

pariasek holper Rechtsanwälte

Dr. Susi Pariasek
Mag. Beate Holper
Heinrichsgasse 4
A-1010 Wien

tel (+43 1) 533 28 55
fax (+43 1) 533 28 55 28
mail office@anwaltwien.at
web www.anwaltwien.at

An das
Handelsgericht Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Raiffeisenlandesbank NÖ Wien
BLZ 32000
Konto Nr.: 1- 09.553.900
IBAN: AT55 3200 0001 0955 3900
BIC: RLNWATWW
UID: ATU 61434825

per WEB-ERV

Wien, am 01.10.2018

GZ 59 Nc 2/18b

verkettet mit **GZ 59 Nc 3/18z**
(59 Nc 2/18b führend)

Kuratelsache: Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen der
WW Holding AG (vormals: WIENWERT Holding AG)
ISIN: AT0000A0S9H0 und 13 weitere Teilschuldverschreibungen
(Anleihen)

Kuratorin: Dr. Susi Pariasek
Rechtsanwalt
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Zweiter Bericht des Kurators

1-fach
GS direkt an MV, Sch-V, GAS-Mitglieder übermittelt

Ich schließe an meinen Ersten Bericht vom 13.03.2018 an und erstatte nachstehenden

Zweiten Bericht:

Vorab: Rekurse

Insgesamt 32 Gläubiger haben gegen die Kuratorenbestellung Rekurs erhoben. Diese Rekurse wurden mit Beschluss des OLG Wien vom 24.04.2018 wegen Verspätung zurück gewiesen.

I. Kuratel – Bisherige Tätigkeit

Nach meiner Bestellung zum Kurator für insgesamt 14 Teilschuldverschreibungen (Anleihen) mit dg Beschluss vom 02.02.2018 bin ich insbesondere in nachstehenden Bereichen bzw hinsichtlich nachstehender Agenden tätig geworden und berichte wie folgt:

- 1.** Informationsaustausch zwischen Schuldnerin, Masseverwalter, den Mitgliedern des Gläubigerausschusses, dem weiteren Kurator RA Dr. Georg Freimüller und den von mir vertretenen Anleihegläubigern.
- 2.** Forderungsanmeldungen im Konkursverfahren zu GZ 4 S 16/18g.
- 3.** Teilnahme an Gläubigerausschusssitzungen als Gläubigerausschussmitglied.
- 4.** Teilnahme an der Versammlung der Anleiheinhaber vom 14.03.2018 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.

Zu den einzelnen Punkten:

1. Informationsaustausch, Veröffentlichungen

Es findet ein laufender, zum Teil sehr intensiver, Informationsaustausch mit allen Verfahrensbeteiligten statt. Um die von mir vertretenen Anleihehaber in Entsprechung des § 8 KuratorenG zu informieren, habe ich nachstehende Dokumente auf meiner eigens hierfür eingerichteten Homepage www.wienwert-kurator.at, auf die meine allgemeine www.anwaltwien.at verweist, veröffentlicht, wobei ich in Abstimmung mit dem zweiten Kurator RA Dr. Georg Freimüller dazu übergegangen bin, die Veröffentlichungen nur mehr in deutscher Sprache vorzunehmen. Denn zwischenzeitig sind uns die Anleihehaber bekannt und es handelt sich ausschließlich um deutschsprachige Personen.

- Erste Information betreffend das, damals noch als Sanierungsverfahren geführte Insolvenzverfahren samt Aufforderung, die Forderungen bei mir als Kurator „anzumelden“
- Information betreffend allfälliger Kosten und einer (weiteren) Vertretung
- Detaillierte Information über die Rechte und Pflichten des Kurators, die Versammlung am 14.03.2018 und die Zurückziehung des Sanierungsplanantrages durch die WW Holding AG
- Bericht über die Erste Gläubigerversammlung vom 16.02.2018
- Erster Bericht des Kurators
- Information über die Wahl der Vertrauensmänner

Weiters habe ich, in Abstimmung mit dem zweiten Kurator RA Dr. Georg Freimüller, die Veröffentlichung des Kuratorenbestellungsedikts samt Ladung für den 14.03.2018 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veranlasst und überwacht.

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

2. Forderungsanmeldungen

Für alle 14 Anleihen habe ich, jeweils getrennt nach Anleihe, Forderungsanmeldungen beim Handelsgericht Wien in dem zu GZ 4 S 16/18g anhängigen Insolvenzverfahren vorgenommen. Insgesamt meldete ich € 27.703.706,30 an.

Im Rahmen der allgemeinen Prüfungs- und Berichtstagsatzung wurden sämtliche von mir angemeldeten Forderungen anerkannt.

