DG-Fonds, DG-Anlage, DG Immobilien

Author : klaus-seimetz

Überblick

Die DG Bank, bzw. die spätere DZ Bank AG und die im Jahre 1981 von der damaligen DG Bank und späteren DZ Bank AG gegründete DG Anlage Gesellschaft mbH haben bislang als Gründungskommanditisten und Geschäftsbesorger mehr als fünfzig geschlossene Immobilienfonds (sog. DG-Fonds) mit einem Gesamtvolumen von mehr als € 2 Mrd. initiiert und diese Fonds im wesentlichen über die zu ihrem Verbund gehörenden Genossenschaftsbanken, insbesondere Volksbanken und Raiffeisenbanken an deren Kunden und Mitarbeiter vertrieben.

Während die ab dem Jahre 1969 aufgelegten sog. DG-Anlagen ihr Vermögen zunächst in diverse in Deutschland belegene Seniorenwohn- und -pflegeheime sowie in Geschäfts- und Bürogebäude investiert hatten (Curent Fonds 1 „Pflegewohnheim München-Greinerberg“; Curent Fonds 2 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Rosenheim“; DG Immobilien-Anlagegesellschaft Fonds Nr. 2 „Senioren-Wohnheim Brühl“; DG-Fonds Nr. 3 „Bürogebäude Düsseldorf“; DG-Fonds Nr. 5 „SB-Warenhaus München-Pasing“), wurden später auch Fonds für amerikanische Geschäfts- und Büroimmobilien aufgelegt (DG Immobilien-Anlage Nr. 11 „USA-Fonds Nr. 2“; DG-Fonds Nr. 16 „USA-Objekt New York“; DG-Fonds Nr. 21 „Tampa Bay“; DG-Fonds Nr. 23 „Coral Springs“; DG-Fonds Nr. 38 „Atlanta, Franklin“; DG-Fonds Nr. 42 „Newington, Daytona Beach“).

Auch im europäischen Ausland erfolgte vereinzelt eine Investition in Büro- und Geschäftsräume (DG-Fonds Nr. 25 „Eurofonds Lissabon“; DG-Fonds Nr. 45 „Maastricht“; DG-Fonds Nr. 48 „Nieuwegein, ’s-Hertogenbosch“).

Teilweise wurden von einzelnen Fondsgesellschaften auch gleichzeitig geschäftliche Immobilien und Seniorenwohnheime gehalten (DG-Fonds Nr. 12 „München Westkreuz und Bad Abbach“; DG-Fonds Nr. 20 „Kassel Am Weinberg und Augsburg Ibis-Hotel“; DG-Fonds Nr. 34 „Berlin, Darmstadt, Frankfurt“).

Den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der sog. DG-Immobilienfonds lag jedoch während ihrer gesamten Dauer im wesentlichen auf deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien (z.B. DG-Fonds Nr. 15 „Frankfurt an der Bockenheimer Warte und München Am Forum Westkreuz“; DG-Fonds Nr. 17 „Kiel Förde-Einkaufs-Zentrum und Ludwigshafen Bismarckstrasse“; DG-Fonds Nr. 18 „Essen Gildehof-Center“; DG-Fonds Nr. 19 „Frankfurt, Mainz, Düsseldorf“; DG Immobilien-Anlage Nr. 22 „Hamburg Hauptsbahnhof und München St. Martin-Straße“; DG-Fonds Nr. 24 „Hannover, Hamburger Allee“; DG Immobilien-Anlage Nr. 26 „Wachstumsfonds Ost“; DG-Fonds Nr. 27 „Stuttgart, Am Wallgraben“; DG-Fonds Nr. 28 „Lahr und Frankfurt am Main“; DG-Fonds Nr. 29 „Ostsee-Center Stralsund“; DG-Fonds Nr. 30 „Berlin und Neue Länder“; DG-Fonds Nr. 31 „Berlin-Mitte, Holzmarktstrasse 15-18“; DG-Fonds Nr. 32 „Chemnitz, Essen“; DG-Fonds Nr. 33 „Kaufhaus Haan“; DG-Fonds Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“; DG-Fonds Nr. 36 „Seniorenresidenz Oberursel“; DG-Fonds Nr. 37 „Berlin, Wegedornstrasse“; DG Immobilien-Anlage Nr. 39 „Dresden, Leipzig“; DG-Fonds Nr. 40 „Cine-Star Dortmund“; DG-Fonds Nr. 41

„Frische-Grossmarkt Saarbrücken“; DG Immobilien-Anlage Nr. 43 „Berlin, Pariser Platz 3“; DG-Fonds Nr. 44 „Berlin, Usedomstrasse“; DG-Fonds Nr. 46 „Günzburg, Magdeburg“; DG Immobilien-Anlage Nr. 47 „Kinocenter Essen“; DGI-Fonds Nr. 49 „Berlin, Stuttgart“).

