

Euro Grundinvest AG

Author : klaus-seimetz

Euro Grundinvest GmbH & Co. KG's, Euro Grundinvest Genussrechte

Überblick

Gründung der Euro Grundinvest Gruppe

Die im Jahre 2010 gegründete EGI Euro Grundinvest Gruppe (München) plant, baut und vermarktet nach eigenen Angaben weltweit Immobilien mit Fokus auf München und Umgebung.

Unter dem Dach der Euro Grundinvest Holding GmbH hat die Münchener Unternehmensgruppe mehrere Fondsgesellschaften konzipiert und Genussrechte begeben, um das bei ihren Anlegern eingesammelte Kapital mittelbar in sogen. Sachwerte zu investieren.

Euro Grundinvest Deutschland 12 GmbH & Co. KG

Die erste Fondsgesellschaft dieses Initiators, die Euro Grundinvest Deutschland 12 GmbH & Co. KG, wurde im Jahre 2010 konzipiert und investiert das eingeworbene Eigenkapital durch die Eingehung einer stillen Beteiligung mit einer Objektgesellschaft namens Euro Grundinvest Objekt München GmbH, die mit dem Beteiligungskapital u.a. Immobilien erwerben, entwickeln, verwerten und verwalten oder Engagements mit Immobilien oder Baubezug tätigen soll. Das angestrebte Volumen dieses Eigenkapitalfonds beläuft sich laut Verkaufsprospekt auf € 10 Mio. bis € 50 Mio. bei einer Mindestzeichnungssumme von € 15.000,- pro Anteil.

Treuhänderin, bzw. Treuhandkommanditistin dieses Fonds ist die OVT Odeon Verwaltung- und Beteiligungstreuhand GmbH, über die sich Anleger auch mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligen können. Als Mittelverwendungskontrolleur wird die Steuerkanzlei Frank Rusche genannt. Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die Euro Grundinvest Consulting GmbH und Komplementärin die Euro Grundinvest Management GmbH.

Als Vertriebsgesellschaft der Euro Grundinvest Deutschland 12 GmbH & Co. KG fungiert die Euro Grundinvest Marketing GmbH & Co. KG, vertreten durch ihre Komplementärin, die Euro Grundinvest Service GmbH.

Die (Fonds-) Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum 30.06. eines jeden Folgejahres erstmals zum Ablauf des 30.06.2013 ganz oder teilweise von dem Anleger gekündigt werden mit der Folge, dass ihm nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages ein Abfindungsguthaben, bzw. ein Auseinandersetzungsguthaben auf der Grundlage des Verkehrswertes der Beteiligung zustehen soll.

Das (Maximal-) Risiko der Fondsbeteiligung besteht in einem Totalverlust der gezahlten Einlage und kann im Falle einer Fremdfinanzierung der Einlage evtl. auch zur (Privat-) Insolvenz des

jeweiligen Anlegers führen.

Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG

Auch der Folgefonds Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG investiert laut Prospektangaben vornehmlich in Immobilien in München und Umgebung. Beworben wird dieser Fonds u.a. damit, dass Grundstücke weit unter Marktwert erworben und nach Errichtung von „City Residenzen“ wieder mit Gewinn an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft werden sollen. Dabei werden den Anlegern der Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG Zinsen von 8% p.a. und eine zusätzliche Gewinnbeteiligung von 4% p.a. bei einer Laufzeit des Fonds bis zum 31.12.2013 in Aussicht gestellt.

Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG

Ähnlich wie die beiden Vorgängerfonds ist die sog. Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG konzipiert, die im Jahre 2011 gegründet wurde. Dieser Fonds investiert das zur Verfügung stehende Kapital in eine stille Beteiligung an einer weiteren Objektgesellschaft des Initiators namens Euro Grundinvest Objekt 221 GmbH, die hiervon wiederum Immobilien oder Engagements mit Immobilien- oder Baubezug erwerben, entwickeln und verwerten soll. Die Dauer der Beteiligung soll bis zum 31.12.2017 laufen und zu diesem Zeitpunkt aufgelöst und abgewickelt, also eine Liquidation durchgeführt werden. Laut Prospektangaben besteht bei dieser Fondsgesellschaft keine Nachschusspflicht für beteiligte Anleger, so dass deren Haftung grundsätzlich nicht über die zu leistende Einlage hinausgehen soll. Je nach Zeitpunkt des Beitritts wird den Anlegern im übrigen ein sog. „Frühzeichnerbonus“ von bis zu 8% in Aussicht gestellt.

