

TE Bvwg Beschluss 2018/12/7 W210 2176622-1

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 07.12.2018

Entscheidungsdatum

07.12.2018

Norm

B-VG Art.133 Abs4

FMABG §22 Abs2a

KMG §1 Abs1 Z1

KMG §1 Abs1 Z2

KMG §1 Abs1 Z3

KMG §1 Abs1 Z4

KMG §15 Abs1 Z1

KMG §16 Z3

KMG §4

StGB §146

StGB §147

StGB §153

StGB §156

StGB §165

VStG 1950 §22

VStG 1950 §30

VStG 1950 §40

VStG 1950 §9 Abs1

VStG 1950 §9 Abs7

VwGVG §24 Abs1

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §31 Abs1

Spruch

W210 2176622-1/ 48Z

W210 2178406-1/ 46Z

BESCHLUSS

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Anke SEMBACHER als Vorsitzende und den Richter Mag. Martin WERNER und die Richterin Dr. Isabel FUNK-LEISCH als beisitzenden Richtern über die Beschwerden von 1) XXXX

und 2) XXXX, beide vertreten durch die Weber Rechtsanwälte GmbH, gegen das Straferkenntnis der Finanzmarktaufsichtsbehörde vom 05.09.2017, Zl. XXXX, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung beschlossen:

A)

Das Beschwerdeverfahren wird gemäß § 30 Abs. 2 VStG ausgesetzt.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG jeweils nicht zulässig.

Text

BEGRÜNDUNG:

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Aufforderung zur Rechtfertigung vom 17.07.2017 leitete die belangte Behörde gegen den Beschwerdeführer XXXX (im Folgenden: "BF1") in seiner Funktion als Vorstand der haftungspflichtigen Gesellschaft XXXX (im Folgenden: "haftungspflichtige Gesellschaft" oder "Emittentin") ein Verwaltungsstrafverfahren wegen Verdachts auf Übertretung der Werbevorschriften gemäß § 4 Abs. 2 und 3 KMG in Bezug auf Werbungen für die XXXX-Unternehmensanleihe 1-2017 ein (Behördenakt ON 04).

I.2. Mit Ad hoc-Meldung vom 23.07.2017 gab die haftungspflichtige Gesellschaft bekannt, dass sie eine Aufforderung zur Rechtfertigung wegen Verdachts auf irreführende Werbung in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Anleihe erhalten habe (Behördenakt Beilage ./38). Auch die Muttergesellschaft XXXX (künftig "Holding") veröffentlichte am 24.07.2017 im Rahmen einer Ad hoc-Meldung, dass die haftungspflichtige Gesellschaft, eine wesentliche Beteiligung der Holding, eine Aufforderung zur Rechtfertigung wegen Verdachts auf irreführende Werbung erhalten habe (Behördenakt Beilage ./40).

I.3. Am 12.08.2017 wurde im Ö1-Morgenjournal ein Interview mit einem Mitglied des Vorstandes der belangten Behörde ausgestrahlt, in dem er auch auf die verfahrensgegenständlichen verwaltungsstrafrechtlichen Vorwürfe Bezug nahm.

I.4. Am 09.08.2017 rechtfertigte sich BF1 schriftlich (Behördenakt ON 07), und brachte mit Schriftsatz vom 04.09.2017 eine ergänzende Stellungnahme bei der belangten Behörde ein (Behördenakt ON 12).

I.5. Am 05.09.2017, zugestellt am 07.09.2017, erließ die belangte Behörde das verfahrensgegenständliche Straferkenntnis Zl. XXXX, dessen Spruch lautet:

"Sehr geehrter XXXX!

I. Sie sind seit 31.12.2016 alleinvertretungsbefugtes Vorstandsmitglied der XXXX mit der Geschäftsanschrift XXXX, XXXX. In Ihrer Funktion als zur Vertretung der XXXX nach außen Berufener gemäß § 9 Abs 1 Verwaltungsstrafgesetz (VStG) haben Sie Folgendes zu verantworten:

1. Die XXXX hat

- a. am 13.06.2017 in der Werbeanzeige auf google.at (Beilage ./1),
- b. am 28.06.2017 im Werbebanner auf investopedia.com (Beilage ./2),
- c. am 10.07.2017 im Werbebanner auf linguee.de (Beilage ./3) sowie
- d. im Zeitraum von 12.06.2017 bis 07.07.2017 in der Radiowerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret
 - i. am 12.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
 - ii. am 12.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
 - iii. am 12.06.2017 um 08:59:00 Uhr im Hitradio Ö3,
 - iv. am 12.06.2017 um 10:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
 - v. am 13.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,

vi. am 13.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
vii. am 14.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
viii. am 14.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
ix. am 19.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
x. am 19.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xi. am 20.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xii. am 20.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xiii. am 21.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xiv. am 21.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xv. am 22.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvi. am 22.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvii. am 23.06.2017 um 06:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xviii. am 23.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xix. am 23.06.2017 um 09:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xx. am 23.06.2017 um 13:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxi. am 26.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxii. am 26.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiii. am 27.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiv. am 27.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxv. am 28.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvi. am 28.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvii. am 29.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxviii. am 29.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxix. am 30.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxx. am 30.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxi. am 03.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxii. am 03.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiii. am 04.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiv. am 04.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxv. am 05.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvi. am 05.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvii. am 06.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxviii. am 06.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxix. am 07.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xl. am 07.07.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,

entgegen § 4 Abs 2 Kapitalmarktgesezt (KMG) für die XXXX-Unternehmensanleihe 1-2017 mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben, ohne dass die unter den Punkten 1.a.-

1.d. angeführten Werbeeinschaltungen einen Hinweis enthielten, dass ein Prospekt samt allfälligen ändernden oder ergänzenden Angaben veröffentlicht wurde und wo die Anleger ihn erhalten können.