Die sog. DG-Fonds wurden den Kunden von Volks- und Raiffeisenbanken und anderen Genossenschaftsbanken oft unter Zusage einer sicheren Rendite und hohen Steuerersparnissen als Baustein einer (zusätzlichen) Altersvorsorge angeboten und empfohlen. Begründet wurde diese Empfehlung regelmäßig auch mit bestehenden Mietgarantien, hohen Mietsteigerungen und geringen Risiken.

Spätestens im Verlauf der neunziger Jahre stellte sich jedoch heraus, daß bei mehreren Fondsgesellschaften die laufenden Einnahmen nicht (mehr) ausreichten, um die laufenden Kosten für die Fondsverwaltung, den Kapitaldienst etc. zu decken und daß ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen eine Insolvenz der betroffenen Fonds drohen könnte. Eine solche Insolvenzgefahr besteht, bzw. bestand zumindest vorübergehend bei den DG-Fonds Nr. 17, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39 und 41.

Inwieweit die von der DZ Bank AG entwickelten, bzw. in Auftrag gegebenen Sanierungskonzepte den Vermögenswerten der Anleger zu gute kommen oder in erster Linie zum Ziel haben, die Zahlung der Treuhand- und Verwaltungsgebühren und des Kapitaldienstes auf die vom genossenschaftlichen Bankensektor vergebenen und inzwischen teilweise auf die Bankaktiengesellschaft Hamm (BAG) übertragenen Kredite sicherzustellen, läßt sich noch nicht abschließend beurteilen.

Jedenfalls ist bei den gefährdeten Fonds zumindest in absehbarer Zeit mit einer Wiederaufnahme der eingestellten Ausschüttungen nicht zu rechnen, solange nach den jeweiligen Rechenschaftsberichten deren Zahlungsunfähigkeit und damit für die Anleger ein weitergehender Verlust bis hin zum Totalverlust oder gar eine Nachschußpflicht, bzw. eine Rückforderung der bereits geleisteten Ausschüttungen droht.

Als Grund für die schlechte wirtschaftliche Lage einiger Immobilienfonds wird zum einen deren besonders hoher Weichkostenanteil (Funktionsträgergebühren wie z.B. Vertriebs- und Verwaltungskosten etc.) angesehen, zum anderen das Fehlen einer wirtschaftlichen Plausibilität und Trägfähigkeit der jeweiligen Fondskonzeptionen. Ob und inwieweit sich hieraus und aus etwaigen Prospektfehlern eine allgemeine Haftung oder Prospekthaftung der verantwortlichen Personen und Unternehmen gegenüber den geschädigten Anlegern auf Schadensersatz, also auf Ersatz des eingetretenen Vermögensschadens herleiten läßt, ist derzeit Gegenstand diverser gerichtlicher Auseinandersetzungen.

Aufgrund ihres Wertverlustes, der fehlenden Ausschüttungen und der drohenden Insolvenzgefahr können die betroffenen Fondsanteile bis auf weiteres auch nicht, bzw. nur mit erheblichen Abschlägen am sog. Zweitmarkt, bzw. einer einschlägigen Zweitmarktbörse gehandelt oder veräußert werden. Ein Verkauf von Anteilen stünde allerdings etwaigen Schadensersatzpflichten der betreffenden Banken und Initiatoren nicht entgegen.

Aktuelles

13.05.2009: OLG Frankfurt verurteilt DZ Bank AG bei DG-Fonds Nr. 34 zu Schadensersatz

Mit Urteil vom 13.05.2009 hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Az. 23 U 64/07) u.a. die DZ Bank AG wegen fehlerhaftem Anlageprospekt und unzureichender Darstellung der sog. Weichkosten gegenüber einem klagenden Anleger auf vollständigen Schadensersatz, bzw. zur Rückabwicklung der Fondsbeteiligung verurteilt.

Eine Revision gegen dieses Urteil wurde vom OLG Frankfurt am Main nicht zugelassen.