Zu den Gründungsgesellschaftern der Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG zählt hier ebenfalls die Treuhänderin, bzw. Treuhandkommanditistin OVT Odeon Verwaltung- und Beteiligungstreuhand GmbH & Co. KG, vertreten durch ihre Komplementärin, die OVT Odeon Verwaltung- und Beteiligungstreuhand Management GmbH, an der die Euro Grundinvest Holding GmbH mit Anteilen oder Stimmrechten von mindestens 25% als Gesellschafter beteiligt ist (Stand 2013).

Laut Angaben der Initiatoren ist es u.a. das Ziel dieses Fonds, am boomenden Immobilienmarkt in Deutschland, insbesondere in München zu partizipieren, indem das zur Verfügung stehende Eigenkapital in Objektgesellschaften der Euro Grundinvest Objekt Holding GmbH & Co. KG investiert wird, die ihrerseits wiederum „an der Quelle der Wertschöpfung“ durch den Kauf von entwicklungsfähigem Grund und Boden zur Wohnbebauung, die Entwicklung neuer Wohngebiete und die Veräußerung dieser Immobilien investieren sollen. Den Anlegern der Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG wird eine sog. „Grundgewinnbeteiligung“ von 12% p.a. und ein darüberhinausgehender sog. „Übergewinn“ im Verhältnis von 80 zu 20 zu den verbundenen Objektgesellschaften in Aussicht gestellt.

Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG

Mit „stabilen Einnahmen“ von 8% p.a., einer zusätzlichen Gewinnbeteiligung von bis zu 4% p.a. und einer sehr kurzen Laufzeit von nur drei Jahren wirbt die Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG (Stadtentwicklung München) um potentielle Anleger. Als weitere Gründe für eine Beteiligung an diesem Eigenkapitalfonds werden dessen Transparenz durch regelmässige

Investitionsberichte und eine über 20-jährige Erfolgsbilanz herausgestellt. Auch dieser Fonds investiert das zur Verfügung stehende Eigenkapital abzüglich der Fondskosten laut Prospekt in Objektgesellschaften der Unternehmensgruppe, die damit entwicklungsfähigen Grund und Boden zur weitergehenden Wohnbebauung erwerben und die zu errichtenden Immobilien später mit Gewinn veräußern sollen.

Den potentiellen Anlegern der Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG wird eine „Vorzugsstellung“ Aussicht gestellt, bei der die Auszahlungen an die Investoren „vorrangig“ erfolgen sollen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass die jeweilige Objektgesellschaft erst dann über einen eventuellen Restgewinn verfügen kann, wenn das Eigenkapital zurückgeführt ist, die Fondsnebenkosten erstattet wurden, die Zinsen von 8% p.a. gezahlt sind und die Gewinnbeteiligung von 4% p.a. ausgeschüttet worden ist.

Euro Grundinvest 20 GmbH & Co. KG Mallorca

Der bislang letzte Immobilienfonds der Unternehmensgruppe (Stand 2013) ist die sog. Euro Grundinvest 20 GmbH & Co. KG Mallorca. Ziel dieser Gesellschaft soll es sein, über eine Objektgesellschaft namens Euro Grundinvest 223 GmbH am Immobilien- und Hotelmarkt auf Mallorca zu partizipieren, indem renovierungsbedürftige Hotels und Ferienanlagen weit unter Marktwert angekauft, modernisiert und nach Entwicklung neuer Nutzungskonzepte mit Gewinn wieder an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft werden. Hierdurch soll eine Rendite von bis zu 12% p.a. erzielt werden. Bei einer Mindestbeteiligungssumme von € 15.000,- pro Anleger wird ein Fondsvolumen von € 10 Mio. angestrebt. Die Mindestlaufzeit einer Beteiligung an der Euro Grundinvest Mallorca 20 GmbH & Co. KG beträgt nach Angaben der Initiatoren nur 36 Monate.