Der allgemeinen Prüfungs- und Berichtstagsatzung am 24.04.2018 habe ich persönlich beigewohnt. Insgesamt wurden 225 Forderungsanmeldungen geprüft. Das Gesamtanmeldungsvolumen bezifferte sich mit € 79.048.361,19, wovon € 35.950.719,25 anerkannt und € 43.097.641,94 bestritten wurden. Viele Bestreitungen betrafen Individualanmeldungen von Anleihegläubigern, die nicht anerkannt werden konnten, nachdem dies ja exklusiv vom bestellten Kurator vorzunehmen ist.

3. Gläubigerausschuss

Als Gläubigerausschussmitglied habe ich zwischenzeitig an fünf Gläubigerausschusssitzungen, hievon drei seit der letzten Berichterstattung, teilgenommen. Waren anfänglich die Themenschwerpunkte bei der noch angedachten Sanierung der WW Holding AG, respektive der Verwertung des einzigen (angeblich) werthaltigen Assets, der Beteiligung an der Wienwert AG, ist es in den Sitzungen am 22.03.2018, 29.05.2018 und 11.09.2018 um mögliches sonstiges Vermögen und dessen Einbringlichmachung gegangen. Im Vordergrund stehen potentielle Ansprüche und, in diesem Zusammenhang, die Inanspruchnahme der Hilfe Dritter. So wurden etwa jeweils Beschlüsse zur Beiziehung von Sachverständigen gefasst.

Nachdem die Insolvenzmasse nach wie vor praktisch über keinerlei Mittel verfügt, jedoch Ansprüche seitens des Masseverwalters geltend zu machen sind, wurde auch über den Abschluss eines Prozessfinanzierungsvertrages verhandelt und der Gläubigerausschuss hat einem solchen Abschluss zugestimmt.

4. Versammlung der Anleiheinhaber vom 14.03.2018

Am 14.03.2018 hat die erste Versammlung der Anleiheinhaber im Sinne des § 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 alle 16 Anleihen gemäß § 1 KuratorenErgG je drei Vertrauensmänner und drei Ersatzmänner gewählt. Nachstehende Vertrauensmänner und Ersatzmänner wurden gewählt:

Vertrauensleute:

- Dr. Manfred Biegler (Jurist, Steuerexperte, Wirtschaftstreuhänder)
- 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)

5. Sitzung der Vertrauens- und Ersatzmänner

Zwischenzeitig wurde, gemeinsam mit dem weiteren Kurator RA Dr. Georg Freimüller, in dessen Kanzleiräumlichkeiten am 28.05.2018 eine Sitzung abgehalten. 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 meine Berichterstattung über die Spezialthematik der grundbücherlich besicherten Anleihen breiteren Raum ein.

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. Auch stellten mir Anleihegläubiger Unterlagen zur Verfügung, die dokumentieren, dass ihnen „treuhändisch abgesicherte“ und „grundbücherlich abgesicherte“ Anleihen angeboten und verkauft wurden.

Die Kommunikation erfolgt überwiegend über Email und nur einzelne Anleihegläubiger werden von mir postalisch kontaktiert. Aber auch telefonisch wurde recht intensiv kommuniziert.

7. Entgegennahme und Prüfung der Forderungsbekanntgaben samt Erstellung eines entsprechenden (internen) Anmeldeverzeichnisses

Wie schon im Erstbericht ausgeführt, haben sich bei mir fast 600 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.

Insgesamt wurden von 584 Gläubigern Forderungen über insgesamt € 25.296.700,00 angemeldet. Dies betrifft alle 14 mir zugeordneten Anleihen.

Gläubiger sind zum überwiegenden Teil Privatpersonen, wobei die jeweils investierten Summen zwischen € 2.500,00 und € 410.000,00 schwanken, und das Gros im Bereich zwischen € 10.000,00 und € 50.000,00 liegt.

Einige Anleihegläubiger haben in mehrere Anleihen investiert.

8. Korrespondenz betreffend Pauschalgebühren

Wie wohl gleichzeitig mit der Eröffnung des Sanierungsverfahrens die Kuratoren bestellt wurden, meldeten viele Anleihegläubiger – in Unkenntnis – ihre Forderungen individuell an. Diese Forderungsanmeldungen wurden vom Konkursgericht zurückgewiesen. Es stellte sich die Frage, ob die von diesen Gläubigern jeweils bezahlte Pauschalgebühr über € 23,00 pro Anmeldung seitens der Republik Österreich refundiert werden könnte, nachdem die Anleihegläubiger „Aufforderungen zur Anmeldung“ vom Gericht erhalten hatten.