•••

07.10.2008: BGH bestätigt Aufklärungspflichten einer Bank beim sog. DG-Fonds Nr. 34

Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 07.10.2008, Az. XI ZR 89/07) betreffend den sog. DG-Fonds Nr. 34 genügt eine Bank ihrer Pflicht zur Prüfung einer Kapitalanlage aus einem Beratungsvertrag nicht schon allein dadurch, daß sie eine bloße Plausibilitätsprüfung des Emissionsprospektes vornimmt. Sie ist vielmehr vor allem dann, wenn sie eine solche Fondsbeteiligung in ihr Anlageprogramm aufgenommen hat, verpflichtet, diese mit banküblichem kritischem Sachverstand zu prüfen.

Soweit die (beratende) Bank im übrigen gegenüber Ihrem Kunden den Eindruck erweckt, eine solche Kapitanlage mit positivem Ergebnis geprüft zu haben, hat sie den Interessenten auch auf alle bei ordnungsgemäßer banküblicher Überprüfung erkennbaren Risiken hinzuweisen (BGH, aaO).

Rechtslage

… gegenüber dem Anlageberater oder Anlagevermittler, bzw. der vermittelnden Bank

Ein Anspruch des Anlegers gegen seinen Anlageberater oder -vermittler, bzw. die dahinter stehende Bank oder eine sonstige Vertriebsorganisation auf Erstattung sämtlicher Verluste kommt dann in Betracht, wenn der Anleger darlegen und beweisen kann, daß er im Zeitpunkt des Erwerbs seiner Beteiligung an einem der sog. DG-Fonds über deren jeweilige Besonderheiten und Risiken fehlerhaft oder unvollständig aufgeklärt und beraten wurde.

Wie bspw. der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 18.01.2007, Az. III ZR 44/06) in vergleichbarem Zusammenhang entschieden hat, ist ein Anlageberater und -vermittler grundsätzlich gehalten, den Anleger, dem er zur Eingehung einer Gesellschaftsbeteiligung an einem solchen geschlossenen Immobilienfonds rät, ggf. auch ungefragt darauf hinzuweisen, daß die (Wieder-) Veräußerung eines solchen Anteils in Ermangelung eines entsprechenden Marktes nur eingeschränkt möglich ist.

Als Aufklärungs- und Beratungsfehler des Anlageberaters, bzw. -vermittlers hat es der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 19.10.2006, Az. III ZR 122/05) auch angesehen, wenn er dem Anleger gegenüber eine solche Fondsbeteiligung als „sicher“ bezeichnet hat, obwohl diese schon nach der Zuordnung durch die Kapitalanlagegesellschaft dem Risikoprofil

„gewinnorientiert“ und „risikobewußt“ unterfällt.

Eine unvollständige und damit fehlerhafte Aufklärung und Beratung seitens des Anlageberaters, bzw. Anlagevermittlers kann desweiteren dann vorliegen, wenn der Anleger durch seinen Berater oder Vermittler nicht darüber informiert worden ist, daß eine gewinnunabhängige Entnahme oder Ausschüttung nicht mit einer Rendite gleichgesetzt werden darf (BGH, Urt. v. 26.09.2005, Az. II ZR 314/03).

Soweit den anteilsvermittelnden Banken im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß sie aus den Weichkosten, insbesondere den Ausgabeaufschlägen und Verwaltungsgebühren verdeckte Rückvergütungen (z.B. Vermittlungsprovisionen, „Kick-Back“-Zahlungen o.ä.) erhalten haben, ließe sich hieraus ebenfalls ein Schadensersatzanspruch gegen die betreffenden Kreditinstitute herleiten (BGH, Urt. v. 19.12.2006, Az. XI ZR 56/05).

Vor diesem Hintergrund hatte das Oberlandesgericht Stuttgart in einer (zwischenzeitlich vom Bundesgerichtshof aufgehobenen und an das Oberlandesgericht Stuttgart zurückverwiesenen) Entscheidung vom 22.01.07 (Az. 10 U 189/06) zum sog. DG-Fonds Nr. 34 zunächst gemeint, daß zumindest von einem Genossenschaftsverband oder einer Zentralbank, die für diverse Volksbanken zentral eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit bestimmter Kapitalanlagen vornehmen, zu erwarten sei, daß auch sog. Brancheninformationsdienste wie etwa „kapital-markt intern“ auf kritische Berichterstattung hin ausgewertet werden und daß die sich hieraus ergebenden Zweifel an einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit der angebotenen Fonds den vermittelnden Banken zur Kenntnis gebracht werden müssten, die wiederum ihre Kunden, also die jeweiligen Anleger entsprechend zu informieren hätten.

