

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 Tschiederer  
Dr. Michael Haider

Wien, 31.10.2018  
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

## **ZWEITER BERICHT DES KURATORS**

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

1-fach

Ich schließe an meinen Ersten Bericht vom 18.04.2018 an und erstatte nachstehenden

## **ZWEITEN BERICHT:**

### **1. Vorab: Einigung mit dem Fonds „Wohnen Plus SCS SICAV RAIF“ (der Bundespensionskasse):**

Erfreulicherweise ist es dem Masseverwalter im Laufe des September/Okttober gelungen, eine Einigung mit der Bundespensionskasse (im Folgenden kurz: *BPK*) herbeizuführen. Ich war bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich der Plausibilität des letztlich erzielten Vergleichsbetrages als Gläubigerausschussmitglied beteiligt.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Ausführungen unter Pkt 4.1 und 4.3 meines ersten Berichts und bringe nur kurz in Erinnerung: Die Schuldnerin versuchte im Jahr 2017 ihre Ausrichtung zu ändern und sich mehr auf Neubau-, denn auf Sanierungsprojekte zu konzentrieren und konnte hierfür als langfristigen Finanzierungspartner den luxemburgischen Fonds „Wohnen Plus SCS SICAV RAIF“, deren alleiniger Investor die österreichische *BPK* ist, die wiederum zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich steht, gewinnen. Aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen zwischen der Schuldnerin und dem genannten Fonds hat dieser unmittelbar vor Insolvenzeröffnung sämtliche Geschäftsanteile der Schuldnerin an den gemeinsamen (50:50) Projektgesellschaften aufgegriffen. Der Masseverwalter versuchte daher, eine angemessene Gegenleistung für die Anteile der Schuldnerin an den Projektgesellschaften zu erhalten. Der Fonds hat zuerkannt, dass die Schuldnerin insgesamt € 1,6 Mio. in die Projektgesellschaften investiert hat und konnte nun eine vergleichsweise Einigung dahin erzielt werden, dass der Fonds „Wohnen Plus SCS SICAV RAIF“ einen Pauschalbetrag über € 1,75 Mio. an die Insolvenzmasse bezahlt. Die Zahlung ist beim Masseverwalter bereits eingegangen.

### **2. Kuratel – Bisherige Tätigkeit:**

Nach meiner Bestellung zum Kurator für eine der beiden von der Schuldnerin begebenen Teilschuldverschreibungen (Anleihen) mit dg. Beschluss vom 16.03.2018 bin ich insbesondere in nachstehenden Bereichen bzw hinsichtlich nachstehender Agenden tätig geworden und berichte wie folgt:

1. Informationsaustausch zwischen Masseverwalter, den Mitgliedern des Gläubigerausschusses, der weiteren Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek und den von mir vertretenen Anleihegläubigern.
2. Forderungsanmeldung im Konkursverfahren zu GZ 4 S 34/18d.
3. Teilnahme an Gläubigerausschusssitzungen als Gläubigerausschussmitglied.
4. Teilnahme an der Versammlung der Anleiheinhaber vom 02.05.2018 samt Wahl dreier Vertrauensmänner und dreier Ersatzmänner.
5. Abhaltung einer Sitzung der Vertrauens- und Ersatzvertrauensmänner am 28.05.2018.
6. Sonstige laufende Kommunikation mit den Anleiheinhabern bzw deren Vertretern.
7. Prüfung der an mich gerichteten Forderungsanmeldungen der Anleiheinhaber samt Erstellung eines Anmelungsverzeichnisses.
8. Organisation der Prämienzahlung für eine Prospekthaftpflichtversicherung durch die von mir vertretenen Anleiheinhaber.

Zu den einzelnen Punkten:

### **2.1. Informationsaustausch, Veröffentlichungen:**

Es findet ein laufender, zum Teil sehr intensiver, Informationsaustausch mit allen Verfahrensbeteiligten statt. Um die von mir vertretenen Anleiheinhaber in Entsprechung des § 8 KuratorenG zu informieren, habe ich nachstehende Dokumente auf meiner Homepage [www.jus.at](http://www.jus.at) veröffentlicht, wobei ich in Abstimmung mit der zweiten Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek dazu übergegangen bin, die Veröffentlichungen nur mehr in deutscher Sprache vorzunehmen. Denn zwischenzeitig sind uns die Anleiheinhaber bekannt und es handelt sich ausschließlich um deutschsprachige Personen.