Euro Grundinvest AG Genussrechte I

Neben den vorstehend genannten Fondsbeteiligungen bietet die Euro Grundinvest Gruppe auch die Zeichnung von Genussrechten an. Emittentin dieser Genussrechte ist jeweils die Euro Grundinvest AG, die das Genussrechtskapital laut Verkaufsprospekt zur Finanzierung von Projekten mit mittelbarem oder unmittelbarem Immobilienbezug verwendet und zu diesem Zweck anderen Firmen der Unternehmensgruppe Darlehen gewährt. Das Emissionsvolumen der Anlageform „Genussrechte I“ soll sich auf bis zu € 500 Mio. belaufen und für Anleger eine Grundverzinsung von 6% p.a. mit sich bringen.

Eine Kündigung der Genussrechte ist laut Prospektangaben frühestens zum Ablauf des fünften vollen Kalenderjahres ab Einzahlung des Genussrechtskapitals möglich. Im übrigen wird von der Emittentin noch darauf hingewiesen, dass bei dieser Beteiligungsform keine weitergehende Haftung im Sinne einer Nachschussverpflichtung besteht. Allerdings wird als maximales Risiko auch ein Totalverlust bis hin zur (Privat-) Insolvenz eines Anlegers nicht ausgeschlossen.

Eine Mittelverwendungskontrolle über das Genussrechtskapital soll zum einen dadurch erfolgen, dass sich die Euro Grundinvest AG (Vorstand 2013: Erwin Beran) dazu verpflichtet, dieses ausschließlich in Projekte mit mittelbarem oder unmittelbarem Immobilienbezug der eigenen Unternehmensgruppe zu investieren. Zum anderen soll eine solche Mittelverwendungskontrolle dadurch gewährleistet werden, dass die Emittentin ihre Jahresabschlüsse und ebenso wie die ordnungsgemäße Verwendung des Genussrechtskapitals von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren lässt.

Bei den Genussrechten wird den Anlegern angeboten, sich die Zinsen vierteljährlich auszahlen oder auch diese automatisch wieder anlegen zu lassen (Thesaurierung), so dass sie nach Kündigung der Genussrechte in einer Summe an ihn ausgezahlt werden.

Da bei diesem Genussrechteangebot die Finanzierung der Investitionen auf der Ebene der Objektgesellschaften zum Teil auch mit vorrangigem Fremdkapital von Kreditinstituten erfolgen soll, kann dies im Falle einer Insolvenz des Objektunternehmens ebenfalls zum Totalverlust des Genussrechtskapitals führen.

Wegen der freien Verwendbarkeit des Genussrechtskapitals handelt es sich hierbei letztlich um einen Blind-Pool, da konkrete Investitionsvorhaben und deren Bedingungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht festgestanden haben.

Die Euro Grund Invest AG weist als Emittentin zwar darauf hin, dass eine Handelbarkeit oder Veräußerbarkeit, bzw. ein Verkauf der Genussrechte etwa auf einem sogen. Zweitmarkt oder über eine deutsche oder ausländische Börse nicht möglich ist. Gleichzeitig wird aber von der Euro Grundinvest Real Estate Consulting GmbH & Co. KG eine sogen. „Ankaufgarantie“ für die Genussrechte abgegeben, wonach jeder Genussrechteinhaber diese zum Ende des dritten vollen Beteiligungsjahres an die Euro Grundinvest Real Estate Consulting GmbH & Co. KG als Garantiegeberin zum Buchwert, mindestens jedoch zum Nennwert verkaufen können soll.