2. Die XXXX hat im Sinne des§ 4 Abs 3 KMG irreführend für die XXXX-Unternehmensanleihe 1-2017 mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben. Dies dadurch, dass die XXXX

a. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 (Datum der Aufforderung zur Rechtfertigung) im Internetauftritt der XXXX unter XXXX,

b. am 13.06.2017 in der Werbeanzeige auf google.at (Beilage ./1),

c. am 28.06.2017 im Werbebanner auf investopedia.com (Beilage ./2),

d. am 10.07.2017 im Werbebanner auf linguee.de (Beilage ./3) und

e. am 21.05.2017 im E-Mail mit dem Betreff "Unternehmensanleihe mit 5,25 % - hervorragende Bilanzkennzahlen" (Beilage ./4)

mit betont positiven Informationen über die Finanzlage der XXXX anhand der Kennzahlen "EUR 4,74 Mio Eigenkapital, 96 % Eigenkapitalquote" und zusätzlich

bei a. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 in der im Internetauftritt der XXXX unter XXXX abrufbaren Presseaussendung vom 11.05.2017 und

bei e. am 21.05.2017 im E-Mail mit dem Betreff "Unternehmensanleihe mit 5,25 % - hervorragende Bilanzkennzahlen" (Beilage ./4)

mit den Schlagworten "Die XXXX glänzt mit hervorragenden Bilanzkennzahlen" das Vorhandensein besonderer Sicherheit nahe gelegt und das tatsächliche Risiko des Erwerbs der Anleihe, insbesondere dass mit dem Erwerb indirekt eine Investition in die Muttergesellschaft XXXX - deren Finanzlage sich zu den unter den Punkten 2.a.-2.e. angeführten Zeitpunkten als kritisch darstellt - verbunden ist, nicht hinreichend klargestellt hat. Diese Angaben sind daher gemäß § 4 Abs 3 KMG geeignet, potentielle Anleger über die wirtschaftliche Situation der Emittentin XXXX und über die Eigenschaften der gegenständlichen Anleihe, nämlich über das tatsächliche Ausmaß des mit der Investition in die Anleihe verbundenen Risikos, in die Irre zu führen.

Durch das deutliche Hervorheben der jährlichen Zinsen und das Herausstellen der Sicherheit der Anleihe durch die betont positive Darstellung der Finanzlage der XXXX (Kennzahlen zu Eigenkapitalausstattung) hat die XXXX damit einseitig die besonderen Chancen und die Sicherheit des Investments in die Anleihe hervorgehoben, ohne dass gleichzeitig ein Hinweis auf die zwangsläufig mit diesem Investment verbundenen Risiken erfolgt. Tatsächlich erfolgte in den unter den Punkten 2.a.-2.e. angeführten Werbungen nicht einmal ein allgemeiner Hinweis auf mögliche, mit der Anleihe verbundene Risiken. Die XXXX hat dadurch einen unrichtigen Eindruck über die Risiken des Investments in die Anleihe erzeugt und ist daher der fehlende Hinweis auf die mit einer Anleihe verbundenen Risiken gemäß § 4 Abs 3 KMG zur Irreführung geeignet.

3. Die XXXX hat im Sinne des§ 4 Abs 3 KMG irreführend für die XXXX-Unternehmensanleihe 1-2017 mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben. Dies dadurch, dass die XXXX

a. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 im Internetauftritt der XXXX unter XXXX

mit der Darstellung des "Immobilienportfolios" der XXXX sowie

b. am 28.06.2017 im Werbebanner auf investopedia.com (Beilage ./2) und

c. am 10.07.2017 im Werbebanner auf linguee.de (Beilage ./3)

mit der Angabe "Projektvolumen EUR 119 Mio" den unrichtigen Eindruck erweckt hat, dass die XXXX - zumindest indirekt über Gesellschaftsanteile - über Immobilienvermögen verfügt und dass es sich bei den angeführten Bauprojekten um realisierte oder zumindest in der Planung fortgeschrittene Bauvorhaben handelt. Die Situation bis jedenfalls 11.07.2017 stellte sich wie folgt dar: Tatsächlich ist dem Basisprospekt vom 11.05.2017 zu entnehmen, dass die XXXX zum Zeitpunkt des Prospekts lediglich eine - noch nicht vollzogene - Beteiligung an einer Liegenschaftsbesitzgesellschaft besitzt, welche wiederum eine Liegenschaft mit einem Abrissprojekt im Eigentum hält.