Ich habe diesbezüglich mit dem OLG Wien korrespondiert und am 25.04.2018 erreichte mich die Stellungnahme des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, wonach in jenen Fällen, bei denen die Gebühr schon

eingezogen wurde¹, eine amtswegige Rückzahlung nicht in Betracht komme. Möglich sei allenfalls, einen Nachlassantrag beim Präsidenten des OLG Wien nach § 9 GEG zu stellen. Da jedoch sogar in dem Fall, dass der Gebührenvorschreibung ein Gerichtsfehler zu Grunde liegen würde, kein die Nachsicht rechtfertigendes öffentliches Interesse vorliege, sei ein derartiger Nachlassantrag nicht aussichtsreich.

9. Thematik Treuhand

Wie im Erstbericht unter Punkt 4 ausgeführt, ergibt sich aus den Anleihebedingungen, dass für die Anleihezeichner eine grundbücherliche Sicherstellung erwirkt werden sollte. Nachdem ich in einem ersten Schritt geprüft hatte, ob die weitere Beschäftigung mit dieser Thematik überhaupt in den von mir wahrzunehmenden Bereich der Kuratel fällt, was von mir bejaht wurde, habe ich hier weitere Recherchen angestellt und Handlungen gesetzt.

Insbesondere kam es zu einem ausführlichen Gespräch mit dem Rechtsanwalt, der jenen Rechtsanwalt vertritt, der bei allen 14 Anleihen als Treuhänder fungierte. In weiterer Folge wurden mir weitere Unterlagen übermittelt und ich konnte bis dato folgendes recherchieren:

- Es sollen lediglich mündliche Treuhandverträge abgeschlossen worden sein.
- Schriftliche Treuhandvertrags-Entwürfe, die allesamt nicht unterfertigt sind, wurden mir zur Verfügung gestellt.
- Es gibt pro Anleihe einen Treuhandvertrags-Entwurf.
- Diese Entwürfe werden im Laufe der Zeit insoferne „schwammiger“ als sie die Position der Anleiheinhaber zunehmend schwächen.
- Diese Treuhandverträge sollen, jeweils im Nachhinein, auch mündlich geändert/ergänzt worden sein.
- Es wurde pro Anleihe ein eigenes Treuhandkonto geführt.
- Treuhandgelder sind noch in geringem Umfang vorhanden.
- Es wurden wohl keine Liegenschaften mit bestimmten Anleihegeldern erworben.
- Die Anleihegelder wurden auch (insbesondere?) zur Rückführung anderer Anleihen bzw Zinsausschüttungen verwendet.

¹ Das sind alle Fälle.

Fazit ist wohl, dass keine werthaltigen Absonderungsrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger bestehen dürften, da zwar noch Pfandrechte existieren, diese aber ausschließlich nachrangig nach Banken intabuliert sind. Dass hieraus noch Gelder an die Anleiheinhaber fließen, ist praktisch auszuschließen.

Ich habe meine Recherchen hinsichtlich der einzelnen Sachverhalte noch nicht abgeschlossen und bin im Begriff, die Verantwortlichkeit des Treuhänders zu prüfen, um allenfalls weitere rechtliche Schritte gegen diesen zu setzen.

II. Insolvenzverfahren WW Holding AG

1. Beteiligungen / Liegenschaften

Im Rahmen des Insolvenzverfahrens „kämpft“ der Insolvenzverwalter mit seinem Team nach wie vor mit der Sachverhaltsaufarbeitung und mit der Aufbereitung möglicher Ansprüche und Anspruchsgrundlagen.

Feststeht, dass diverse Beteiligungen der Schuldnerin mehr oder weniger wertlos sind. Das angebliche „Goldstück“, die Wienwert AG, konnte letztlich vom Masseverwalter nicht verwertet werden und es wurde am 16.03.2018 vom HG Wien zu GZ 4 S 34/18d auch über diese Gesellschaft ein Konkursverfahren eröffnet und RA Mag. Norbert Abel zum Masseverwalter bestellt. Auch die Wienwert AG hatte Anleihen begeben und auch hier wurden RA Dr. Georg Freimüller und ich zu Kuratoren bestellt.

