

**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 übermittelt**

Wien, am 22.08.2023

**GZ 59 Nc 3/22f**

Kuratelsache: Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen der  
**CPI Immobilien GmbH (FN 75351k)**

AT0000A0CWH5  
AT0000A13943  
AT0000A18XA9  
AT0000A1DTS4  
AT0000A1DTR6  
AT0000A1YQ71  
AT0000A278K3  
AT0000A29AH9  
DE000A183T53  
DE000A2R8UE6

Kuratorin: Dr. Susi Pariasek  
Rechtsanwältin  
Heinrichsgasse 4  
1010 Wien

**Zweiter Bericht der Kuratorin**

1-fach  
GS an MV

In umseits bezeichneter Kuratelsache erstatte ich im Anschluss an meinen ersten Bericht vom 12.12.2022 nachstehenden

## **Zweiten Bericht:**

### **1. Gesetzte Schritte im Kuratelverfahren**

Bekanntlich fungiere ich als Kuratorin für die Inhaber von zehn von der Schuldnerin emittierten Teilschuldverschreibungen (Anleihen)

AT0000A0CWH5

AT0000A13943

AT0000A18XA9

AT0000A1DTS4

AT0000A1DTR6

AT0000A1YQ71

AT0000A278K3

AT0000A29AH9

DE000A183T53

DE000A2R8UE6.

Hierzu habe ich zuletzt berichtet, dass ich die Forderungen der von mir vertretenen Anleiheinhaber aller acht AT-ISINs im Insolvenzverfahren angemeldet habe sowie, dass alle acht Forderungen im Rahmen der allgemeinen Prüfungstagsatzung vom Masseverwalter anerkannt und festgestellt wurden.

Zwischenzeitig, am 13.4.2023, konnte ich auch die beiden noch ausständigen Forderungsanmeldungen betreffend der DE-ISINs vornehmen, wobei mir detaillierte Informationen von Clearstream Frankfurt nicht zur Verfügung gestellt wurden. Hierfür wäre die Bezahlung von € 250,00 pro ISIN erforderlich gewesen, die weder von der Insolvenzmasse noch aus Amtsgeldern bezahlt werden konnten. Die Anmeldung erfolgte daher aufgrund der vorhandenen Unterlagen der Schuldnerin.

Es wurden somit folgende Forderungen angemeldet:

- **ISIN: DE000A183T53**

Ausgabezeitpunkt:	15.09.2019
Gesamtnennwert:	7.000.000,00
Verzinsung:	6,5 %
Stückelung:	700.000 á € 10
Mindestzeichnungssumme:	nein
Rückzahlungstermin:	31.10.2034
Prospekt:	nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung:	5.594.900,00 (?)

- **ISIN: DE000A2R8UE6**

Ausgabezeitpunkt:	14.10.2019
Gesamtnennwert:	5.000.000,00
Verzinsung:	6,5 %
Stückelung:	500.000 á € 10
Mindestzeichnungssumme:	nein
Rückzahlungstermin:	31.10.2031
Prospekt:	nein
Nennwert per Insolvenzeröffnung:	4.500.000,00 (?)

Insgesamt beträgt das emittierte, aktuell aushaftende Volumen der AT-Anleihen € 32.713.700,00 und jenes der DE-Anleihen € 10.094.900,00 (wobei hier nach wie vor die leichte Unsicherheit besteht, ob die beiden Beträge ganz korrekt sind, da mir die Anhänge der Globalurkunden nicht zur Verfügung gestellt werden konnten), **gesamt somit € 42.808.600,00.**

Unter Berücksichtigung von Zinsen bis zur Insolvenzeröffnung wurden insgesamt € 34.396.879,79 für die acht AT-Anleihen sowie € 11.997.818,17 für die beiden DE-Anleihen, gesamt € 46.394.697,96 angemeldet und festgestellt.

- **Anmeldungsverzeichnis**

Auf Basis der bei mir zwischenzeitig eingelangten 502 (!) Anmeldungen aktualisiere ich laufend mein internes Anmeldungsverzeichnis. Insgesamt wurden bis dato Forderungen im Gesamtausmaß von € 39.633.571,00 angemeldet, d.s. 92,58 % des aktuell aushaftenden Volumens der Anleihen.