Weitere Beteiligungen und/oder Erwerbe von Liegenschaftsvermögen befinden sich lediglich im Verhandlungsstadium. Sämtliche im Prospekt angeführte Grundstücke - ausgenommen Projekt 1 -, die erworben werden sollen, sind darüber hinaus noch nicht einmal als Bauland gewidmet und müssen deshalb erst umgewidmet werden. Die Darstellung des "Immobilienportfolios" der XXXX auf ihrer Website und die Angaben über das "Projektvolumen EUR 119 Mio" sind daher gemäß § 4 Abs 3 KMG geeignet, potentielle Anleger über das Vermögen der Emittentin und den Status ihrer Bauprojektvorhaben und damit die Ertragsaussichten der Projekte und der Anleihe und letztlich über die Sicherheit der Anleihe in die Irre zu führen.

4. Die XXXX hat im Sinne des§ 4 Abs 3 KMG irreführend für die XXXX-Unternehmensanleihe 1-2017 mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben. Dies dadurch, dass die XXXX

a. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 im Internetauftritt der XXXX unter XXXX in einem Werbevideo mit den Slogans "Hierdurch ersparen wir unserer Bevölkerung pro Person mehrere tausend Euro an einmaligen Kosten und schützen sie vor Mietzinserhöhungen im Rahmen von befristeten Mietverträgen.", "schaffen gleichzeitig leistbaren Wohnraum für unsere Bevölkerung" und "Wir investieren in unsere Stadt!"

b. am 29.06.2017 in einem Werbevideo auf youtube.com mit den Slogans

"XXXX ... investiert ausschließlich in leistbaren Wohnraum in Wien"

und "Wir investieren in unsere Stadt."

c. am 21.05.2017 im E-Mail mit dem Betreff "XXXX - hervorragende Bilanzkennzahlen" (Beilage ./4) mit den Slogans "Wir investieren in unsere Stadt" und "schaffen gleichzeitig leistbaren Wohnraum für unsere Bevölkerung"

d. am 01.06.2017 im E-Mail mit dem Betreff "XXXX - nur noch 10 Tage!" (Beilage ./5) mit dem Slogan "Machen Sie es so wie mehr als 1.000 XXXX-Kundinnen und Kunden und investieren Sie gemeinsam mit uns in unsere Stadt."

e. im Zeitraum von 15.05.2017 bis 08.06.2017 in der Fernsehwerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret

i. am 15.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

ii. am 15.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

iii. am 16.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

iv. am 16.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,

v. am 17.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

vi. am 17.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,

vii. am 18.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,

viii. am 19.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,

ix. am 19.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

x. am 19.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xi. am 20.05.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,

xii. am 20.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xiii. am 21.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

xiv. am 21.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xv. am 23.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xvi. am 24.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xvii. am 24.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,

xviii. am 25.05.2017 um 20:00:00 Uhr in ORF2,

xix. am 26.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xx. am 27.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,
xxi. am 28.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,
xxii. am 29.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxiii. am 30.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxiv. am 30.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxv. am 31.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxvi. am 01.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxvii. am 01.06.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxviii. am 01.06.2017 um 20:27:00 Uhr in ORF eins,
xxix. am 02.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxx. am 03.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxi. am 03.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxii. am 03.06.2017 um 20:14:00 Uhr in ORF eins,
xxxiii. am 03.06.2017 um 20:42:00 Uhr in ORF eins,
xxxiv. am 04.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxv. am 04.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxvi. am 05.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxvii. am 05.06.2017 um 20:13:00 Uhr in ORF eins,
xxxviii. am 06.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxix. am 07.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xl. am 07.06.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,
xli. am 08.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

mit den Slogans "XXXX ... investiert ausschließlich in leistungsfähigen
Wohnraum in Wien" und "Wir investieren in unsere Stadt." und

f. im Zeitraum von 12.06.2017 bis 07.07.2017 in der Radiowerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret

i. am 12.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
ii. am 12.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
iii. am 12.06.2017 um 08:59:00 Uhr im Hitradio Ö3,
iv. am 12.06.2017 um 10:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
v. am 13.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
vi. am 13.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
vii. am 14.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
viii. am 14.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
ix. am 19.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
x. am 19.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xi. am 20.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xii. am 20.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xiii. am 21.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,

xiv. am 21.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xv. am 22.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvi. am 22.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvii. am 23.06.2017 um 06:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xviii. am 23.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xix. am 23.06.2017 um 09:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xx. am 23.06.2017 um 13:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxi. am 26.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxii. am 26.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiii. am 27.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiv. am 27.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxv. am 28.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvi. am 28.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvii. am 29.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxviii. am 29.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxix. am 30.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxx. am 30.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxi. am 03.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxii. am 03.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiii. am 04.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiv. am 04.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxv. am 05.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvi. am 05.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvii. am 06.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxviii. am 06.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxix. am 07.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xl. am 07.07.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,

mit dem Slogan "XXXX - wir investieren in unsere Stadt."

in Zusammenschau mit der Verwendung des Ortsnamens "XXXX" im Firmenwortlaut, eines schematisch dargestellten XXXX im Firmenlogo und der bevorzugten Verwendung der Farbe Rot im Außenauftritt der XXXX, insbesondere im Internet- und Werbeauftritt, den unrichtigen Eindruck erweckt hat, dass es sich bei der XXXX um ein Unternehmen zumindest mit einem Naheverhältnis zur Stadt Wien handelt. Die unter den Punkten 4.a.-4.f. zitierten Slogans sind in Zusammenschau mit den übrigen angeführten Elementen gemäß § 4 Abs 3 KMG geeignet, potentielle Anleger über die Eigenschaften der Emittentin und damit über die Sicherheit der Anleihe in die Irre zu führen.