Als sogen. „Gründungsgesellschafter“ der Garantiegeberin werden die Euro Grundinvest Real Estate GmbH, die Euro Grundinvest Holding GmbH und die Euro Grundinvest Objekt 226 GmbH geführt. Die Gewährung dieser „Ankaufgarantie“ soll im übrigen der einzige Tätigkeitsbereich der Garantiegeberin (Komplementär: Euro Grundinvest Service GmbH) sein.

Die Höhe der (Vermittlungs-) Provisionen wird mit 9,5% des gezeichneten Kapitals angegeben, womit sich bei Vollplatzierung die nominale Gesamthöhe der an die Euro Grundinvest Marketing GmbH & Co. KG für den Vertrieb und die Gestaltung des Verkaufsprospekts zu zahlenden Provisionen auf € 47,5 Mio. belaufen soll.

Auch die Euro Grundinvest AG firmiert unter dem Dach der Euro Grundinvest Holding GmbH und deren Geschäftsführer Erwin Beran (Stand 2013).

Beworben werden die Genussrechte u.a. damit, dass die bisher aufgelegten Kapitalanlagen der Euro Grundinvest Gruppe in den letzten Jahren kontinuierlich ca. 8% p.a. ausgeschüttet haben sollen und dass es sich hierbei um eine Investition in inflationsgeschützte Sachwerte mit einer Investitionsquote von 100% handele, die über eine feste Grundverzinsung von 6% p.a., eine zusätzliche Gewinnbeteiligung von bis zu 4% p.a. sowie eine Ankaufgarantie verfüge.

Zur Sicherheit ihrer Genussrechte gibt die Euro Grundinvest AG u.a. an, dass sie stets als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werde und im übrigen verpflichtet sei, für jedes Jahr ihre Geschäftsabschlüsse und die ordnungsgemäße Verwendung des Genussrechtskapitals von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

Euro Invest AG Genussrechte II

Als bislang letztes Angebot (Stand 2013) hat die Euro Grundinvest AG die Beteiligungform „Genussrechte II“ (Stadtentwicklung München) emittiert, bei der es sich um sog. unverbriefte

Namensgenussrechte handelt, die von interessierten Anlegern erworben werden können. Diese haben die Wahl zwischen einem „Genussrecht Typ A“ mit laufender Auszahlung oder einem „Genussrecht Typ B“ mit endfälliger Verzinsung. Auch bei dieser Beteiligung wird mit einer sogen. „Ankaufsgarantie“ durch die Euro Grundinvest Real Estate GmbH & Co. KG geworben.

Ansonsten unterscheidet sich die Beteiligung „Genussrechte II“ nicht wesentlich von vorherigen Emission.

Geflecht der Euro Grundinvest Gruppe

In ihrer „Leistungsbilanz 2012“ wirbt die Euro Grundinvest Gruppe u.a mit einer 20-jährigen Erfolgsbilanz, da die handelnden Personen und Partner bereits seit 1987 in der Immobilien- und Baubranche tätig seien und in dieser Zeit mehr als 2.500 Wohneinheiten mit einem Volumen von über € 600 Mio. erfolgreich begleitet hätten.

Zur der Münchener Unternehmensgruppe zählen neben den bereits genannten Firmen ausserdem noch die Euro Grundinvest Immobilien Vertrieb GmbH, die Bayern Palais Bauträger GmbH, die Euro Grundinvest Real Estate GmbH sowie diverse Objektgesellschaften (Euro Grundinvest Objekt 217/218/219/220/221/222/223/224/225/226 GmbH 's).

Vertriebspartner der Euro Grundinvest AG

Vertrieben werden, bzw. wurden die Kapitalanlagen dieses Anbieters u.a. von der dima24.de Anlageberatung GmbH, bzw. der dima24.de Anlagevermittlung GmbH (Geschäftsführer bis 2012 u.a. Malte André Hartweg) mit Sitz in Unterföhring und der CSM Conqueror Sales & Marketing GmbH & Co. KG (München).