Weiters wurden für neun weitere Beteiligungsgesellschaften Insolvenzen beantragt und auch eröffnet. Es handelt sich um nachstehende Gesellschaften samt jeweiliger Geschäftszahl des HG Wien:

- WW 5 WH 150 GmbH, GZ 38 S 33/18g
- WIENWERT Getreidemarkt 10 Immobilienbesitz GmbH, GZ 5 S 37/18b
- WW 19 K 18 GmbH in Liqu., GZ 38 S 34/18d
- WW 16 NL 63 GmbH in Liqu., GZ 28 S 31/18i
- WW 13 W 25 GmbH in Liqu., GZ 6 S 33/18x
- WIENWERT IM Immobilienmakler GmbH in Liqu., GZ 4 S 35/18a
- WIENWERT Serviced Apartments Vienna GmbH, GZ 4 S 36/18y
- WW Immobilien Service GmbH, GZ 6 S 34/18v
- WW 16 A 2 GmbH in Liqu., GZ 3 S 37/18p

Darüber hinaus hält die Schuldnerin vier Beteiligungen, bei denen der Masseverwalter selbst die Geschäftsführung übernommen hat. Es handelt sich um nachstehende Beteiligungen:

- WW 7 L 67 GmbH
- WW 18 R 14 GmbH
- WIENWERT FMZ Eins GmbH
- WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH

Bei den ersten drei Beteiligungen handelt es sich jeweils um Liegenschaften und der Masseverwalter versucht, diese zu verwerten. Letztere hält wiederum Beteiligungen.

Darüber hinaus gibt es weitere (sonstige) Beteiligungen und auch Liegenschaften, an denen die Schuldnerin direkt als Eigentümerin Liegenschaftsanteile hält.

Feststeht, dass die Gesamtsituation einigermaßen unübersichtlich ist, dass für einige Liegenschaften noch Treuhandgelder beim Treuhänder liegen, dass sich die Liegenschaften zT in desaströsem Zustand befinden und dass auch rechtlich durchwegs Handlungsbedarf besteht (Begründung von Wohnungseigentum etc).

2. Ursachen des Vermögensverfalls

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

Anfangs, unter den Aktionären Wolfgang Sedlmayer, geb. 10.05.1056 und Nikos Bakirzoglu, geb. 16.01.1963 war der Geschäftsgegenstand der Ankauf von alten Zinshäusern, deren Revitalisierung, das Begründen von Wohnungseigentum und der gewinnbringende Verkauf von einzelnen Wohnungen. Von Anbeginn an wurde für die Finanzierung neben der Aufnahme von Bankkrediten auf Gelder aus Anleihebegebungen zurückgegriffen. Im Laufe der Jahre wurde eine einigermaßen komplexe Konzernstruktur geschaffen, wobei, wie im Immobiliensektor üblich, für jeden Immobilienankauf eine eigene Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft gegründet wurde. Ebenso wurden

einige Zweckgesellschaften gegründet, die bestimmte Aufgabenstellungen im Rahmen der Immobilienverwaltung bzw. -servicierung übernommen haben.

Für das Jahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von rund € 400.000,00 ausgewiesen. Schon damals hat – laut Wirtschaftsprüfungsbericht – die Schuldnerin die massive Erweiterung des Geschäftsfeldes „Neubau“ forciert. Im Jahresergebnis 2015 war infolge Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen und Ausleihungen im Ausmaß von € 14,8 Millionen ein negatives Eigenkapital von rund € 9,8 Millionen ausgewiesen. Hierzu kam es nach Vornahme einer Bewertung des Liegenschaftsportfolios nach Beiziehung des „neuen Mannes“ Stefan Gruze, der ab 2016 faktisch und ab 01.04.2016 auch im Firmenbuch ausgewiesen als neuer Alleinvorstand agierte.

2016 hatte die Schuldnerin damit begonnen, Immobilien aus dem Eigenbestand wie auch Immobilien der Beteiligungen zu veräußern. Dieser Vorgang hielt bis Oktober 2017 an.

Auch wurde Ende des Jahres 2016 die Beziehung zur Bundespensionskasse aufgebaut und es wurde der Fokus (noch stärker) auf neue Immobilienprojekte gelegt. Man wollte nun primär in Neubauten investieren.

Aus Sicht des Masseverwalters ist die Insolvenz, vorbehaltlich der Ergebnisse der Sachverständigen-Gutachten, jedenfalls auf immobilienwirtschaftliche Planungs- und Umsetzungsfehler zurück zu führen. Der Zustand der bei der Schuldnerin bzw deren Tochtergesellschaften verbliebenen Immobilien indiziere ein über einen Einzelfall hinausgehendes Missmanagement in immobilienrechtlicher und immobilienwirtschaftlicher Hinsicht.

Genaueres wird nach Erhalt der Gutachten bekannt sein.

Ich werde weiterhin meine Aufgaben als Kurator wahrnehmen und ersuche, den Akt zur weiteren Berichterstattung mit **31.03.2019** zu kalendrieren.

Dr. Susi Pariasek
als zu GZ 4 S 16/18g bestellte Kuratorin
der Anleihe ISIN: AT0000A0S9H0
und 13 weiterer Anleihen