5. Die XXXX hat im Sinne des§ 4 Abs 3 KMG irreführend für die XXXX mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter

XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben. Dies dadurch, dass die XXXX

a. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 im Internetauftritt der XXXX unter XXXX einschließlich der dort abrufbaren Presseaussendung der XXXX vom 11.05.2017,

- b. am 13.06.2017 in der Werbeanzeige auf google.at (Beilage ./1),
- c. am 28.06.2017 im Werbebanner auf investopedia.com (Beilage ./2),
- d. am 10.07.2017 im Werbebanner auf linguee.de (Beilage ./3) und
- e. am 21.05.2017 im E-Mail mit dem Betreff "Unternehmensanleihe mit 5,25 % - hervorragende Bilanzkennzahlen" (Beilage ./4)

durch die Darstellung der XXXX anhand der Kennzahlen Eigenkapital, Eigenkapitalquote und Projektvolumen in Zusammenschau mit der undifferenzierten Verwendung des Firmennamens "XXXX"

f. im Zeitraum von 01.06.2017 bis 17.07.2017 in einem Werbevideo im Internetauftritt der XXXX unter XXXX

g. am 29.06.2017 in einem Werbevideo auf youtube.com und

h. im Zeitraum von 15.05.2017 bis 08.06.2017 in der Fernsehwerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret

i. am 15.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

ii. am 15.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

iii. am 16.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

iv. am 16.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,

v. am 17.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

vi. am 17.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,

vii. am 18.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,

viii. am 19.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,

ix. am 19.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

x. am 19.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xi. am 20.05.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,

xii. am 20.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xiii. am 21.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

xiv. am 21.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xv. am 23.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xvi. am 24.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xvii. am 24.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,

xviii. am 25.05.2017 um 20:00:00 Uhr in ORF2,

xix. am 26.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xx. am 27.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,

xxi. am 28.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,

xxii. am 29.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xxiii. am 30.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xxiv. am 30.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xxv. am 31.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xxvi. am 01.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,

xxvii. am 01.06.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,

xxviii. am 01.06.2017 um 20:27:00 Uhr in ORF eins,

xxix. am 02.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxx. am 03.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxi. am 03.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxii. am 03.06.2017 um 20:14:00 Uhr in ORF eins,
xxxiii. am 03.06.2017 um 20:42:00 Uhr in ORF eins,
xxxiv. am 04.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxv. am 04.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxvi. am 05.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxvii. am 05.06.2017 um 20:13:00 Uhr in ORF eins,
xxxviii. am 06.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxix. am 07.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xl. am 07.06.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,
xli. am 08.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
aufgrund der dadurch entstehenden Verwechslungsgefahr der XXXX mit der XXXX (nunmehr XXXX)

-
einerseits bestehende Investoren der XXXX über die tatsächliche wirtschaftliche Situation der XXXX getäuscht und

-
andererseits den unrichtigen Eindruck erweckt hat, potentielle Anleger der XXXX würden in eine bestehende "führende Immobiliengesellschaft" mit Immobilienvermögen und "einschlägiger Geschäftshistorie" investieren.

Die unter den Punkten 5.a.-5.h. angeführten Angaben sind daher gemäß 4 Abs 3 KMG geeignet, bestehende Anleger der XXXX über deren aktuelle Finanzlage sowie potentielle Anleger über das Vermögen der Emittentin und damit über die Sicherheit der Anleihe in die Irre zu führen.

6. Die XXXX hat im Sinne des§ 4 Abs 3 KMG irreführend für die XXXX mit der ISIN XXXX (bis zu EUR 5 Millionen, 5,25 %, Schuldverschreibungen fällig 2020), welche im Zeitraum von 12.05.2017 bis 24.07.2017 zumindest über die Website der XXXX unter

XXXX öffentlich angeboten wurde, geworben. Dies dadurch, dass die XXXX

- a. am 29.06.2017 in einem Werbevideo auf youtube.com,
- b. am 01.06.2017 im E-Mail mit dem Betreff "XXXX Unternehmensanleihe mit 5,25% - nur noch 10 Tage!" (Beilage ./5),
- c. im Zeitraum von 15.05.2017 bis 08.06.2017 in der Fernsehwerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret
 - i. am 15.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
 - ii. am 15.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
 - iii. am 16.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
 - iv. am 16.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,
 - v. am 17.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
 - vi. am 17.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,
 - vii. am 18.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
 - viii. am 19.05.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
 - ix. am 19.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
 - x. am 19.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,