Aktuelles

27.11.2015: Euro Grundinvest fordert Ausschüttungen zurück

Mit Schreiben vom 18.11.2015 an ihre Anleger macht die Euro Grundinvest Gruppe die Rückzahlung der bisher geleisteten Ausschüttungen gegenüber den Fondsanlegern und Genussrechtsinhabern geltend. Begründet wird diese Rückforderung in den von Herrn Sven Donhuysen unterzeichneten Schreiben u.a. damit, dass die tatsächliche wirtschaftliche Situation der jeweiligen Anlagegesellschaften, die das ehemalige Management kommuniziert habe, nicht immer den realen Gegebenheiten entsprochen hätte und dass wesentliche Geschäftsvorgänge den Anlegern gegenüber nicht korrekt dargestellt worden seien. So hätten die Anleger in der Vergangenheit Zahlungen erhalten, die als „Zinsen“, bzw. „Ausschüttungen aus freier Liquidität“ bezeichnet wurden, obwohl die wirtschaftliche Lage der Gesellschaften solche Zinsen, bzw. Auszahlungen aus Gewinnen zu keinem Zeitpunkt zugelassen hätten.

Im übrigen sei davon auszugehen, dass die ursprünglich verantwortlichen Vorstände und Geschäftsführer die tatsächliche wirtschaftliche Schieflage der Euro Grundinvest Fonds und der

Euro Grundinvest AG so lange wie möglich verschleiern wollten.

Auch seien weitere Probleme durch fehlende Kompetenz seitens der vormals verantwortlich handelnden Personen (u.a. Herr Erwin Beran und Herr Malte Hartweg) verursacht worden, die für das „wirtschaftliche Chaos“ bei der Euro Grundinvest verantwortlich sein sollen.

Aufgrund dieser wirtschaftlichen Schwierigkeiten müsse bei den jeweiligen Anlagegesellschaften nach den maßgeblichen Insolvenz Kriterien zumindest von einer drohenden Zahlungsunfähigkeit und einer möglichen Überschuldung ausgegangen werden, weswegen man gezwungen sei, die betreffenden Vorabauszahlungen zurückzufordern.

•••

11.06.2012: Euro Grundinvest 20 in der Kritik des „fondstelegramm“

In einem Beitrag vom 07.06.2012 rät der Brancheninformationsdienst „fondstelegramm“ von einer Beteiligung an der Euro Grundinvest 20 GmbH & Co. KG (Mallorca) ab, weil Sicherheiten fehlen würden und Investitionskriterien nicht vorhanden seien.

Ausserdem existiere kein Leistungsnachweis, bzw. keine Leistungsbilanz zu den bisherigen Fonds und die Fondsnebenkosten lägen sehr hoch.

•••

12.12.2011: Euro Grundinvest Deutschland 17 ein Blindpool ohne Investitionskriterien?

Wie der Brancheninformationsdienst „fondstelegramm“ in einer Analyse der Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG vom 08.12.2011 meint, handelt es sich hierbei um einen Blind-Pool-Fonds ohne Investitionskriterien, da die Objektgesellschaften (Euro Grundinvest Objekt 221 GmbH) das ihnen zur Verfügung gestellte Kapital nahezu beliebig verwenden könnten.

Durch die Ausgestaltung, wonach sich der Fonds auch an anderen Objektgesellschaften der Euro Grundinvest Gruppe beteiligen könne, sei es möglich, dass das Eigenkapital der Anleger mittelbar in einer anderen Fondsgesellschaft lande und somit an andere Anleger ausgezahlt werde.

•••

28.11.2011: G.U.B.-Minus für Euro Grundinvest Deutschland 17

Nach einer Bewertung der Ratingagentur G.U.B. vom 24.11.2011 enthält der Verkaufsprospekt der Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG keinerlei Informationen über den Verlauf von Vorläuferfonds. Ausserdem hätten die Anleger keine Einflussmöglichkeiten auf die konkrete Mittelverwendung und auf die Ausgestaltung von Verträgen mit den Objektgesellschaften.

U.a. aus diesen Gründen beurteile man dieses Angebot der Euro Grundinvest Consulting GmbH als nicht platzierungsreif.

