

Alternative Capital Invest (ACI Dubai Tower Fonds KG's)

Author : klaus-seimetz

Überblick

Die ACI Alternative Capital Invest Unternehmensgruppe (Gütersloh, Dubai) hat nach eigenen Angaben seit dem Jahre 2004 bislang (Stand Juni 2009) insgesamt sieben Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 600 Millionen Euro initiiert, an denen sich mehr als 8.000 Anleger als Kommanditisten beteiligt haben.

Bei dem ersten im April 2005 von diesem Initiator vollständig platzierten Fonds handelt es sich um die Alternative Capital Invest GmbH & Co. Dubai Lake Tower KG mit einem Eigenkapital von mehr als 10 Mio. Euro und einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 60 Mio. Euro, die in das Immobilienprojekt „Dubai Star“ in den Jumeirah Lakes investiert hatte. Nachdem dieses Projekt bereits Mitte 2005 vollständig veräußert werden konnte, wurde der Fonds im Jahre 2007 aufgelöst.

Auch der zweite ACI-Fonds, die Alternative Capital Invest GmbH & Co. II. Dubai Tower KG, wurde noch im Jahre 2005 platziert.

Die Platzierung des Folgefonds Alternative Capital Invest GmbH & Co. III. Dubai Tower KG der ACI Unternehmensgruppe erfolgte im Dezember 2006.

Mit der IV. Dubai Tower KG, an der sich interessierte Anleger ab einer Mindesteinlage von € 10.000,- zzgl. 5% Agio beteiligten konnten und der eine Laufzeit bis zum 31.12.2008 haben sollte, erfolgte eine Investition in den sog. Q-Sami Tower in der Dubai Business Bay. Bei diesem Immobilienfonds wurde den Zeichnern von der ACI ein prognostizierter rechnerischer und (unter Progressionsvorbehalt stehender) steuerfreier Gewinn von nominal 12% p.a. in Aussicht gestellt.

Die V. Dubai Tower KG der Alternative Capital Invest Gruppe mit einer Mindesteinlage ab € 10.000,- zzgl. Agio hat ihr Anlagekapital in den sog. Victory-Bay Tower investiert und sollte ebenfalls einen prognostizierten rechnerischen Gewinn für die Anleger von nominal 12% p.a. erzielen.

Der nächste Immobilienfonds der ACI-Unternehmensgruppe, die VI. Dubai Tower KG mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 40 Mio. hat nach Unternehmensangaben Investitionen vor allem in Flächen des sog. „Michael Schumacher Business Avenue Tower“, bzw. das „Michael Schumacher Business Center“, den „Boris Becker Business Tower“ und den „Niki Lauda Twin Tower“ getätigt. Dieser Fonds wurde auch in der Schweiz und in Österreich vertrieben, wobei die Alternative Capital Invest (ACI) nach eigener Darstellung eine entsprechende Zulassung für den dortigen Kapitalanlagemarkt erhalten haben soll. Mit der Beteiligung an der VI. Dubai Tower KG erfolgte aus steuerlichen Gründen auch erstmals eine Investition der Fondszeichner über Genussrechte an der ebenfalls zur Alternative Capital Invest Gruppe gehörenden ACI Investment in Projekts LLC. Dabei investiert der Anleger nach Angaben der Fondsiniiatoren in eine vermögensverwaltende Fondsgesellschaft, die Genussrechte an einer Kapitalgesellschaft in

Dubai erwirbt, weswegen nach Ablauf einer einjährigen Spekulationsfrist auf Ebene des Fonds die entsprechenden Veräußerungsgewinne steuerfrei erzielt werden könnten. Eine planmäßige Auflösung dieses Fonds ist zum 31.12.2011 vorgesehen.