Diese Auffassung wurde jedoch vom Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 07.10.2008, Az. XI ZR 89/07) zwischenzeitlich dahingehend eingeschränkt, daß eine Bank in der Regel nur dann, wenn sie tatsächlich Kenntnis von solch negativen Berichten erhalten hat, diese Berichte bei der Prüfung des Anlageobjekts berücksichtigen und den Anleger hierauf ggf. hinweisen muß.

Folgt man dieser Auffassung des Bundesgerichtshofs zur Aufklärungspflicht über kritische Berichte in sog. Brancheninformationsdiensten wie etwa „kapital-markt intern“, bestehen auch bei den DG-Fonds Nr. 28, 30, 31, 35, 39 und 40 erhöhte Aussichten auf eine erfolgreiche Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen Berater und Vermittler, bzw. die vermittelnde Bank, da „kapital-markt intern“ in der Vergangenheit zu diesen Fondsbeteiligungen im Rahmen diverser Prospekt-Checks ebenfalls eine negative, bzw. kritische Bewertung abgegeben hatte.

Zu solchen und ähnlichen Aufklärungs- und Beratungsfehlern sowie zu den sich daraus ergebenden Ansprüchen der betroffenen Anleger auf Schadensersatz existiert inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und diverser Instanzgerichte.

•••

… gegenüber der anteilsfinanzierenden Bank

Hat eine Bank den Erwerb von Anteilen an einem der sog. DG-Fonds nur finanziert, ohne in die Anlageberatung und Anlagevermittlung eingebunden gewesen zu sein, kann auch gegenüber diesem Kreditinstitut u.U. eine Rückabwicklung des Darlehensvertrages nebst Fondsanteil

durchgesetzt werden, wenn bspw. die Beteiligung zusammen mit dem Darlehensvertrag im Rahmen einer sog. Haustürsituation (zu Hause, aber auch am Arbeitsplatz des Anlegers) vermittelt wurde und wenn keine ordnungsgemäße Belehrung des Anlegers über sein Widerrufsrecht erfolgt ist (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 25.04.2006, Az. XI ZR 193/04).

Ein solcher Rückabwicklungsanspruch kommt darüberhinaus auch dann in Betracht, wenn der Anleger von seinem Berater oder Vermittler (BGH, Urt. v. 25.04.2006, Az. XI ZR 106/05) oder den Fondsinitiatoren (BGH, Urt. v. 21.11.2006, Az. XI ZR 347/05) arglistig getäuscht wurde.

Eventuelle Formfehler (z.B. wenn im Darlehensvertrag Angaben über den vom Darlehensnehmer zu leistenden Gesamtbetrag aller Zahlungen fehlen) können ebenfalls zu einem Anspruch des Anlegers auf wenigstens teilweise Rückerstattung der bislang geleisteten Zinsen führen (vgl. etwa BGH, Urt. v. 08.06.2004, Az. XI ZR 150/03).

Urteile

07.10.2008: BGH zur Schadensersatzpflicht einer Bank beim sog. DG-Fonds Nr. 34

Mit Urteil vom 07.10.2008 hat der Bundesgerichtshof (Az. XI ZR 89/07) im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Anteils an dem sog. DG-Fonds Nr. 34 bestätigt, daß eine Bank im Rahmen eines Beratungsvertrages grundsätzlich verpflichtet ist, eine Kapitalanlage, die sie ihren Kunden empfehlen will, mit banküblichem kritischem Sachverstand zu prüfen und daß insoweit eine bloße Plausibilitätsprüfung ungenügend sei.

Falls die Bank darüberhinaus Kenntnis von einem negativen Bericht über diese Anlage in einem sog. Brancheninformationsdienst wie „kapital-markt intern“ (kmi) habe, müsse sie diesen bei Prüfung der Kapitalanlage berücksichtigen und potentielle Anleger unter Umständen im Einzelfall über die in einem solch kritischen Bericht genannten Risiken aufklären.

Da das Verfahren jedoch noch nicht entscheidungsreif war, hat der BGH den Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung an das Oberlandesgericht Stuttgart zurückverwiesen.

BGH, Urt. v. 07.10.2008, Az. XI ZR 89/07