SHB Innovative Fondskonzepte AG, SHB-Fonds, FIHM Fonds und Immobilien Holding München AG (FIHM AG)

Author : klaus-seimetz

Überblick

Die im Jahre 2001 gegründete und zur SHB Unternehmensgruppe gehörende SHB Innovative Fondskonzepte AG hat als Fondsinitiator bereits mehrere geschlossene Immobilienfonds konzipiert und zählt sich selbst zu den führenden bankenunabhängigen Fondsinitiatoren in Deutschland. Muttergesellschaft, bzw. Holding der SHB Innovative Fondskonzepte AG ist die SHB AG (Aschheim bei München), zu deren satzungsgemäßem Unternehmensgegenstand insbesondere die Leitung der mit ihr verbundenen Unternehmen gehört.

Neben der SHB Innovative Fondskonzepte AG als Tochtergesellschaft der SHB AG gehören zur SHB Unternehmensgruppe auch noch die SHB Immobilien und Objektentwicklung AG, die sich mit dem Kauf, der Revitalisierung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien befaßt, sowie die SHB Objektverwaltung GmbH, bzw. die SHB ObjektService GmbH für den Bereich „Facility Management“.

Als erster Fonds dieses Initiators wurde die „SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. BusinessPark Stuttgart KG“ platziert, die in mehrere zwischen 1987 und 1991 erstellte Büroimmobilien in Stuttgart investiert. Danach folgten die „SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Einkaufszentrum Carré Göttingen AG“, die „SHB Innovative Fondskonzepte AG & Co. Erlenhofpark München-Unterhaching KG“, die „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Altersvorsorgefonds KG“ und die „SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG“. Als Treuhandkommanditistin bei den einzelnen Fondsgesellschaften wird die Fa. Fidelitas Vermögensverwaltung Treuhand GmbH (Kulmbach) genannt.

Die von der SHB konzipierten Fondsbeteiligungen werden u.a. damit beworben, daß ein potentieller Anleger zwischen fünf Beteiligungsarten wählen könne, und zwar zwischen den Beteiligungsarten „RENDITEMAXX“ (Volleinzahlung ab € 7.000,- mit sofortiger Ausschüttung), „Clevere KOMBI“ (50% Einzahlung mit thesaurierter Ausschüttung), „IMMORENTE Plus“ (10% Einzahlung mit monatlicher Ansparung ab € 28,-), „IMMORENTE“ (rein ratierlich, mit monatlicher Ansparung ab € 31,50) und „CLASSIC“ (Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht). Außerdem sollen die SHB-Renditefonds über ein einzigartiges Sicherungskonzept verfügen, weil diese u.a. getreu dem Firmenmotto „Mit Sicherheit gut“ nur in fertig gestellte und vermietete Bestandsimmobilien investieren, eine Liquiditätsreserve aufbauen und eine schlanke Kostenstruktur bieten würden. Das Fondsangebot der SHB sei sowohl für Großanleger als auch für Immobilieneinsteiger konzipiert.

Wegen einer möglichen Anteilsfinanzierung wird seitens der SHB die Conrad Hinrich Donner Bank AG benannt, eine in Hamburg ansässige Privatbank.

Ansonsten wird u.a. in dem Emissionsprospekt der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co.

Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG bei der Benennung kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen noch darauf hingewiesen, daß die AFD GmbH (bzw. AFD Allgemeiner Finanzdienst GmbH) aus Oberhaching mit einem Anteil von 50% als Aktionär an der SHB Innovative Fondskonzepte AG beteiligt sei, die neben anderen Vertriebspartnern der SHB Innovative Fondskonzepte AG auch die Vermittlung dieser Anlage betreibe.

Aktuelles

14.05.2013: Masseunzulänglichkeit bei SHB Innovative Fondskonzepte AG

Wie der Insolvenzverwalter Rechtsanwalt Axel W. Bierbach zwischenzeitlich dem Amtsgericht – Insolvenzgericht – München mitgeteilt hat, liegt bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG (Az. 1501 IN 605/13) eine Masseunzulänglichkeit vor.

Dies bedeutet, dass die Verfahrenskosten grundsätzlich gedeckt sind, nicht aber die fälligen sonstigen Masseverbindlichkeiten.

Zwar sind die jeweiligen Fondsgesellschaften als eigenständige juristische Personen hiervon nicht direkt betroffen. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob und inwieweit auch deren Anleger mit mehr oder weniger hohen Verlusten rechnen müssen.

•••

01.03.2013: Insolvenz der FIHM Fonds und Immobilien Holding AG (FIHM AG)

Nachdem die FIHM Fonds und Immobilien Holding AG (FIHM AG), Muttergesellschaft der SHB Innovative Fondskonzepte AG (SHB IF AG) und der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH am 22.02.2013 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wegen Überschuldung und Zahlungsfähigkeit beim Amtsgericht München gestellt hat, wurde zwischenzeitlich der Rechtsanwalt Axel W. Bierbach aus der Kanzlei Müller-Heydenreich, Beutler & Kollegen am 01.03.2013 zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt.

Nach eigenen Angaben sieht sich die FIHM AG, die seit November 2012 zu rund 86 Prozent der zur sog. S&K-Gruppe gehörenden dicio GmbH gehört, als Opfer im sog. S&K-Betrugsfall. Gegen Initiatoren der S&K-Gruppe (u.a. Deutsche S&K Sachwert AG, United Investors & Cie. Emissionshaus GmbH, Deutsche Sachwert Emissionshaus AG, MIDAS Mittelstandsfonds u.v.m.) ermittelt derzeit die Staatsanwaltschaft Frankfurt am Main wegen des Verdachts des Betruges.