Die Alternative Capital Invest GmbH & Co. VII. Dubai Fonds KG mit einem Eigenkapitalvolumen von angeblich rd. € 60 Mio. investiert die bei den Zeichnern eingeworbenen Anlegergelder ebenfalls über Genussrechte an der ACI Investment in Projects LLC mittelbar u.a. in den sog. „Michael Schumacher Business Avenue Tower“ und in Teilflächen des Escan Business Centers, um für die Anleger steuerfreie Gewinne zu erzielen.

Zu der von dem Fondsiniciator Hanns-Uwe Lohmann und seinem Sohn Robin Lohmann geführten Alternative Capital Invest Gruppe gehören neben den o.g. Fondsgesellschaften noch die Alternative Capital Invest Property Beteiligungs GmbH als Prospektverantwortliche, Gründungsgesellschafterin, Geschäftsführerin und Komplementärin, die Alternative Capital Invest Vertriebs- & Service GmbH als zentrale Vertriebsorganisation und die ACI Real Estate LLC, die nach Angaben des Unternehmens im Rahmen der Auswahl und beim An- und Verkauf der Investitionsobjekte tätig ist und zu Beginn des Jahres 2009 die angeblich in Schräglage geratene Developers Define Properties LLC übernommen hat, um u.a. die für das Jahr 2012 vorgesehene Fertigstellung der Niki Lauda Twin Towers zu sichern. Als Treuhandkommanditistin der Fonds war die u.a. die Fa. DMI Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH eingesetzt.

Die Konzeption der II.-V. Dubai Tower KG's beruhte im wesentlichen auf einem früheren Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Deutschland und den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE), das allerdings zum 31.12.2008 ausgelaufen ist. Aus diesem Grunde musste ein Verkauf der Fondsobjekte noch vor Ablauf des Jahres 2008 erfolgen, um eine weitgehende Steuerfreiheit der prognostizierten (Veräußerungs-) Gewinne für die Anleger zu gewährleisten. Sollte dieser Verkauf – etwa mangels vollständiger Kaufpreiszahlung durch den Erwerber der Fondsimmobilen – nachträglich scheitern, stünde auch die Realisierung der entsprechenden Steuervorteile in Frage.

Aktuelles

19.06.2009: Juniorchef Robin Lohmann offenbar in Dubai festgehalten

Nach übereinstimmenden Meldungen diverser Medien hat der Junior-Chef der ACI-Gruppe Robin Lohmann in Dubai offenbar seinen Reisepass abgeben müssen, um zu verhindern, dass er das Land verlässt, bevor die Abwicklung angeblicher finanzieller Schäden aus verschiedenen Großbauprojekten in Dubai geklärt ist.

Desweiteren sollen die Staatsanwaltschaft in Dubai und die dortige Immobilienaufsicht Real Estate Regulatory Authority (RERA) gegen Verantwortliche der Alternative Capital Invest wegen des Verdachts des Betruges und der Veruntreuung, bzw. unrechtmäßigen Verwendung von Geldern ermitteln.

...

25.05.2009: ACI vermeldet Verzögerungen bei Schlußzahlungen

Rechtsanwälte Seimetz & Kollegen - Im Alten Weiher 5-7 - 66564 Ottweiler - Postfach 1138 - 66559 Ottweiler - Tel: 06824/300488 - Fax: 06824/300480 - eMail: info@seimetz-rechtsanwaelte.de

Nach Angaben der Alternative Capital Invest vom 22.05.2009 sollen sich die vorgesehenen Schlusszahlungen an Investoren aus den im Jahre 2008 vorgenommenen Verkäufen der Objekte der II. – V. Dubai Tower KG's verzögern, weil der Käufer der Fondsimmobilien trotz ursprünglicher Finanzierungszusage seiner Bank derzeit den Kaufpreis nicht aufbringen könne.

Aus diesem Grunde werde die ACI Real Estate LLC in Dubai zur Absicherung und zum Schutz der Interessen der Anleger werthaltige Sicherheiten in Höhe von ca. € 100 Mio. zur Verfügung stellen.