- Erste Information betreffend das Insolvenzverfahren samt Aufforderung, die Forderungen bei mir als Kurator „anzumelden“ und Bereitstellung eines Formulars zur Forderungsanmeldung
- Erster Bericht des Kurators

Weiters habe ich, in Abstimmung mit der zweiten Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek, die Veröffentlichung des Kuratorenbestellungsedikts samt Ladung für den 02.05.2018 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veranlasst und überwacht.

Über die Erstellung dieses Berichtes werde ich ebenfalls auf meiner Homepage berichten.

## **2.2. Forderungsanmeldung:**

Für die von mir vertretene Anleihe ISIN: AT0000A1W4Q5 habe ich eine Forderungsanmeldung beim Handelsgericht Wien in dem zu GZ 4 S 34/18d anhängigen Insolvenzverfahren vorgenommen. Insgesamt meldete ich € 5,053.938,36 an.

Im Rahmen der allgemeinen Prüfungs- und Berichtstagsatzung am 05.06.2018 blieb die von mir angemeldete Forderung vorläufig bestritten. Hintergrund ist die Prospekthaftpflichtversicherung, s unten Pkt 2.8.

Der allgemeinen Prüfungs- und Berichtstagsatzung am 05.06.2018 habe ich persönlich beigewohnt. Insgesamt wurden 61 Forderungsanmeldungen geprüft. Das Gesamtanmeldungsvolumen bezifferte sich mit € 13.205.203,84, wovon € 361.842,06 anerkannt und € 12,843.361,78 bestritten wurden. Zwischenzeitig ist die Zahl der Gläubiger stark angestiegen, da insbesondere die von der zweiten Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek vertretenen Anleihegläubiger ebenfalls – aus dem Titel Schadenersatz – Forderungen individuell anmeldeten.

Der Masseverwalter hat zwischenzeitig die Bestreitung der von mir angemeldeten Forderung hinsichtlich jener Nominale, welche bereits vor dem 29.8.2017 gezeichnet wurde, mit Mitteilung an das Handelsgericht Wien vom 12.6.2018 zurückgezogen, sodass nunmehr eine Forderung im Ausmaß von € 4,482.843,30 anerkannt, der Restbetrag von € 571.095,06 weiterhin bestritten ist. Hinsichtlich der bestrittenen Forderungen hat der Masseverwalter bestätigt, mich gesondert vor einer allfälligen Zwischenverteilung bzw. Einbringung der Schlussanträge zu verständigen, sodass im Umfang der Aufrechterhaltung der Bestreitung gegebenenfalls noch Maßnahmen getroffen werden können, um ein Anerkenntnis des bestrittenen Betrages zu erwirken.

### **2.3. Gläubigerausschuss:**

Als Gläubigerausschussmitglied habe ich zwischenzeitig an drei Gläubigerausschusssitzungen (22.03.2018, 29.05.2018 und 11.09.2018) teilgenommen. Themenschwerpunkte waren Möglichkeiten der Feststellung sonstigen Vermögens und dessen Einbringlichmachung und, damit einhergehend, die Erörterung der Beiziehung diverser Sachverständiger um möglich Ansprüche der Insolvenzmasse festzustellen, respektive einbringlich zu machen. Es wurden jeweils Beschlüsse zur Beiziehung von Sachverständigen gefasst. Weiters wurde der eingangs erwähnte Vergleich mit dem Fonds (BPK) erörtert und diesem zugestimmt.

Nachdem die Insolvenzmasse bis vor zwei Wochen praktisch über keinerlei Mittel verfügte, jedoch Ansprüche seitens des Masseverwalters geltend zu machen sind, wurde auch über den Abschluss eines Prozessfinanzierungsvertrages verhandelt und hat der Gläubigerausschuss einem solchen Abschluss zugestimmt. Ob hierfür, nachdem der Vergleichsbetrag eingegangen ist, noch konkreter Bedarf besteht, ist wohl fraglich.

### **2.4. Versammlung der Anleiheinhaber vom 02.05.2018:**

Am 02.05.2018 hat die erste Versammlung der Anleiheinhaber iSd § 1 KuratorenErgG stattgefunden. Sie diente einer ersten Berichterstattung, die durch die Kuratoren erfolgte. Des Weiteren nahmen die Anleihegläubiger regen Anteil und stellten Fragen und es wurde versucht, möglichst umfassende Informationen zu erteilen, wobei darauf hinzuweisen war, dass die Befriedigungsaussichten wohl äußerst bescheiden sind.