•••

04.03.2008: FINANZtest hält Anlage in SHB-Immobilienfonds für riskant

In ihrer Ausgabe Nr. 2/2008 hat die Verbraucherzeitschrift FINANZtest die Auffassung vertreten, daß eine Anlage in SHB-Immobilienfonds riskant und wegen der hohen einmaligen Kosten und der langen Laufzeit nicht so gut sei, wie die SHB Glauben machen wolle. Auch läge laut Geschäftsbericht 2006 des SHB-Fonds „BusinessPark Stuttgart“ die Liquiditätsreserve erheblich

niedriger als geplant.

FINANZtest setzt den Fondsinitiator SHB Innovative Fondskonzepte AG auf seine Warnliste.

Rechtslage

… gegenüber dem Anlageberater, bzw. Anlagevermittler:

Geschädigte Anleger, die nicht über die erforderliche Erfahrung mit solchen Fonds verfügen, können zunächst von ihrem Anlageberater, bzw. Anlagevermittler im Wege eines Schadensersatzanspruchs grundsätzlich die volle Erstattung ihrer Einlage verlangen, wenn sie von diesem unvollständig oder fehlerhaft über die Besonderheiten und Risiken dieser Kapitalanlage aufgeklärt und beraten oder gar arglistig getäuscht wurden.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 19.10.2006, Az. III ZR 122/05) kommt ein solcher Schadensersatzanspruch bspw. dann in Betracht, wenn der Berater oder Vermittler dem Anleger die empfohlene Beteiligung als „sicher“ dargestellt hat, obwohl diese mehr oder weniger spekulativer Natur ist.

Außerdem ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt, v. 10.11.2011, Az. III ZR 81/11; BGH, Urt. v. 11.09.2003, Az. III ZR 381/02) regelmäßig von einem Aufklärungs- und Beratungsfehler auszugehen, wenn der Anleger von seinem Berater oder Vermittler nicht oder unzutreffend über die wirtschaftliche Plausibilität einer solchen Kapitalanlage oder über die Bonität und Seriösität der Initiatoren und Kapitalsuchenden aufgeklärt wurde. Liegen dem Anlageberater oder -vermittler hierzu keine gesicherten Informationen vor, hat er den Anleger auch hierüber ausdrücklich zu informieren (BGH aaO).

Im übrigen sind die einem Emissionsprospekt enthaltenen Hinweise auf etwaige Risiken der betreffenden Beteiligung regelmäßig kein Freibrief für den Berater oder Vermittler, Risiken und Besonderheiten abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidungsbildung des Anlegers mindert (BGH, Urt. v. 12.07.2007, Az. III ZR 83/06).

Zu solchen und ähnlichen Aukflärungs- und Beratungsfehlern sowie zu den sich daraus ergebenden Ansprüchen geschädigter Kapitalanleger auf Schadensersatz exitiert inzwischen umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und diverser Instanzgerichte.

•••

… gegenüber den Initiatoren, bzw. Gründungsgesellschaftern:

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (z.B. BGH, Urt. v. 13.07.2006, Az. III ZR 361/04) und diverser Instanzgerichte (u.a. OLG Karlsruhe, Urt. v. 03.07.2006, Az. 14 U 51/07) haften auch die Initiatoren einer solchen Kapitalanlage, insbesondere deren sog. Gründungsgesellschafter den Anlegern gegenüber sowohl bei unvollständigem oder fehlerhaftem Prospekt wie auch bei pflichtwidriger Aufklärung und Beratung des Anlegers durch den Anlageberater oder Anlagevermittler unmittelbar auf Ersatz des entstandenen (Vermögens-)

Schadens und damit im Ergebnis auf eine Rückabwicklung des Fondsbeitritts.

Die Gründungsgesellschafter eines solchen geschlossenen Fonds müssen vor allem dafür einstehen, dass ein Verkaufsprospekt bei dem Anleger keine falschen Vorstellungen über die von ihm einzugehende Beteiligung weckt und dass die schriftlichen Angaben richtig und nicht irreführend sind (so u.a. 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 zu ersatten.

•••

…gegenüber der Fondsgesellschaft:

Falls ein Anleger von seinem Berater oder Vermittler, bzw. den Gründungsgesellschaftern des Fonds fehlerhaft aufgeklärt und beraten oder arglistig getäuscht wurde, kann sich daraus u.U. auch ein Recht auf außerordentliche Kündigung der Beteiligung ergeben. Rechtsfolge einer solchen Kündigung wäre allerdings lediglich, dass die Fondsgesellschaft verpflichtet ist, das zum Kündigungszeitpunkt bestehende Auseinandersetzungsguthaben des Anlegers an der Gesellschaft zu ermitteln und ggf. an den Anleger auszuzahlen. Nach hiesiger Erfahrung liegt dieses Auseinandersetzungsguthaben jedoch meist erheblich unter der gezahlten Einlage, so dass die außerordentliche Kündigung einer solchen Fondsbeteiligung regelmäßig mit mehr oder weniger grossen Verlusten verbunden ist.

Gleiches gilt für den Fall, dass dem Anleger ein Widerrufsrecht zusteht, etwa weil ihm die Beteiligung in einer sog. Haustürsituation vermittelt wurde. Auch in seinem solchen Fall kann der Anleger lediglich die Berechnung und Auszahlung seines Auseinandersetzungsguthabens verlangen (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 12.07.2010, Az. II ZR 292/06).

Urteile

In Bearbeitung…

Ansprechpartner: Rechtsanwalt Andreas Schneider-Michel