

wirtschaft

Modellrechnungen

In der Causa Wienwert haben Geschädigte nun einen Etappensieg errungen.

Ziemlich genau drei Jahre ist es her, dass die Wienwert-Gruppe spektakulär in die Pleite schlitterte. Wir erinnern uns: Passiva von über 70 Millionen Euro; 900 geschädigte Anleger, die rund 35 Millionen Euro in insgesamt 16 Anleihen des Immobilienkonzerns gesteckt hatten. Am Ende reichte es zwar dann doch nur für die viertgrößte Insolvenz des Jahres 2018 – aber immerhin.

Die Aufräumarbeiten sind indes bis heute nicht abgeschlossen. Die Ermittlungen der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (WKStA) gegen die Wienwert-Gründer Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakirzoglu sowie Vorstand Stefan Gruze laufen nach wie vor. Es geht – unter anderem – um den Verdacht der betrügerischen Krida, der Untreue und der Beeinträchtigung von Gläubigerinteressen. Masseverwalter und Anlegeranwälte haben zahlreiche Klagen gegen diverse Anspruchsgegner eingebracht. Die Gerichte sind gut beschäftigt.

Ob die Anleihen-Investoren etwas von ihrem eingesetzten Kapital wiedersehen werden, ist fraglich. Manch eine Klage wurde bereits wegen Unschlüssigkeit des Klagsbegehrens rechtskräftig abgewiesen.

Investoren, die ihr Geld in eines von mehreren Wienwert-Bauherrenmodellen gesteckt haben, haben dagegen kürzlich einen Etappensieg errungen. Das Bezirksgericht für Handelssachen Wien sprach ihnen in einem erstinstanzlichen, nicht rechtskräftigen Urteil Schadenersatz zu.

Konkret geht es um die Wienwert K26/T49 HHM 4 Immobilienhandel KG. Hinter dem sperrigen Namen verbirgt sich eine Projektgesellschaft, deren Vermögen aus Liegenschaftsanteilen in der Kaiser- sowie der Troststraße in Wien bestand. Die Wienwert-Gründer Bakirzoglu und Sedelmayer sind Geschäftsführer und Komplementäre – also persönlich haftende Gesellschafter – dieses Unternehmens. Die Anteile der privaten Investoren (also der nur beschränkt haftenden Kommanditisten) werden treuhändig durch die Wienwert Immobilien Treuhand GmbH gehalten.

Bei einem solchen Bauherrenmodell werden mehrere Investoren zu einer Miteigentümergeinschaft zusammengeschlossen. Diese kauft eine Immobilie und saniert den Altbestand. Anschließend werden die Wohnungen oder Geschäftslokale vermietet und die Erlöse entsprechend der Anteile aufgeteilt. Diese Form des Investments zielt vor allem auf gut verdienende

Freiberufler, etwa Ärzte, Rechtsanwälte oder Notare, ab. Die Anleger erhalten hier nämlich steuerliche Vorteile. So können sie Herstellungskosten auf 15 anstatt der sonst üblichen 67 Jahre abschreiben. Durch die Verluste, die in den ersten Jahren entstehen – bevor die Mieteinnahmen fließen können, müssen die Objekte erst saniert werden –, können Anleger ihre Gewinne aus anderen Einkunftsquellen minimieren. Das kann die Steuerbelastung erheblich drücken.

Die Zuweisung der Anfangsverluste auf die Gesellschafter sollte laut Verträgen auf Grundlage der einbezahlten Kapitaleinlagen erfolgen, erklärt Lukas Aigner von der Sozietät Aigner Lehner Zuschin, der die Klage im Frühjahr 2019 auf den Weg gebracht hat. Nach dem Motto: Wer für die Investitionen aufkommt, soll auch

von den Steuervergünstigungen profitieren. Es habe sich jedoch herausgestellt, dass Sedelmayer und Bakirzoglu (beziehungsweise ihnen zuordenbare Rechtsträger) ihre Gesellschaftsanteile nicht fristgerecht und vollständig einbezahlt hatten, ergänzt sein Kollege Maximilian Weiser. Die Verluste seien dennoch den Beklagten zugewiesen worden: „Den Investoren, die ihre Anteile fristgerecht einbezahlt hatten, ist durch den teilweise entgangenen Steuervorteil ein erheblicher Schaden entstanden“, so Aigner.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei TPA, die im Prozess einen Zeugenstatus innehatte, weil sie die K26/T49 steuerlich und buchhalterisch betreute, sieht das wohl gänzlich anders: Ein von ihr in Auftrag gegebenes Gutachten kommt nämlich zu dem Schluss, dass den Klägern gar kein Schaden entstanden sei.

Die Richterin wollte dieser Argumentation offensichtlich nicht folgen: „Der Schaden wurde von den Beklagten rechtswidrig verursacht, indem sie bewusst gegen den Gesellschaftsvertrag verstoßen haben und Verlustzuweisungen zu Unrecht in Anspruch genommen haben“, schreibt sie in ihrem Urteil.

„Wir werden selbstverständlich in Berufung gehen“, sagt Stefan Prochaska, Anwalt von Sedelmayer und Bakirzoglu. Das Erstgericht habe das Gutachten nicht ausreichend gewürdigt. Sollte das Urteil im Instanzenweg wider Erwarten halten, werde man den Wirtschaftsprüfern den Streit erklären, so der Anwalt.

Die TPA (die derzeit auch in der Causa Commercialbank Mattersburg im Fokus steht, siehe profil 32/2020) wollte sich dazu mit Verweis auf das laufende Verfahren nicht äußern. CHRISTINA HIPTMAYR ■



WIENWERT-GRÜNDER
Nikos Bakirzoglu (o.) und
Wolfgang Sedelmayer