Weiters wurden im Rahmen dieser Versammlung für beide Anleihen gemäß § 1 KuratorenErgG je drei Vertrauensmänner und drei Ersatzmänner gewählt. Nachstehende Vertrauensmänner und Ersatzmänner wurden gewählt:

Vertrauensleute:

- Dr. Manfred Biegler (Jurist, Steuerexperte, Wirtschaftstreuhandler)
- RA Mag. Lukas Aigner (Aigner + Partner Rechtsanwälte)
- Dr. Hans-Georg Kantner (KSV von 1870)

Ersatzleute:

- Mag. Birgit Trieb (Alpenländischer Kreditorenverband)
- Mag. Gerhard Weinhofer (Österreichischer Verband Creditreform)

- RA Dr. Bendikt Wallner (Wallner Jorthan Rechtsanwalts GmbH)

### **2.5. Sitzung der Vertrauens- und Ersatzmänner:**

Zwischenzeitig wurde, gemeinsam mit der weiteren Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek, in unseren Kanzleiräumlichkeiten am 28.05.2018 eine Sitzung abgehalten, wobei diese sowohl der Wienwert AG als auch der WW Holding AG gewidmet war. Neben der allgemeinen Informationserteilung durch beide Kuratoren wurde über Fragen der Abgrenzung, über den konkreten Aufgabenbereich der Kuratoren und die Grenzen zur individuellen Vertretung einzelner Anleihegläubiger diskutiert. Weiters nahm die Berichterstattung der zweiten Kuratorin RA Dr. Susi Pariasek über die Spezialthematik der grundbücherlich besicherten Anleihen breiteren Raum ein.

### **2.6. Kommunikation mit den Anleihehabern:**

Nachdem in einem ersten Schritt, also unmittelbar nach Verfahrenseröffnung und meiner Bestellung zum Kurator die Anleihehaber vom Verfahren selbst, respektive dessen Eröffnung informiert wurden, wurde in weiterer Folge über den bevorstehenden Verfahrensablauf, dessen Eigenheiten und Dauer und die Erfolgsaussichten für die Anleihehaber kommuniziert.

Die Erstkommunikation und die Verständigung über die Eröffnung des Kuratelverfahrens erfolgte mittels rekommandierten Schreibens. Die laufende Kommunikation erfolgt seither überwiegend per E-Mail bzw. werden einzelne Anleihegläubiger auch postalisch kontaktiert. Auch eine intensive telefonische Kommunikation findet seit Eröffnung des Kuratelverfahrens mit den Anleihegläubigern statt.

### **2.7. Entgegennahme und Prüfung der Forderungsbekanntgaben samt Erstellung eines entsprechenden (internen) Anmeldeverzeichnisses:**

Es haben sich bis dato 261 betroffene Gläubiger gemeldet und ihre Forderungen bei mir „angemeldet“. Ich habe ein entsprechendes Formular erstellt, das über meine Homepage abrufbar ist, um den von mir vertretenen Anleihegläubigern die entsprechende Bekanntgabe zu erleichtern.

Bislang wurden von 261 Gläubigern Forderungen über insgesamt € 4,471.000,- angemeldet.

Gläubiger sind zum überwiegenden Teil Privatpersonen, wobei die jeweils investierten Summen zwischen € 1.000,00 und € 200.000,00 schwanken, und das Gros im Bereich zwischen € 5.000,00 und € 30.000,00 liegt.

### **2.8. Prospekthaftpflichtversicherung (POSI):**

Im Dezember 2017 wurde von der Schuldnerin eine Prospekthaftungsversicherung mit einer Versicherungssumme von € 10,00 Mio. abgeschlossen. Der Abschluss dieses Versicherungsvertrags wurde auch von dem Versicherer SwissRe bestätigt. Der Versicherungsschutz umfasst dabei grundsätzlich Schadensfälle, welche aus unrichtigen und unvollständigen Angaben im Wertpapierprospekt einschließlich etwaiger Wertpapierprospektnachträge sowie Pflichtverletzungen, basierend auf mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, Presseerklärungen, etc., resultieren. Versicherungsschutz besteht unter anderem für die Kosten der Abwehr der Ansprüche sowie die Befriedigung von begründeten Ansprüchen.

In zeitlicher Hinsicht erfolgte eine Einschränkung des Versicherungsschutzes auf Anleihezeichnungen nach dem 29.08.2017. Davon sind Anleihen im Volumen von rd. € 4 Mio erfasst. Die von RA Dr. Susi Pariasek vertretene Anleihe ist somit zur Gänze erfasst, bei der von mir vertretenen Anleihe sind dagegen nur 23 Gläubiger betroffen, die diese Anleihe nach diesem Stichtag erworben haben.