Rechtslage

... gegenüber den Fondsinitiatoren, bzw. Gründungsgesellschaftern:

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. etwa BGH, Urt. v. 13.07.2006, Az. III ZR 361/04 m.w.N.) haften bei einer Publikums-KG wie den sog. ACI Dubai Tower KG's die Initiatoren und/oder Gründungsgesellschafter der jeweiligen Fondsgesellschaft einem Anleger gegenüber grundsätzlich unmittelbar und persönlich für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen in Verkehr gebrachten Werbe-, bzw. Fondsprospekte.

Dabei muss der persönlich haftende (Gründungs-) Gesellschafter in gleicher Weise wie ein Treuhandkommanditist prinzipiell dafür einstehen, dass ein solcher Prospekt 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).

So hat der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 10.10.1994, Az. II ZR 95/93) bspw. ausdrücklich entschieden, dass in einem solchen Emissionsprospekt bestimmte Sondervorteile, die den Gründungsgesellschaftern gewährt werden, offengelegt werden müssen.

Desweiteren sind in dem Prospekt die anfallenden Bau- und Investitionskosten vollständig und zutreffend anzugeben, damit der potentielle Anleger die Möglichkeit hat, sich umfassend über das zu finanzierende Vorhaben zu informieren (BGH, Urt. v. 01.03.2004, Az. II ZR 88/02 m.w.N.).

Verletzen die Gründungsgesellschafter diese Pflicht(en), haften sie den betroffenen Anlegern nach den gesetzlichen Regelungen auf Ersatz ihres sog. Vertrauensschadens, d.h. die Anleger haben ihnen gegenüber einen unmittelbaren Anspruch auf Befreiung von der eingegangenen Beteiligung und Ersatz der hierauf erbrachten Aufwendungen, also ggf. auf Ersatz des gesamten eingesetzten Anlagekapitals.

...

... gegenüber dem Anlageberater, bzw. Anlagevermittler:

Auch gegenüber dem Anlageberater, bzw. Anlagevermittler einer solchen Fondsbeteiligung haben betroffene Anleger unter Umständen einen Anspruch auf Ersatz ihres Anlagekapitals, falls sie unvollständig oder fehlerhaft über die Besonderheiten und Risiken der konkreten Anlage

aufgeklärt und beraten oder gar arglistig getäuscht wurden.

So kommt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 19.10.2006, Az. III ZR 122/05) ein solch schadensersatzbegründender Aufklärungs- und Beratungsfehler etwa dann in Betracht, wenn der Berater oder Vermittler dem Anleger die von ihm empfohlene unternehmerische Beteiligung als „sicher“ dargestellt hat, obwohl diese mehr oder weniger spekulativer Natur war.

Desweiteren ist es als Aufklärungs- und Beratungsfehler anzusehen, wenn der Anleger von seinem Berater oder Vermittler nicht oder unzutreffend über die wirtschaftliche Plausibilität der in Rede stehenden Kapitalanlage oder über die Bonität und Seriösität der Initiatoren und Kapitalsuchenden aufgeklärt wurde (z.B. BGH, Urt. v. 11.09.2006, Az. III ZR 318/02). Liegen dem Anlageberater oder Anlagevermittler hierzu keine gesicherten Informationen vor, hat er den Anleger auch hierüber ausdrücklich zu informieren.

Dabei sind die in einem (Emissions-) Prospekt enthaltenen Hinweise auf etwaige Risiken der betreffenden Beteiligung oder auf sonstige beteiligungserhebliche Umstände regelmäßig kein Freibrief für den Anlageberater 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 (so u.a. BGH, Urt. v. 19.06.2008, Az. III ZR 159/07).

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.

Urteile

Urteile im Zusammenhang mit dieser Kapitalanlage liegen uns derzeit nicht vor.

Ansprechpartner: Rechtsanwalt Klaus Seimetz