xi. am 20.05.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,
xii. am 20.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xiii. am 21.05.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xiv. am 21.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xv. am 23.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xvi. am 24.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xvii. am 24.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,
xviii. am 25.05.2017 um 20:00:00 Uhr in ORF2,
xix. am 26.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xx. am 27.05.2017 um 20:07:00 Uhr in ORF eins,
xxi. am 28.05.2017 um 19:53:00 Uhr in ORF eins,
xxii. am 29.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxiii. am 30.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxiv. am 30.05.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxv. am 31.05.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxvi. am 01.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxvii. am 01.06.2017 um 19:51:00 Uhr in ORF2,
xxviii. am 01.06.2017 um 20:27:00 Uhr in ORF eins,
xxix. am 02.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxx. am 03.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxi. am 03.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxi. am 03.06.2017 um 20:14:00 Uhr in ORF eins,
xxxiii. am 03.06.2017 um 20:42:00 Uhr in ORF eins,
xxxiv. am 04.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xxxv. am 04.06.2017 um 19:55:00 Uhr in ORF eins,
xxxvi. am 05.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxvii. am 05.06.2017 um 20:13:00 Uhr in ORF eins,
xxxviii. am 06.06.2017 um 19:24:00 Uhr in ORF2,
xxxix. am 07.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
xl. am 07.06.2017 um 19:35:00 Uhr in ORF eins,
xli. am 08.06.2017 um 19:29:00 Uhr in ORF2,
d. im Zeitraum von 12.06.2017 bis 07.07.2017 in der Radiowerbung im Österreichischen Rundfunk (ORF), und zwar konkret
i. am 12.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
ii. am 12.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
iii. am 12.06.2017 um 08:59:00 Uhr im Hitradio Ö3,
iv. am 12.06.2017 um 10:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
v. am 13.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
vi. am 13.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,

vii. am 14.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
viii. am 14.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
ix. am 19.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
x. am 19.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xi. am 20.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xii. am 20.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xiii. am 21.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xiv. am 21.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xv. am 22.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvi. am 22.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xvii. am 23.06.2017 um 06:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xviii. am 23.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xix. am 23.06.2017 um 09:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xx. am 23.06.2017 um 13:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxi. am 26.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxii. am 26.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiii. am 27.06.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxiv. am 27.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxv. am 28.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvi. am 28.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxvii. am 29.06.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxviii. am 29.06.2017 um 08:30:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxix. am 30.06.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxx. am 30.06.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxi. am 03.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxii. am 03.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiii. am 04.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxiv. am 04.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxv. am 05.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvi. am 05.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxvii. am 06.07.2017 um 07:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxviii. am 06.07.2017 um 08:20:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xxxix. am 07.07.2017 um 07:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,
xl. am 07.07.2017 um 08:50:00 Uhr im Hitradio Ö3,

insbesondere durch das deutliche Hervorheben der jährlichen Zinsen einseitig die besonderen Chancen des Investments in die Anleihe hervorgehoben hat, ohne dass gleichzeitig ein Hinweis auf die zwangsläufig mit diesem Investment verbundenen Risiken erfolgt. Tatsächlich erfolgte in den unter den Punkten 6.a.-6.d. angeführten

Werbungen nicht einmal ein allgemeiner Hinweis auf mögliche, mit der Anleihe verbundene Risiken. Die XXXX hat dadurch einen unrichtigen Eindruck über die Risiken des Investments in die Anleihe erzeugt und ist daher der fehlende Hinweis auf die mit einer Anleihe verbundenen Risiken gemäß § 4 Abs 3 KMG zur Irreführung geeignet.

II. Die XXXX haftet gemäß § 9 Abs 7 VStG für die über den Beschuldigten verhängte Geldstrafe und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

Sämtliche in diesem Straferkenntnis angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Straferkenntnisses."

I.6. Gegen dieses Straferkenntnis erhoben der BF1 und die haftungspflichtige Gesellschaft, beide rechtsanwaltlich vertreten, mit Schriftsatz vom 05.10.2017 rechtzeitig eine zulässige Beschwerde bei der belannten Behörde.

I.7. Die Beschwerden samt Verwaltungsakt wurden dem Bundesverwaltungsgericht am 15.11.2017, bei Gericht eingelangt am 16.11.2017, übermittelt.

I.8. Am 01.02.2018, am 13.06.2018 und am 23.10.2018 fand am Bundesverwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in der der BF1 und ein Zeuge einvernommen wurden. Einlangende Stellungnahmen und Unterlagen wurden im Rahmen des Parteiengehörs wechselseitig zur Kenntnis gebracht.

I.9. Wegen dauerhafter Verhinderung der vormals vorsitzenden Richterin Dr. Birgit HAVRANEK wurden dieser die Rechtssachen abgenommen und der Gerichtsabteilung W210 durch Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 07.08.2018 zugewiesen. Der Senat dieser Gerichtsabteilung setzt sich nach der GV 2018 per 01.10.2018 zusammen aus Dr. Anke Sembacher als Vorsitzender und Dr. Stefan Keznickl und Dr. Funk-Leisch als Beisitzern. Dr. Stefan Keznickl teilte seine Verhinderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 GV 2018 für 23.10.2018 mit. Gemäß der GV 2018 iVm Anlage 3 zur GV 2018 war somit Mag. Martin Werner als Beisitzer zu laden.