Der Versicherungsschutz sollte allerdings erst mit der Zahlung der einmaligen Prämie beginnen. Diese beträgt € 65.490,00 und war am 31.05.2018 fällig. Aufgrund der Tatsache, dass bei der Schuldnerin Masseunzulänglichkeit vorlag und sie daher nicht in der Lage war, die Versicherungsprämie bei Fälligkeit zu bezahlen, wurde angeregt, dass die Prämie von den betroffenen Anleihegläubigern aufgebracht werden könnte. In Abstimmung mit Dr. Pariasek und dem Insolvenzverwalter wurde ein Schreiben an die betroffenen Anleihegläubiger gesendet, in welchem diesen der Sachverhalt offengelegt wurde. Es würde den Anleihegläubigern die Möglichkeit eröffnet, dass sie durch anteilige Aufbringung der Versicherungsprämie die Chance erhalten können, von einer allfälligen Versicherungsleistung zu profitieren und einen Teil ihrer Investition zurückerhalten. Die Finanzierungsbeiträge für die Versicherungsprämie waren bis spätestens 25.05.2018 auf ein gesondertes Anderkonto des Masseverwalters einzuzahlen. Zu diesem Stichtag wurde tatsächlich ein Gesamtbetrag iHv € 65.105,00 seitens der Anleihegläubiger aufgebracht. Der fehlende geringe Restbetrag über € 385,00 zur vollständigen Bezahlung der Versicherungsprämie wurde vom Insolvenzanderkonto der Schuldnerin abgedeckt.

Auch dieser Betrag wurde letztlich von einem „verspäteten“ Zahler geleistet, sodass erfreulicherweise die gesamte Prämie von den Gläubigern selbst aufgebracht wurde.

Eine Schadensmeldung wurde an die Versicherung übermittelt. In einer ersten Stellungnahme lehnte die Versicherung eine Deckung ab. Es wird freilich weiter verhandelt und die Prozessaussichten werden evaluiert.

Den Gläubigern wurde mitgeteilt, dass ihnen die Prämienzahlung refundiert wird, sobald ein entsprechendes Vermögen in die Masse gelangt. Es ist davon auszugehen, dass dies zeitnah erfolgen wird, nachdem die Masse durch den Vergleich mit dem Fonds/der BPK nun über die hierfür erforderlichen Mittel verfügt.

Eine allfällige Versicherungsleistung in die Insolvenzmasse wird als Sondermasse behandelt und die Anleihegläubiger können ein Absonderungsrecht gemäß § 157 VersVG geltend machen.

Ich habe die betroffenen Anleihezeichner der von mir vertretenen Anleihe allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei der Geltendmachung dieser Ansprüche um individuelle Ansprüche der Gläubiger handelt, die nicht in meine Kompetenz als Kurator der Anleihe ISIN: AT0000A1W4Q5 fallen, da lediglich – dies im Unterschied zu der von der zweiten Kuratorin Dr. Susi Pariasek vertretenen Anleihe – ein kleiner Teil dieser gezeichneten Anleihen nach dem 29.8.2017 erworben wurde, sodass den der von mir vertretenen Anleihe betroffenen Gläubigern geraten wurde, eine entsprechende Forderungsanmeldung, verbunden mit einem Antrag auf Geltendmachung von Absonderungsansprüchen an der Haftpflichtversicherung-Ersatzleistung gemäß § 157 VersVG, im Insolvenzverfahren zu erstatten. Soweit mir bekannt ist, haben die betroffenen Gläubiger diese Möglichkeit weitestgehend in Anspruch genommen.

Darin ist auch die Ursache zu sehen, weshalb eine Bestreitungsrückziehung aus der von mir erstatteten Forderungsanmeldung aus dem Wertpapier im Ausmaß des Nominales, welches bereits vor dem 29.8.2017 gezeichnet wurde, erfolgte.



### **3. Insolvenzverfahren Wienwert AG:**

#### **3.1. Allgemeines / Verfahrensstand:**

Wie schon im Erstbericht dargestellt, stammen die Hauptverbindlichkeiten der Schuldnerin aus den zwei begebenen Anleihen AT0000A1W4Q5 und AT0000A1YG24. Aufgrund der bisherigen Grobanalyse des Masseverwalters hinsichtlich der Verwendung der Anleihegelder zeigt sich, dass diese neben den Zahlungen im Zusammenhang mit den Neubauprojekten (Zahlungen für „Abtretung“ der Rechte, Angeld und Maklerprovisionen) auf der Aufwandsebene mit rund € 1,59 Mio. für Personal, € 1,24 Mio. für Berater und € 1,56 Mio. für Werbung verwendet wurden. Der Cash-Bedarf für die operative Tätigkeit des Unternehmens wurde ebenso wie die getätigten Investitionen zum überwiegenden Teil aus den aufgenommenen Anleihegeldern (rd. € 8,2 Mio.) abgedeckt.