## 2. Insolvenzverfahren CPI Immobilien GmbH

Hintergrund des anhängigen Kuratelverfahrens ist bekanntlich die Insolvenz der CPI Immobilien GmbH zu GZ 6 S 109/22d des HG Wien. Beachtlich ist freilich, dass nicht nur die CPI Immobilien GmbH insolvenzverfangen ist, sondern, dass es sich um eine einigermaßen weitläufige Holdingkonstruktion mit zahlreichen Schwester- und Tochtergesellschaften handelt, die zum Großteil ebenfalls insolvent sind. Die nachstehenden Ausführungen beziehen daher zT die ganze CPI Gruppe mit ein. Hierzu berichte ich wie folgt:

- **Allgemeines**

Aufgrund der Berichte des hier bestellten Masseverwalters RA Mag. Abel und der jeweiligen weiteren Insolvenzverwalter ergibt sich allmählich ein erstes Bild der Gesamtsituation der schwer angeschlagenen CPI Gruppe, an deren Spitze ja die CPI Immobilien GmbH stand. Insbesondere bestätigen sich jene Wahrnehmungen immer mehr, wonach das gesamte wirtschaftliche Handeln unter Verstößen von diversen Rechts- und kaufmännischen Normen erfolgte. Die Gesamtdarstellung stehe in diametralem Gegensatz zum letzten Geschäftsbericht der CPI Gruppe aus dem Jahr 2020, der im Laufe des Jahres 2021 zirkulierte. Die Aufarbeitung ist extrem komplex und aufwendig und wird auch noch weiterhin viel Zeit in Anspruch nehmen.

- **Vermögenslage/Aktiva der Schuldnerin**

Zuletzt habe ich u.a. berichtet, dass sowohl die Schuldnerin als auch teilweise andere insolvente CPI-Gesellschaften Eigentümer der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** am Unternehmensstandort in 1090 Wien, Hahngasse 3 sind. Hierzu ist zu berichten, dass der Mietvertrag für diesen Standort einvernehmlich aufgelöst und das Bestandgeberpfandrecht anerkannt wurde. Dementsprechend ist die Betriebs- und Geschäftsausstattung – in Anrechnung offener Mieten – an den Vermieter übergegangen und es kam zu keiner gesonderten Verwertung.

Mit Blick auf die **Beteiligungen der Schuldnerin** zeigt sich nach wie vor folgendes, unverändertes Bild:

<b>Beteiligung</b>	<b>FB</b>	<b>Anteil</b>	<b>Anmerkung</b>
CPI Marketing GmbH	FN 196581s	Anteil: 100 %	insolvent
CPI Hausverwaltung GmbH	FN 203027w	Anteil: 100 %	insolvent
CPI Bauträger Immobilienverwaltung GmbH	FN 219985h	Anteil: 100 %	insolvent
CPI Beteiligungen GmbH	FN 347952w	Anteil: 100 %	insolvent
CPI Immobilieninvestment GmbH	FN 462152k	Anteil: 100 %	
VIE Bau GmbH	FN 577215x	Anteil: 100 %	
MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH	FN 543663f	Anteil: 50 %	

Wie zuletzt berichtet, scheinen sämtliche Beteiligungen wertlos zu sein. Von den vier insolventen Gesellschaften, an denen die Schuldnerin zu 100 % beteiligt ist, ist nach derzeitigem Stand nichts zu erwarten. Auch die Beteiligungen an den (noch) nicht insolventen Gesellschaften dürften für keinen Vermögenszuwachs bei der Schuldnerin sorgen. Die finanzielle Situation der CPI Immobilieninvestment GmbH hat sich seit dem letzten Bericht nicht verbessert. Zwar bestehen seitens der Schuldnerin Forderungen in Millionenhöhe gegenüber der CPI Immobilieninvestment GmbH (und deren Tochterunternehmen), doch scheinen diese derzeit nur schwer bzw. deutlich unter dem Wert veräußerbar. Die Anteile an der VIE Bau GmbH, die bis dato noch gar keine operative Geschäftstätigkeit ausgeübt hatte, scheinen ebenfalls nicht gewinnbringend veräußerbar zu sein. Der Masseverwalter hat dementsprechend den Geschäftsführer der VIE Bau GmbH zur Stellung eines Insolvenzantrages aufgefordert. Hinsichtlich der 50 %igen Beteiligung an der MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH versucht der Masseverwalter derzeit noch eine Lösung zu finden. Eine Einigung mit dem Geschäftsführer bzw. dessen rechtlichen Vertretung hinsichtlich eines Aufgriffsrechtes konnte noch nicht erreicht werden, sodass eine allfällige Verwertung dieser Anteile angestrebt wird. Dieser Verwertungsprozess ist offen.

