

# DOBA-Fonds, DOBA Renditefonds

Author : klaus-seimetz

## Überblick

Die zu der Unternehmensgruppe des bayerischen Immobilienunternehmers Alfons Doblinger gehörende DOBA Grund Beteiligungs GmbH hat seit Mitte der neunziger Jahre eine Vielzahl geschlossener Immobilienfonds mit einem Fondsvolumen von insgesamt ca. zwei Milliarden Euro initiiert, an denen sich mehr als 11.000 Anleger mit einem Eigenkapital von über 900 Millionen Euro beteiligt haben.

Bekannt wurde Alfons Doblinger Ende der achtziger, bzw. Anfang der neunziger Jahre, als er von dem gewerkschaftsnahen Wohnungsunternehmen „Neue Heimat“ für angeblich fast 500 Millionen Euro mehr als 32.000 Wohnungen in Bayern übernommen und in der Folgezeit verwaltet hatte.

Die sog. DOBA-Fonds wurden meist in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft aufgelegt, an denen sich die jeweiligen Anleger mittels einer Einmalzahlung oder auch mittels monatlicher Raten auf das gezeichnete Gesellschaftskapital beteiligen konnten (z.B. DOBA Grund Fonds Nahversorgungszentrum Leipzig-Grünau; DOBA Grund Ansparfonds Beteiligungs GmbH & Co. KG Objekte München Euro-Industriepark und Putzbrunn; DOBA Grund Ansparfonds Objekte Neubiberg und Berlin; DOBA Grund Fonds Gewerbepark Berlin Am Springfuhl; DOBA Grund Fonds Logistikcenter Berlin Hohenschönhausen; DOBA Grund Fonds Gewerbepark Berlin-West Eichborndamm; DOBA Grund Fonds Gewerbepark, Wohn- und Geschäftshaus und Büros in Berlin, Leipzig, Gelsenkirchen; DOBA Grund Beteiligungs GmbH & Co. Objekte Ludwigsburg, Stuttgart/Eislingen und Berlin KG, sog. „Drei-Städte-Fonds II“; DOBA Grund Beteiligungs GmbH & Co. Objekte MTC München und Berlin, Rhinstraße 100 KG, „Münchener Mode- und Textilcenter und Gewerbeareal Berlin“; DOBA Großstadtfonds München, Stuttgart, Bochum, Hannover, Berlin; DOBA Renditefonds 13 KG Frankfurt, Gustavsburg, Sindelfingen, Berlin, Regensburg, Nürnberg; DOBA Renditefonds 14 KG Gewerbeareal München; DOBA Renditefonds 15 KG Stuttgart, Banknang, Tamm; DOBA Renditefonds 16 KG Böblingen; DOBA Grund Beteiligungs GmbH & Co. Gewerbefonds 17 KG München, Berlin, Stuttgart, Nürnberg, Köln; DOBA Renditefonds 18 KG München, Stuttgart; DOBA Renditefonds 19 KG Berlin, Duisburg, Nürnberg; DOBA Renditefonds 20 KG Berlin, Köln, Frechen bei Köln, Stuttgart, Allershausen bei München; DOBA Renditefonds M Plus 1 KG München; DOBA Renditefonds M Plus 2 KG Stuttgart; DOBA Renditefonds 25 KG Berlin, Böblingen, Düsseldorf, Nürnberg).

Die Verwaltung dieser Fonds erfolgte durch die ebenfalls zur Doblinger Unternehmensgruppe gehörende DOBA Fondsverwaltungstreuhand GmbH, während die Fondsimmobilen meist von der DIBAG Industriebau Aktiengesellschaft erworben wurden, die darüberhinaus bei einigen Beteiligungsgesellschaften als Mietausfall-, Erstvermietungs- und Platzierungsgarant aufgetreten ist und zum Teil auch die Eigenkapital- und Finanzierungsvermittlung übernommen hat.

Nachdem in jüngster Zeit offenbar aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten einzelner Fondsgesellschaften die prospektierten Ausschüttungen an die betreffenden Anleger reduziert

werden mussten, wurde gegen die Initiatoren u.a. der Vorwurf erhoben, die DIBAG Industriebau AG habe zum Schaden der Anleger Grundstücke und Häuser zu überhöhten Preisen an die Fonds verkauft und so ertragsschwache Immobilien über die DOBA-Fonds zu Lasten zahlreicher Kapitalanleger verwertet. Außerdem seien bereits ab dem Jahre 2000 Probleme beim Absatz von Fondsanteilen aufgetreten, die dadurch behoben worden sein sollen, daß von der Doblinger Unternehmensgruppe sog. Dachfonds gegründet wurden, die ihrerseits in die nicht vollständig platzierten DOBA-Fonds investiert haben. Dadurch sei den Anlegern letztlich eine tatsächlich nicht vorhandene Platzierungsfähigkeit vorgespiegelt worden.

## Aktuelles

In Bearbeitung...

## Rechtslage

### **... gegenüber dem Anlageberater, bzw. Anlagevermittler:**

Falls dem Anleger der Nachweis gelingt, daß er von seinem Anlageberater oder Anlagevermittler im Zeitpunkt seines Beitritts zu der betreffenden Fondsgesellschaft über die Besonderheiten und Risiken einer solchen Kapitalanlage arglistig getäuscht oder fehlerhaft und unvollständig aufgeklärt und beraten wurde, kann er von dem Berater oder Vermittler, bzw. einem eventuell dahinterstehenden Beratungs- oder Vermittlungsunternehmen regelmäßig die Erstattung etwaiger Verluste im Zusammenhang mit der eingegangenen Beteiligung verlangen.

So ist bspw. nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 18.01.2007, Az. III ZR 44/06) ein Anlageberater oder -vermittler grundsätzlich dazu verpflichtet, einen Anleger, dem er zum Erwerb einer solchen unternehmerischen Beteiligung rät, im Zweifel auch ungefragt darauf hinzuweisen, daß die vorzeitige Beendigung einer solchen Kapitalanlage oder deren Veräußerung mangels eines entsprechenden Zweitmarktes nicht, bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Desweiteren hat der Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 12.07.2007, Az. III ZR 83/06) klargestellt, daß auch die in einem Emissionsprospekt enthaltenen Hinweise auf Chancen und Risiken einer solchen Fondsbeteiligung kein Freibrief für den Berater oder Vermittler sind, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen für den Anleger ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidungsbildung des Anlegers mindert.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Bundesgerichtshof (BGH, Urt. v. 19.10.2006, Az. III ZR 122/05) denn auch als Aufklärungs- und Beratungsfehler angesehen, wenn der Anlageberater oder Anlagevermittler dem Anleger gegenüber die von ihm empfohlene Kapitalanlage, bzw. Fondsbeteiligung als „sicher“ bezeichnet hat, obwohl es sich tatsächlich um eine mehr oder weniger riskante bis spekulative (unternehmerische) Investition handelt.

Zu solchen und ähnlichen Aufklärungs- und Beratungsfehlern sowie zu der sich daraus ergebenden Haftung eines Anlageberaters oder -vermittlers auf Schadensersatz existiert

inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und diverser Instanzgerichte.

## **Urteile**

In Bearbeitung...

Ansprechpartner: Rechtsanwalt Klaus Seimetz