Als Konsequenz war das bisherige Verfahren gemäß § 25 Abs. 7 zweiter Satz VwGvG iVm § 48 VwGvG zu wiederholen. Dies betraf in diesem Fall insbesondere die mündliche Verhandlung vom 01.02.2018 und vom 13.06.2018, in der der BF1, Herr XXXX, als beschuldigter Beschwerdeführer sowie ein Zeuge einvernommen worden sind, weitere Einvernahmen hatten bis zu diesem Zeitpunkt nicht stattgefunden. Aus diesem Grund wurden alle Schriftsätze der Parteien im Verfahren, alle vorliegenden Bescheinigungsmittel, Vorlagen sowie sonstigen Ermittlungsergebnisse verlesen, sie wurden somit Gegenstand der mündlichen Verhandlung (§ 25 Abs. 7 iVm § 48 Abs. 2 VwGvG), insbesondere da alle Eingaben von den Parteien selbst stammten bzw. der jeweils anderen Partei nachweislich zugestellt wurden sowie die Stellungnahmemöglichkeit eröffnet worden war. Der Verlesung der Einvernahmen vom 01.02.2018 und 13.06.2018 wurde ausdrücklich zugestimmt.

I.10. Im Anschluss an die Verhandlung brachte die belannte Behörde am 05.12.2018 einen Schriftsatz mit rechtlichen Ausführungen zu § 22 VStG und § 30 VStG ein, insbesondere vermeinte sie darin, dass eine Subsidiarität nicht vorliege und beantragte die inhaltliche Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

II.1. Feststellungen:

II.1.1. Zum BF1 und der haftungspflichtigen Gesellschaft:

Der BF1 war von 31.12.2016 bis 31.07.2017 alleinvertretungsbefugter Vorstand der haftungspflichtigen Gesellschaft, ab 01.08.2017 vertrat er diese gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied.

Der BF1 war seit 04.06.2016 auch Vorstand der Holding, eingetragen zu FN XXXX.

Der BF1 hat für seine Tätigkeit als Vorstand der Holding für 9 Monate zumindest ein Gehalt von EUR 400.000,- brutto/anno, weiters einen PKW-Sachbezug von insgesamt EUR 5.856,- sowie einen Wohnungs-Sachbezug in Summe von EUR 23.491,51 bezogen. Für seine Tätigkeit als Vorstand der haftungspflichtigen Gesellschaft hat der BF1 im Jahr 2017 für 12 Monate zumindest ein Gehalt von EUR 600.000,- brutto/anno bezogen.

Er hat im Jahr 2017 von der Holding zusätzlich einen PKW-Sachbezug iHv EUR 11.520,-, einen Sachbezug für Fitness von insgesamt EUR 495,- sowie einen Wohnungs-Sachbezug von EUR 10.067,- bezogen. Weiters wurde im Jahr 2017 an den BF1 ein Bonus von EUR 100.000,- ausbezahlt.

Der BF1 bezieht nunmehr ein monatliches Gehalt von EUR 5.000,- brutto aus der XXXXGmbH. Er hat Vermögen in

Form einer 50% Beteiligung an dieser XXXX GmbH, die wiederum eine Beteiligung an einer Apartmentvermietungsgesellschaft im 1. Wiener Gemeindebezirk hält. Die XXXX GmbH hat weiters ein (voll fremdfinanziertes) Haus im Baurechtseigentum im Wert von EUR 480.000,--. Der Wert dieser Beteiligung ist nicht konkret bezifferbar. Der BF1 bestreitet aktuell seinen Lebensunterhalt über ein Verrechnungskonto der GmbH. Der BF1 geht von einem Forderungsrecht gegenüber der XXXX GmbH iHv maximal 50.000 EUR aus. Der BF1 hat keine Sorgepflichten.

Die haftungspflichtige Gesellschaft wurde am 09.07.2009 unter der Firma "XXXX" gegründet und war seit XXXX unter dieser Firma im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien eingetragen (FN XXXX). Die "XXXX" war nicht im Bereich Immobilienentwicklung bzw. Wohnneubau tätig. Sie wurde im Jahr 2016 von der "XXXX" (nunmehr der Holding) erworben, im Dezember 2016 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und am 31.12.2016 in die nunmehrige "XXXX" umfirmiert. Sie trat im Geschäftsverkehr auch unter dem kommerziellen Namen "XXXX" bzw. "XXXX" auf. Die haftungspflichtige Gesellschaft hat ihren Sitz in Wien.

Vor Erwerb durch die Holding war die haftungspflichtige Gesellschaft nicht im Bereich Immobilien bzw. Wohnungsneubau tätig (zB Basisprospekt Behördenakt Beilage ./1 und ./14, unter dem Risiko "Fehlende Geschäftshistorie der Emittentin").

Der Erwerb der haftungspflichtigen Gesellschaft durch die Muttergesellschaft, die Durchführung der Bar- und Sachkapitalerhöhung 2016 sowie die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft erfolgte in Umsetzung der strategischen Neuausrichtung mit Fokus auf den Bereich Immobilien-Neubau in Wien.

Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom XXXX, XXXX, wurde über die haftungspflichtige Gesellschaft der Konkurs eröffnet (OZ 21).

