen bestellt. Diese Zahlstellenvereinbarung wurde jedoch seitens des Bankhauses Neelmeyer zwischenzeitig gekündigt.

Die WW 5 WH 150 GmbH konnte im Zuge der Emission dieser Anleihe insgesamt 920 Stück zum Nominale von je € 1.000,- platzieren und somit bis zum 4.5.2017 € 920.000,- 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 WIENWERT Gruppe 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 Teilschuldverschreibung ISIN: AT0000A1TS76 ist ab dem 1.3.2017 (der Ausgabebetag) (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (ausschließlich) mit 5,75 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 1.2., 1.5., 1.8. und 1.11., erstmals am 1.5.2017, zu bezahlen. Die Zinsen bis einschließlich 1.11.2017 wurden verrechnet und bezahlt. Die am 1.2.2018 fälligen Zinsen wurden nicht mehr bezahlt.

Die Anleihe ISIN: AT0000A1TS76 ist nicht börsennotiert.

Mit Forderungsanmeldung vom 16.4.2018 habe ich eine Forderung in Höhe von € 939.710,68 (€ 920.000,- Gesamtnominale zuzüglich Zinsen vom 1.11.2017 bis 16.3.2018, d.s. € 19.710,68) im Insolvenzverfahren über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH zur Anmeldung gebracht.

### **3. Gesetzte Schritte im Kuratelverfahren:**

In meiner Funktion als Kurator habe ich unverzüglich nach meiner Bestellung für eine Information der Anleihegläubiger insofern Sorge getragen, als auf der Website meiner Kanzlei ([www.jus.at](http://www.jus.at)) ein Informationsschreiben an die Anleihegläubiger veröffentlicht wurde, in welchem diese über die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der WW 5 WH 150 GmbH, die Kuratorenbestellung, die Funktion und Aufgabe des Kurators und schließlich über die Modalitäten der Forderungsanmeldung beim Kurator informiert wurden.

Nach der Eröffnung des Kuratelverfahrens durch das Handelsgericht Wien wurde eine 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 des Kurators 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. 90 betroffene Gläubiger, die die beiden Anleihen ISIN: AT0000A1TS84 und AT0000SA1S76 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 WW 5 WH 150 GmbH:**

Über die WW 5 WH 150 GmbH, deren wirtschaftliche Situation und den Gang des Insolvenzverfahrens ist folgendes zu berichten:

##### **4.1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Schuldnerin:**

Die Schuldnerin wurde mit Errichtungserklärung vom 1.9.2015 unter der Firma WIENWERT AWP Eins GmbH gegründet und mit einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von € 35.000,- ausgestattet, welches bei Gründung zur Gänze von der WIENWERT Substanzwert GmbH (FN 437285 t) übernommen wurde. Da diese Gesellschaft in weiterer Folge mit der WIENWERT Holding AG (FN 308774 f) verschmolzen wurde, welche seit 10.7.2017 als WW Holding AG firmiert, ist diese einzige Gesellschafterin der Schuldnerin. Über das Vermögen der WW Holding AG wurde bekanntermaßen mit Beschluss des HG Wien vom 2.2.2018 ein mittlerweile als Konkursverfahren geführtes Insolvenzverfahren eröffnet und in diesem Verfahren Mag. Norbert Abel zum Masseverwalter bestellt.

Geschäftsführer der Schuldnerin waren bei Gründung Nikos Bakirzoglu und Wolfgang Sedelmayer. Seit Mai 2016 waren Dr. Hilmar Grunwald und Stefan Gruze gemeinsam Geschäftsführer der Schuldnerin. Seit Dezember 2016 ist Stefan Gruze alleiniger Geschäftsführer der Schuldnerin.

Unternehmensgegenstand der Schuldnerin war gemäß Errichtungserklärung

a) Erwerb, Besitz, Verwaltung und Entwicklung von Immobilien

- b) Beteiligung an Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand
- c) Alle sonstigen mit der Erreichung des Gesellschaftszweckes verbundenen Tätigkeiten

Im Jahre 2017 wurde der Unternehmensgegenstand um

- d) die Koordination der Aktivitäten der Beteiligungsgesellschaften
- e) die Betreuung aller sonstigen mit der Erreichung des Gesellschaftszweckes im Zusammenhang stehenden notwendigen und nützlichen Geschäfts- und Nebentätigkeiten, mit Ausnahme von Bankgeschäften und Wertpapierdienstleistungen,

erweitert.

