

VON CHRISTINA HIPTMAYR

Bei der Staatsanwaltschaft stapeln sich die Anzeigen, Gutachter wählen sich durch Bilanzen, Hunderte Anleger zittern um ihr Geld: Die Aufarbeitung der Causa Wienwert wird die Behörden noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. profil warnte seit geraumer Zeit vor einem Investment in die Immobilien-gruppe. Zu Recht, wie sich nun deutlich zeigt. Im Zusammenhang mit der Insolvenz der Muttergesellschaft WW Holding tauchen immer neue Details auf.

Anlegeranwalt Lukas Aigner nahm nun auch die Bauherrenmodelle der Gruppe unter die Lupe. Und stieß auf bemerkenswerte Umstände.

Beim Bauherrenmodell werden mehrere Investoren zu einer Miteigentümer-gemeinschaft zusammengeschlossen. Diese kauft eine Liegenschaft und saniert den Altbestand. Anschließend werden die Wohnungen vermietet und die Erlöse entsprechend der Anteile aufgeteilt.

Konkret hat sich der Jurist die Wienwert L144 HHM Alpha Immobilienhandel KG (kurz: Alpha) vorgeknöpft. Laut dem profil vorliegenden Kaufvertrag vom 12. Dezember 2011 erwarb die WW8 L144 GmbH (eine Tochtergesellschaft der nun insolventen WW Holding AG) ein Gründerzeithaus an der Adresse Lerchenfelder Straße 144 im 8. Wiener Gemeindebezirk. Laut Kaufvertrag um 3,5 Millionen Euro. Nur drei Monate später, im März 2012, kaufte die eigens für das Bauherrenmodell errichtete Alpha für die Anleger rund 20 Prozent der Anteile des Objekts. Kaufpreis: 1,29 Millionen Euro. Man muss kein Mathegenie sein, um das einigermaßen befremdlich zu finden. Denn rechnet man diesen Preis auf 100 Prozent der Anteile hoch, ergibt das für die Immobilie einen Gesamtpreis von rund 6,45 Millionen Euro. Das heißt: Die Anleger mussten fast das Doppelte des nur wenige Wochen zuvor erzielten Kaufpreises berappen. „Aus unserer Sicht steht im Raum, dass die Investoreninteressen bei diesem Bauherrenmodell von Anfang an massiv geschädigt wurden, weil mögliches Wertpotenzial der Liegenschaft im Wege der künstlichen Zwischentransaktion massiv abgeschöpft wurde“, sagt Aigner. „Inwiefern ein solches Handeln zugunsten der einen Gesellschaft und zu Lasten der für die Anleger geschaffenen und als ‚Hausherrenmodell‘ beworbenen Gesellschaft mit den Gesetzen

„Wie ein solches Handeln mit den Gesetzen vereinbar ist, werden die Behörden untersuchen müssen.“

Lukas Aigner, Rechtsanwalt



WIENWERT-GRÜNDER
Wolfgang Sedelmayer
und Nikos Bakirzoglu
„haben um denselben
Preis wie Investoren
gekauft“.

Alles Alpha?

Immer neue Details in der Causa Wienwert.
Diesmal: fragwürdige Bauherrenmodelle.

vereinbar ist, werden die Behörden untersuchen müssen, falls die Geschäftsleiter nicht noch eine plausible Erklärung liefern können“, so der Anlegervertreter. Gemeint sind die Wienwert-Gründer Nikos Bakirzoglu und Wolfgang Sedelmayer.

Über ihren Anwalt Ewald Scheucher lassen sie wissen: Gekauft habe man bereits 2009 und in den folgenden Jahren hohe Investitionen vorgenommen. Ein Kaufvertrag ist im Grundbuch jedoch nicht auffindbar. „Anfang 2012 kam es überraschend zur Ankündigung einer Steuerreform, die das Ende des Hausherrenmodells vorsah und die bereits mit 31. März 2012 wirksam werden sollte“, so der Anwalt. Deshalb seien für den Vertrieb rasch drei Kommanditgesellschaften gegründet worden: die Alpha, Beta und Gamma. Wegen der knappen Frist konnte jedoch nur die Alpha an Investoren platziert werden, die Beta wurde von Bakirzoglu und Sedelmayer zu jeweils 50 Prozent gezeichnet. Die Liegenschaft sei für 1,29 Millionen Euro (23,33 Prozent der Anteile) an die Alpha – also die Anleger – und für 1,92 Millionen (35,49 Prozent) an die Beta verkauft

worden. Der Handelsgewinn für die WW Holding habe in Summe 858.00 Euro betragen. „Wesentlich ist: Bakirzoglu und Sedelmayer haben privat um denselben Preis gekauft wie die Investoren“, sagt Scheucher.

Auch pikant: Für den Kauf der Anteile an dem Zinshaus hat die Beta KG – beziehungsweise Bakirzoglu und Sedelmayer als unbeschränkt haftende Gesellschafter – ein Darlehen bei der WW Holding in Höhe von 1,3 Millionen Euro aufgenommen, welches jedoch nicht zurückbezahlt wurde, wie profil bereits berichtete (p8/2018). Scheucher erklärte damals: „Tatsächlich bestanden zum Zeitpunkt der Fälligkeit bereits Gegenforderungen meiner Mandanten in etwa gleicher Höhe.“

Diesen Montag, 12 Uhr, endet die Angebotsfrist für den Kauf der Wienwert AG. Dann wird sich zeigen, ob einer der zahlreichen Interessenten auch tatsächlich zuschlagen will und die rund 900 Anleger, die mit fast 35 Millionen Euro in 16 Anleihen investiert sind, zumindest einen Teil ihres eingesetzten Kapitals zurückbekommen. Sollte sich kein Käufer finden, wird wohl auch diese Gesellschaft (nach der Muttergesellschaft WW Holding) in Konkurs geschickt werden müssen. ■