•••

23.05.2011: G.U.B. hält Euro Grundinvest Deutschland 15 für „nicht platzierungsreif“

In einer schriftlichen Analyse vom 18.05.2011 kommt die Hamburger Rating-Agentur G.U.B. zu dem Ergebnis, das Angebot der Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG sei nicht platzierungsreif und vergibt für diesen Fonds ein „Minus“.

Zum einen könnten sich aufgrund der Fondskonstruktion erhebliche Interessenskonflikte ergeben und zum anderen liefe die vorgesehene „Mittelverwendungskontrolle“ weitgehend ins Leere.

...

06.05.2011: Euro Grundinvest Deutschland 15 zur Zeichnung ungeeignet?

Nach Auffassung des „fondstelegramm“ in einer Bewertung vom 02.05.2011 ist kein Grund dafür ersichtlich, warum Anleger ausgerechnet eine Beteiligung an der Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG zeichnen sollten.

Aus der vertraglichen Konstellation könnten sich Interessenkonflikte ergeben, die Anleger träten im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft im Rang hinter alle anderen Gläubiger zurück und die erst vor einigen Monaten gegründete Objektgesellschaft verfüge über keinerlei Bonität.

Rechtslage

...gegenüber dem Anlageberater oder Anlagevermittler:

Falls ein Anleger von seinem Berater oder Vermittler unzureichend oder fehlerhaft über die Besonderheiten und Risiken solcher Kapitalanlagen wie bspw. den EGI Euro Grundinvest Fonds oder den Genussrechten der Euro Grundinvest AG aufgeklärt und beraten oder gar arglistig getäuscht wurde, kann er von dem Anlageberater, bzw. -vermittler, bzw. der dahinter stehenden Beratungs- oder Vermittlungsgesellschaft im Wege eines Schadensersatzanspruches die volle Rückzahlung seiner Einlage zzgl. einem etwaigen Agio verlangen.

Ein solcher Anspruch auf Schadensersatz kommt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 19.10.2006, Az. III ZR 122/05) bspw. dann in Betracht, wenn der Berater oder Vermittler dem Anleger, der über keine besonderen Erfahrungen mit solchen Kapitalanlagen verfügt, die empfohlene Beteiligung als „sicher“ dargestellt hat, obwohl diese mehr oder weniger riskanter oder gar spekulativer Natur ist und möglicherweise aufgrund finanzieller Probleme sogar eine Insolvenz droht.

Ausserdem ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs regelmässig von einem Anspruch des Anlegers auf Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung oder Anlagevermittlung auszugehen, wenn der Anleger nicht oder unzutreffend über die wirtschaftliche Plausibilität der betreffenden Kapitalanlage oder auch über die Bonität und Seriösität der Initiatoren und

Kapitalsuchenden aufgeklärt wurde (z.B. BGH, Urt. v. 10.11.2011, Az. III ZR 81/11; BGH, Urt. v. 11.09.2003, Az. III ZR 381/02; OLG Saarbrücken, Urt. v. 08.03.2006, Az. 5 U 257/05). Liegen dem jeweiligen Berater oder Vermittler hierzu keine gesicherten Informationen vor oder bestehen Anhaltspunkte dafür, dass ein Anbieter nicht seriös ist, hat er den Anleger auch hierüber ausdrücklich zu informieren.

Die in einem Emissionsprospekt oder Verkaufsprospekt enthaltenen Hinweise auf etwaige Risiken der betreffenden Kapitalanlage oder sonstige Angaben in einem Rating oder Test sind im übrigen regelmässig kein Freibrief für den Berater oder Vermittler, unabhängig von seiner persönlichen Meinung oder Bewertung Risiken und Besonderheiten abweichend von den Prospektangaben darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die (Risiko-) Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidungsbildung des Anlegers mindert (u.a. BGH, Urt. v. 12.07.2007, Az. III ZR 83/96).

Zu solchen und ähnlichen Aufklärungs- und Beratungsfehlern sowie zu den sich daraus ergebenden Ansprüchen geschädigter Kapitalanleger auf Schadensersatz existiert inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und diverser Instanzgerichte, mit deren Hilfe betroffene Anleger unter Umständen das verlorene Kapital wieder zurückerlangen können.