Das Grundkapital der Emittentin betrug EUR 5.000.000,-- und war zerlegt in 5.000.000 Stück Aktien, welche auf Namen lauteten, jede mit einem Nennbetrag von EUR 1,--. Das Grundkapital war im Ausmaß von EUR 1.880.000,-- in bar aufgebracht, wobei ein Teil von EUR 1.845.000,-- von der Holding in Folge der als Notariatsakt errichteten Übernahmeverklärung vom 7. Dezember 2016 im Rahmen der Bar- und Sachkapitalerhöhung 2016 in bar geleistet wurde.

Der restliche Teil des Grundkapitals war hinsichtlich eines Betrags in Höhe von EUR 3.120.000,-- durch Sacheinlage gemäß den Bestimmungen eines Sacheinlagevertrags zwischen der Holding und der Emittentin vom 07.12.2016 aufgebracht. Die Einlage erfolgte als Sachkapitalerhöhung 2016 im Rahmen der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung 2016.

Gegenstand der Sacheinlage der Sachkapitalerhöhung 2016 waren die österreichische Wortmarke 'XXXX', eingetragen im Österreichischen Markenregister zu AT XXXX, die österreichische Wortbildmarke 'XXXX', eingetragen im Österreichischen Markenregister zu AT XXXX, und die Unionsmarke 'XXXX', eingetragen im Markenregister des Amts der Europäischen Union für geistiges Eigentum zu XXXX (künftig "Marken") (Beschreibung der haftungspflichtigen Gesellschaft im Basisprospekt Behördenakt Beilage ./1, 101; 1. Nachtrag zum Prospekt Behördenakt Beilage ./2).

Laut eingeholtem Markenwertgutachten waren die Marken per 31.12.2015 mit ca. EUR 3.158.000,-- und per 31.12.2016 mit ca. EUR 3.813.000,-- zu beifallen. (Beilagen ./DDDD und ./OOOO zur Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 15.02.2018, OZ 10). Markeninhaber war im Tatzeitraum die haftungspflichtige Gesellschaft.

Im Tatzeitraum hielt die Holding 99,99% des Grundkapitals an der haftungspflichtigen Gesellschaft: Das Grundkapital bestand aus XXXX Aktien, die im Besitz von vier Aktionären standen. Die Holding hielt XXXX Stück und somit XXXX% der Aktien an der haftungspflichtigen Gesellschaft. Jeweils eine mit besonderen Zustimmungs-, Widerspruchs- und Vetorechten ausgestattete Aktie hielten der BF1, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und ein Aufsichtsratsmitglied der haftungspflichtigen Gesellschaft (Auszug Aktionärsstruktur per 08.06.2017, Behördenakt Beilage ./13).

Am 11.05.2017 veröffentlichte die haftungspflichtige Gesellschaft ihren geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 und eine Presseaussendung dazu, die auf der Webseite der haftungspflichtigen Gesellschaft abgerufen werden konnte (Presseaussendung Behördenakt Beilage ./23, webpage vom 06.07.2017, Beilage ./10; VP vom 01.02.2018, 6f).

Die finanzielle Situation der haftungspflichtigen Gesellschaft wird dort wie folgt dargestellt:

"Die XXXX veröffentlichte mit heutigem Datum ihren geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 (UGB) und glänzt mit hervorragenden Bilanzkennzahlen. Die neue XXXX verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von EUR 4.740.540,99 und eine Eigenkapitalquote in Höhe von 96,05%.

„Ich freue mich, dass wir die neue XXXX so solide aufstellen konnten und nunmehr unsere neue Unternehmensstrategie konsequent umsetzen können“, hält XXXX, CEO der XXXX fest und fügt hinzu: „Wir werden in Kürze unsere ersten großvolumigen Grundstücksakquisitionen in Stadtentwicklungsgebieten in Wien bekannt geben.“

Die XXXX hat vor kurzem eine langfristige Kooperationsvereinbarung mit einem staatlichen Pensionsfonds mit Sitz in der Europäischen Union für die geplante Finanzierung aller zukünftigen Projekte abgeschlossen.“

Auch auf der Website der haftungspflichtigen Gesellschaft unter XXXX wird die finanzielle Ausstattung der haftungspflichtigen Gesellschaft im Zeitraum der inkriminierten Werbungen wie folgt beschrieben: Die Website enthält auf der Startseite unter "Kennzahlen" die Angaben "EUR 4,74 Mio. Eigenkapital", "96 % Eigenkapitalquote" und "EUR 119 Mio. Projektvolumen (in Planung)". Darunter findet sich in deutlich kleinerer Schriftgröße folgender Hinweis: "Es handelt sich hierbei um Kennzahlen der XXXX zum Stichtag 31.12.2016 und nicht um Kennzahlen der XXXX (vormals XXXX), diese finden Sie unter Investor Relations." (Behördenakt Beilagen ./9 und ./10; VP vom 01.02.2018, 6f).

Die haftungspflichtige Gesellschaft verfügte selbst (unmittelbar) nie über eigenes Immobilienvermögen; dies war auch gar nicht geplant. Geplant war, dass die haftungspflichtige Gesellschaft gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner nach Closing der ersten Immobilienprojekte mittelbar - über gehaltene Beteiligungen an Liegenschaftsbetriebsgesellschaften - Immobilienvermögen halten wird.