Eine vom Masseverwalter nunmehr neu als der Gruppe zugehörige Gesellschaft, die **CPI Wiener Immobilien GmbH**, registriert zu HRB 94320 beim Amtsgericht Frankfurt am Main, ist eine „Blackbox“. Es konnten bis dato weder genauere Eigentums- noch Vermögensverhältnisse festgestellt werden. Ein in Deutschland in diesem Zusammenhang bestellter Sachverständige konnte keine Vermögenswerte feststellen.

Abgesehen von diesen Beteiligungen zeigt sich leider auch ein unverändertes Bild hinsichtlich der zahlreichen **Forderungen** der Schuldnerin. Derzeit bestehen Forderungen der Schuldnerin gegenüber folgenden Gesellschaften auf Holdingebene:

CPI Immobilieninvestment GmbH

CPI Beteiligungen GmbH (insolvent)

CPI Marketing GmbH (insolvent)

CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH (insolvent).

Diese beziffern sich auf rund € 18,3 Mio, wovon € 3,99 Mio die nicht insolvente Immobilieninvestment GmbH betreffen. Die sonstigen Forderungen gegenüber weiteren Unternehmen aus der CPI Gruppe bzw. Dritten beziffern sich nach wie vor mit rund € 21,7 Mio, wovon der Masseverwalter bislang lediglich rund € 15.000,00 einbringlich machen konnte. Der Masseverwalter hat sämtliche Forderungen eingemahnt, jedoch keine bzw. ablehnende Reaktionen erhalten.

Über registrierte/geschützte Markenrechte verfügt die Schuldnerin nicht.

Letztlich ist der Masseverwalter nach wie vor im Begriff, mögliche **Ansprüche aus Anfechtung, Einlagerückgewähr und Schadenersatz** zu prüfen. Diese Prüfungen sind bis dato noch nicht final abgeschlossen.

Zur Veranschaulichung kann berichtet werden, dass die Liquiditätsplanung der gesamten CPI Gruppe darauf ausgerichtet war, dass über die gesamte Gruppe hinweg die verfügbaren Mittel identifiziert und jeweils nach Bedarf in anderen Gesellschaften der Gruppe verwendet wurden. Im Einzelnen sind die Vorgänge nicht nachvollziehbar; es gab rund 300 (!) Kontoverbindungen der gesamten Unternehmensgruppe, wobei die Schuldnerin selbst lediglich über eine Kontoverbindung verfügte und der Masseverwalter auch nur auf diese entsprechende Einsicht hat.

- **Verbindlichkeiten/Passiva**

Zwischenzeitig fand am 19. April 2023 eine weitere nachträgliche Prüfungstagsatzung statt, sodass derzeit insgesamt 95 Forderungen im Insolvenzverfahren der CPI Immobilien GmbH im Ausmaß von rund € 211 Mio angemeldet sind. Hievon wurden bis dato rund € 62 Mio anerkannt und € 133 Mio blieben vorläufig bestritten.

Ein Großteil der anerkannten Forderungen betrifft die von mir angemeldeten Anleihen sowie direkte Kreditverbindlichkeiten. Die Bestreitungen betreffen vorwiegend Garantien und Bürgschaften, die für Tochtergesellschaften gegeben wurden.

- **Quoteneinschätzung**

Derzeit ist keine Quote für die Insolvenzgläubiger in Aussicht.

### **3. Strafrechtliches Ermittlungsverfahren**

Zu dem bei der WKStA anhängigen strafrechtlichen Ermittlungsverfahren liegen derzeit keine berichtenswerten Neuigkeiten vor.

### **4. Weitere Schritte**

Meine künftige Tätigkeit als Kuratorin wird insbesondere darauf gerichtet sein,

- die für eine bestmögliche Vertretung der Interessen der Anleihegläubiger erforderlichen Informationen im Rahmen des Insolvenzverfahrens weiterhin zu erhalten,
- die Kommunikation mit den Anleihegläubigern und dem Masseverwalter aufrecht zu erhalten,
- die Forderungsanmeldungen der Anleihegläubiger entgegenzunehmen,
- an den im Insolvenzverfahren stattfindenden Tagsatzungen teilzunehmen
- und überhaupt alles zu unternehmen, was zur bestmöglichen Wahrung der Interessen der Anleihegläubiger im Rahmen des Insolvenzverfahrens dienlich ist.

\* \* \*

Ich ersuche um Kenntnisnahme meines Berichtes und werde, sollte ein zwischenzeitige Berichterstattung nicht aus außerordentlichen Gründen erforderlich sein, meinen nächsten Bericht bis längstens **15.12.2023** erstatten.

Dr. Susi Pariasek  
als zu GZ 6 S 109/22d  
bestellte Kuratorin der Anleihe ISIN AT0000A0CWH5  
und weiterer neun Anleihen