Anlässlich einer Neufassung der Errichtungserklärung im Jänner 2017 wurde die Gesellschaft auf WW 5 WH 150 GmbH umbenannt, wobei die Zahl „5“ für geschäftliche Aktivitäten im 5. Wiener Gemeindebezirk und „WH 150“ für das Objekt Wiedner Hauptstraße 150 steht.

#### **4.2. Wirtschaftliche Entwicklung der Schuldnerin bis zur Insolvenzeröffnung:**

Das erste und - nach den Angaben des Insolvenzverwalters der Schuldnerin soweit ersichtlich - auch einzige Projekt der Schuldnerin bestand im Erwerb und der beabsichtigten Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150.

Diese Liegenschaft wurde von der Schuldnerin mit Kaufvertrag mit 30.12.2015 um einen Kaufpreis von € 5,150.000,- bestandfrei von einer Gesellschaft aus der Sphäre der Wiener Privatbank SE erworben.

Die Finanzierung des Erwerbs dieser Immobilie erfolgte in der Weise, dass die Schuldnerin

- a) eine Anleihe von € 3,000.000,-, die zur Gänze von einem Großinvestor gezeichnet wurde, mit einem Zinssatz von 12 %, zur Rückzahlung fällig am 26.2.2017, aufgenommen hat, und

b) einen Bankkredit bei einem österreichischen Kreditinstitut in Höhe von € 4,500.000,-, endfällig mit 7.2.2017, aufgenommen hat.

Hinsichtlich dieser Liegenschaft wurde im Zuge des Erwerbs bereits die komplette Planung eines Neubaus (Vorsorgewohnungen und Geschäftslokale) samt baubehördlicher Bewilligung miterworben.

Da nach der Darstellung des Geschäftsführers der Schuldnerin die ursprüngliche Planung nicht den Vorstellungen der Schuldnerin entsprach, wurden neue Entwürfe in Auftrag gegeben, obschon in weiterer Folge die Entwicklung der Liegenschaft de facto nicht fortgeschritten ist. Grund hierfür sei gewesen, dass sich die Geschäftsführung der Schuldnerin bereits im 1. Quartal 2017 dazu entschlossen habe, das Projekt nicht auf eigene Rechnung weiterzuentwickeln, da die WIENWERT Gruppe zu diesem Zeitpunkt ihre Strategie grundlegend geändert hatte und sämtliche operativen Aktivitäten in die WIENWERT AG (FN 332378 t) verlagerte.

In weiterer Folge wurde hinsichtlich der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150 ein Joint Venture mit der Bundespensionskasse AG angestrebt. Zu diesem Zweck wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 20.10.2017 die WW Vierte Immobilienbesitz GmbH & Co KG (FN 480459 h) errichtet, deren unbeschränkt haftende Gesellschafterin die ebenfalls neu gegründete WW Vierte Immobilienbesitz GmbH (FN 480411 m) und deren Kommanditisten mit einer Haftsumme von je € 100,- die WIENWERT AG (FN 332378 t) und die Wohnen Plus SCS SIVAC RAIF mit Sitz in Luxemburg waren bzw. sind. Letztgenannter Fonds ist der österreichischen Bundespensionskasse AG wirtschaftlich zuzurechnen. Zum alleinigen Geschäftsführer der WW Vierte Immobilienbesitz GmbH wurde zunächst Stefan Gruze bestellt, der ab 31.10.2017 gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer, Georg Klusak, die Gesellschaft kollektiv vertrat.

Mit Kaufvertrag vom 31.10.2017 veräußerte die Schuldnerin die Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150 um einen vereinbarten Kaufpreis von € 6,000.000,- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an die WW Vierte Immobilien Besitz GmbH & Co KG. Bei diesem Rechtsgeschäft wurde sowohl die Verkäuferin als auch die Käuferin durch Stefan Gruze jeweils als alleinvertretungsberechtigtes Organ vertreten.

Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung aus dem Kaufvertrag vom 31.10.2017 erfolgte durch einen Rechtsanwalt als Treuhänder, der im Zuge der Kaufvertragsabwicklung



die Geldlastenfreistellung des Kaufgegenstandes vornahm und den nach Lastenfreistellung verbliebenen Betrag von rd. € 3,028.000,- auf ein Konto der Schuldnerin überwies. Anstelle diesen Betrag in weiterer Folge für die Rückführung der aufgenommenen Anleihen zu verwenden, hat der Geschäftsführer der Schuldnerin in weiterer Folge im Zeitraum vom 6.11.2017 bis 6.12.2017 in 11 Tranchen insgesamt einen Betrag von € 2,974.000,- darlehensweise an die WW Holding AG, deren Vorstand Stefan Gruze ebenfalls war und ist, überwiesen. Diese Darlehensforderung ist aufgrund der Insolvenzeröffnung über das Vermögen der WW Holding AG nunmehr lediglich eine Insolvenzforderung und wird vom Insolvenzverwalter der Schuldnerin im Insolvenzverfahren der WW Holding AG anzumelden sein. Da die Befriedigungsaussichten im Insolvenzverfahren der WW Holding AG (nach dem gescheiterten Verkauf ihrer wesentlichen Beteiligung an der WIENWERT AG) außerordentlich gering sind, ist damit auch die Chance, die Rückzahlung der im November/Dezember 2017 gewährten Darlehen zu erlangen, ebenfalls außerordentlich gering.

Spätestens mit der Veräußerung der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150 stellte die Schuldnerin ihre operative Geschäftstätigkeit ein.

Die Möglichkeit, die wenige Monate zuvor begebenen zwei Anleihen zinsmäßig bedienen und bei Fälligkeit rückführen zu können, wurden damit durch die dem Verbot der Einlagenrückgewähr entgegenstehende Darlehensgewährung zunichte gemacht.

Zieht man in Betracht, dass die Empfängerin des Darlehens, die WW Holding AG, zum Zeitpunkt des Erhalts der Darlehen vermutlich bereits zahlungsunfähig war, ist auch die Zahlungsunfähigkeit der WW 5 W 150 GmbH bereits vor einigen Monaten eingetreten.

#### **4.3. Vermögenslage der Schuldnerin vor Verfahrenseröffnung:**

Das Vermögen der Schuldnerin bei Verfahrenseröffnung reduzierte sich auf die (durch die Insolvenz der WW Holding AG wertlos gewordene) Darlehensforderung gegenüber ihrer Muttergesellschaft und die Ansprüche, die der Insolvenzverwalter aufgrund der rechtlich nicht vertretbaren Darlehensgewährung im November/Dezember als Schadenersatzansprüche gegenüber dem Geschäftsführer der Schuldnerin geltend machen wird können.

Darüber hinausgehendes Vermögen ist offenkundig nicht vorhanden, es sei denn, es ließen sich aus der Transaktion vom 31.10.2017 noch Ansprüche gegenüber weiteren Rechtspersonen mit einem Deckungsfonds ableiten.

In jedem Fall ist die Veräußerung der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150 samt anschließender Darlehensgewährung an die Muttergesellschaft der Schuldnerin als insolvenzursächlich einzustufen. Aus dem Blickwinkel der Anleihehaber kommen diese Rechtsgeschäfte einer Vernichtung der Chance, ihr Investment in die beiden Anleihen rückerstattet zu bekommen, gleich.

#### **4.4. Ursachen des Vermögensverfalls der WW 5 W 150 GmbH:**

Der Eintritt der Insolvenz der Schuldnerin gründet sich, wie unter Pkt. 4.2. und 4.3. ausgeführt, auf die im Anschluss an den Verkauf der Liegenschaft Wiedner Hauptstraße 150 erfolgte Darlehensgewährung an die Muttergesellschaft.

#### **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 zu unterstützen.

Vorsorglich muss den Anleihegläubigern allerdings mitgeteilt werden, dass aufgrund der aufgezeigten Umstände ein außerordentlich hohes Ausfallrisiko hinsichtlich ihrer Forderungen bis hin zu einem Totalausfall gegeben ist.

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: AT0000A1TS84

ISIN: AT0000A1TS76