Im Zusammenhang mit den avisierten Projekten enthalten der Basisprospekt (Behördenakt Beilage ./1) und die Endgültigen Bedingungen vom 09.06.2017 (Behördenakt Beilage ./4, Seiten 20f) die folgenden Ausführungen:

„• „Projekt 1“, 1210 Wien: Zum Zeitpunkt dieses Prospekts besteht ein abgeschlossener Kaufvertrag zwischen der XXXX-Beteiligung, und den bisherigen Gesellschaftern über die Geschäftsanteile an der Liegenschaftsbetriebsgesellschaft, die Eigentümerin des Grundstücks im

21. Wiener Gemeindebezirk ist. Das Closing des Anteilskaufvertrags wird bis spätestens 30.6.2017 erwartet. Beabsichtigt ist, 10.552 m² oberirdische Gesamtnutzfläche, aufgeteilt auf 7.859 m² Wohnnutzfläche und 2.693 m² Gewerbenutzfläche sowie 92 Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Die erforderliche Widmung des Grundstücks besteht bereits. Beabsichtigt ist weiters, dass die Emittentin bis spätestens 30.6.2017 50% des Stammkapitals der XXXX an den Joint Venture-Partner veräußert. Vorgesehen ist, bei der XXXX eine Kapitalerhöhung durch den Joint Venture-Partner durchzuführen sowie ein bestehendes Gesellschafterdarlehen der Emittentin in Eigenkapital umzuwandeln.

• „Projekt 2“, 1210 Wien: Zum Zeitpunkt dieses Prospekts befindet sich die XXXX, einer XXXX-Beteiligung, mit den bisherigen Gesellschaftern der Projektgesellschaft, die Inhaberin eines Baurechts sowie einer Option auf den Liegenschaftserwerb für das Grundstück im 21. Wiener Gemeindebezirk ist, in finalen, aber noch nicht abgeschlossenen Vertragsverhandlungen. Das Closing des Anteilskaufvertrags wird bis spätestens 30.6.2017 erwartet. Beabsichtigt ist, 16.225 m² oberirdische Gesamtnutzfläche, aufgeteilt auf 15.902 m² Wohnnutzfläche und 323 m² Gewerbenutzfläche sowie 166 Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Die erforderliche Widmung des Grundstücks ist noch nicht vorhanden. Die Emittentin geht davon aus, dass eine Umwidmung erzielt werden kann. Beabsichtigt ist, dass die Emittentin bis spätestens 30.6.2017 50% des Stammkapitals der XXXX an den Joint Venture-Partner veräußert. Nachfolgend ist vorgesehen, bei der XXXX eine Kapitalerhöhung durch den Joint Venture-Partner durchzuführen sowie ein bestehendes Gesellschafterdarlehen der Emittentin in Eigenkapital umzuwandeln.

• „Projekt 3“, 1030 Wien: Zum Zeitpunkt dieses Prospekts befindet sich eine XXXX-Beteiligung in finalen, aber noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern der Liegenschaft über den Erwerb der Liegenschaft im 3. Wiener Gemeindebezirk mit einer Grundstücksfläche von rund 16.000 m². Die erforderliche Widmung des Grundstücks ist noch nicht vorhanden. Die Emittentin geht davon aus, dass eine Umwidmung erzielt werden kann. Beabsichtigt ist, dass die Emittentin bis spätestens 30.6.2017 50% des Stammkapitals der Liegenschaftsbetriebsgesellschaft an den Joint Venture-Partner veräußert. Nachfolgend ist vorgesehen, bei der Liegenschaftsbetriebsgesellschaft eine Kapitalerhöhung durch den Joint Venture-Partner durchzuführen.

• „Projekt 4“, 1210 Wien: Zum Zeitpunkt dieses Prospekts befindet sich eine XXXX-Beteiligung in finalen, aber noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern der Liegenschaft über den Erwerb der Liegenschaft

im 21. Wiener Gemeindebezirk mit einer Grundstücksfläche von rund 13.000 m². Die erforderliche Widmung des Grundstücks ist noch nicht vorhanden. Die Emittentin geht davon aus, dass eine Umwidmung erzielt werden kann. Beabsichtigt ist, dass die Emittentin bis spätestens 30.6.2017 50% des Stammkapitals der Liegenschaftsbesitzgesellschaft an den Joint Venture-Partner veräußert. Nachfolgend ist vorgesehen, bei der Liegenschaftsbesitzgesellschaft eine Kapitalerhöhung durch den Joint Venture-Partner durchzuführen sowie ein bestehendes Gesellschafterdarlehen der Emittentin in Eigenkapital umzuwandeln.

• „Projekt 5“, 1210 Wien: Die Emittentin befindet sich im Folgeprozess des am 31.3.2017 zu Ende gegangenen strukturierten Bieterverfahrens für ein Grundstück im 21. Wiener Gemeindebezirk mit einer Grundstücksfläche von rund 64.000m². Die Emittentin wurde mündlich darüber informiert, dass sie Bestbieterin ist. Die Emittentin geht davon aus, dass ein Closing

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at