...

... gegenüber den Initiatoren, bzw. Gründungsgesellschaftern:

Nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (z.B. BGH, Urt. v. 13.07.2006, Az. III ZR 361/04) und diverser Instanzgerichte haften auch die Initiatoren einer solchen Kapitalanlage wie den sog. EGI Euro Grundinvest Fonds oder den Genussrechten der Euro Grundinvest AG, bzw. deren sog. Gründungsgesellschafter den Anlegern gegenüber sowohl bei unvollständigem und fehlerhaftem Prospekt wie auch bei pflichtwidriger Aufklärung und Beratung des Anlegers durch den Berater oder Vermittler oder gar bei einem möglichen Betrug zum Nachteil des Anlegers, teilweise sogar schon bei strafrechtlichen Ermittlungen einer Staatsanwaltschaft wegen des Verdachts des Betruges unmittelbar auf Schadensersatz und damit im Ergebnis auf eine Rückabwicklung der gezeichneten Kapitalanlage.

Die Gründungsgesellschafter einer sog. Publikums-KG müssen vor allem dafür einstehen, dass ein Verkaufsprospekt, bzw. Emissionsprospekt bei dem Anleger keine falschen Vorstellungen über die von ihm einzugehende Beteiligung weckt und dass die schriftlichen Angaben richtig und auch nicht irreführend sind (z.B. BGH, Urt. v. 06.10.1980, Az. II ZR 60/80). Verletzen die Gründungsgesellschafter diese Pflicht(en), haben sie den betroffenen Anlegern ihren gesamten Schaden aus der Eingehung dieser Beteiligung, also im Zweifel das volle Anlagekapital zzgl. eines etwaigen Agios zu erstatten.

...

...gegenüber der Fondsgesellschaft:

Falls ein Anleger, der nicht über einschlägige Erfahrungen mit solchen Kapitalanlagen verfügt, durch fehlerhafte oder irreführende Prospektangaben, bzw. pflichtwidrige Aufklärung oder Beratung zur Zeichnung von Anteilen an solchen Kapitalanlagen wie den Euro Grundinvest

Fonds oder den Genussrechten der Euro Grundinvest AG veranlasst wurde, kann er seine Beteiligung grundsätzlich auch jederzeit ausserordentlich und vorzeitig kündigen. Bei einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund steht ihm jedoch grundsätzlich nur ein Anspruch auf Auszahlung einer Abfindung, bzw. eines sog. Auseinandersetzungsguthabens zu, welches dem Wert der Beteiligung zum Zeitpunkt der Kündigung entspricht und daher auch negativ sein, d.h. unter der eingezahlten Einlage liegen kann.

Urteile

Urteile im Zusammenhang mit einem der sog. Euro Grundinvest Fonds, bzw. mit Genussrechten der Euro Grundinvest AG liegen uns derzeit zwar nicht vor.

Allerdings konnte im Zusammenhang mit einer anderen Fondsbeteiligung derselben Initiatoren (Malte Hartweg) vor dem Landgericht München u.a. mit der dima24.de Anlageberatung GmbH für eine von uns vertretene Mandantin ein Vergleich erzielt werden, worin sich die dima24.de Anlageberatung GmbH verpflichtet hat, unserer Mandantin den an sie vermittelten Fondsanteil gegen (Rück-) Zahlung des vollen Beteiligungskapitals abzukaufen.

Wesentlicher Grund für den Abschluss dieses Vergleichs durch die dima24.de Anlageberatung GmbH waren deutliche Hinweise des Gerichts in der ersten mündlichen Verhandlung, wonach unser Klagevortrag zu diversen Aufklärungs- und Prospektfehlern voraussichtlich begründet sei und die von uns in Anspruch genommenen Haftungsgegner wohl mit einer Verurteilung rechnen müssten, falls keine Einigung erfolgt.

[LG München, Beschl. v. 19.10.2012, Az. 22 O 333/12](#)

Ansprechpartner: Rechtsanwalt Rainer Lenzen, Rechtsanwalt Patrick Didas