Das dieser Verwendung, respektive den Schulden gegenüber bestehende Anlagevermögen stellte sich zum Großteil als nicht werthaltig heraus. Die Beteiligungen wurden im Erstbericht unter Pkt 4.3 dargestellt. Eben hinsichtlich dieser Beteiligungen, es handelt sich um Beteiligungen an nachstehenden 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 %)

konnte der schon eingangs erwähnte Vergleich mit dem Fonds/der BPK erzielt werden.

Weitere Projektgesellschaften, nämlich

- WW 21 S 87-89 GmbH & Co KG (100%)
- WW 21 S 87-89 GmbH (100%)
- WW 3 R 104-108 GmbH & Co KG (100%)
- WW 3 R 104-108 GmbH (100%)

werden aktuell vom Masseverwalter freihändig verwertet.

Mögliche Ansprüche gegenüber Beratern, Vorständen etc werden nach wie vor geprüft. Die vom Masseverwalter bestellten Sachverständigen haben ihre Gutachten noch nicht fertig gestellt.

Das Sachanlagevermögen, nämlich die Büroausstattung aus den Räumlichkeiten in der Seitzergasse in 1010 Wien, wurde zwischenzeitig verwertet und die Räumlichkeiten an den Vermieter zurückgestellt. Hier wird noch verhandelt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Vermieter eine Investablöse an die Konkursmasse bezahlt.

Der Anspruch der Insolvenzmasse gegenüber der Hallmann Holding International Investment GmbH über die Rückzahlung von rund € 3,3 Mio (vgl. Pkt 4.3 im ersten Bericht) konnte außergerichtlich nicht durchgesetzt werden. Es wurde am 26.04.2018 vom Masseverwalter eine Klage beim Handelsgericht Wien eingebracht. Das Verfahren ist offen.

### **3.2. Ursachen des Vermögensverfalls:**

Zu den Ursachen des Vermögensverfalls führt der Masseverwalter Folgendes aus, wobei die gutachterliche Stellungnahme der beauftragten Sachverständigen jedenfalls noch abzuwarten ist.

Die Insolvenzursache ist grundsätzlich am Scheitern des 2016 eingeleiteten Restrukturierungsprozesses und der „neuen Wienwert-Strategie“ zu sehen. Eine im Juli 2017 erstellte Fortbestehensprognose wird derzeit vom Masseverwalter unter Beiziehung von Sachverständigen geprüft. Einer eingehendere Prüfung bedarf insbesondere die Sacheinlage der Marke „Wienwert“ zu einem Betrag von € 3.120.000,00.

Eine rudimentäre Cash Flow Analyse ergibt, dass im Wirtschaftsjahr 2017 ein negativer Cash Flow aus dem Ergebnis von rund € 6,2 Mio erzielt wurde. Dies ist vor allem auf Personalkosten von rund € 1,6 Mio sowie Sachkosten von rund € 4,4 Mio zurückzuführen. Die größten Positionen im Sachkostenbereich betreffend Werbeaufwendungen und diverse Rechts- und Unternehmensberatungen.

Aufgrund der Komplexität wird der Masseverwalter erst in seinem nächsten Bericht detaillierter hierzu Stellung nehmen bzw ist auf den Erhalt der Gutachten zu warten, aus denen sich ebenso Näheres ergeben sollte.

### **3.3. Strafverfahren:**

Aufgrund mehrerer Strafanzeigen ermittelt die WKStA (Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft), wobei festzuhalten ist, dass der gesamte Ermittlungsakt zwischenzeitig einen Umfang von rund 700 Ordnungsnummern erfasst. Dabei handelt es sich nicht nur um eigentliche Ermittlungsergebnisse und Ermittlungshandlungen, sondern auch um viele Privatbeteiligtenanschlüsse. Der aktuelle Stand des Ermittlungsverfahrens wird im Laufe des Spätherbstes bekannt sein. Zwischenzeitig wurde zur Vermeidung des Anscheins jeglicher Befangenheit bei der Führung der Ermittlungen das gesamte Ermittlungsverfahren seitens der WKStA dem Bundesamt zur Korruptionsprävention und Korruptionsbekämpfung übertragen. Dies hat wohl eine Prolongierung des Ermittlungsverfahrens zur Folge und es ist nicht mit zeitnahen Ergebnissen zu rechnen.

\*\*\*

Ich werde weiterhin meine Aufgaben als Kurator wahrnehmen und ersuche, den Akt zur weiteren Berichterstattung mit **30.05.2019** zu kalendrieren.

Dr. Georg Freimüller als Kurator  
ISIN: AT0000A1W4Q5