

Oktober 2005

**Information für Anleger von DG Immobilien-Anlagen  
über Risiken der Beteiligung an Geschlossenen Immobilienfonds,  
Ersatzansprüche und Handlungsempfehlungen**

**1. DG ANLAGE Gesellschaft mbH**

Die DG ANLAGE Gesellschaft mbH ist Prospektherausgeber, Initiator und Gründungskommanditist der DG Immobilien-Anlagen/Geschlossenen Immobilienfonds. Die Gesellschaft wurde 1981 von der DZ Bank, ehemals DG Bank, als Spezialanbieter für renditeorientierte und steueroptimierte Beteiligungsmodelle gegründet. Seit ihrer Gründung hat sie insgesamt 85 Beteiligungsangebote platziert, hiervon 58 Geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von 2,5 Mrd. € bei 1,4 Mrd. € Eigenkapital. Der Vertrieb erfolgte vornehmlich über die Volksbanken Raiffeisenbanken.

2001 hat die DG ANLAGE Gesellschaft das Geschäft eingestellt. Zeitgleich wurde sie ausgegliedert und unter Durchführung eines Gesellschafterwechsels von einer Tochtergesellschaft der Bankaktiengesellschaft Hamm (BAG Hamm) übernommen. Die BAG Hamm ist das Spezialinstitut für die Sanierungsbegleitung und Übernahme von Problemkrediten der genossenschaftlichen Bankengruppe einschließlich der Verwertung der Objekte. Mit diesem Übergang haben die DZ Bank und die mit ihr verbundenen Banken begonnen, ihre Kreditengagements in den DG Fonds zu beenden.

**2. Situation der DG Fonds**

Die Entwicklung der DG Fonds ist sehr kritisch. In mindestens sieben Fällen wurden überhaupt keine Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen oder sind zwischenzeitlich eingestellt worden. Die Vermietungssituation der Fondsobjekte hat sich seit Jahren verschlechtert und angesichts der Marktverhältnisse ist eine Besserung nicht erkennbar. Bei den DG Fonds Nr. 26, Nr. 30, Nr. 31, Nr. 34, Nr. 35, Nr. 37 und Nr. 39 besteht nach den Aussagen in den letzten Rechenschaftsberichten sogar eine konkrete Insolvenzgefahr. Ob hiervon auch noch andere DG Fonds betroffen sind, lässt sich nicht beantworten, weil aktuelle Informationen, teilweise aber auch die Rechenschaftsberichte für 2003, nicht vorliegen.

Die DZ Bank, Treuhandkommanditist und Treuhänder für die Anleger, verweigert die Herausgabe aktueller Informationen und blockiert hierdurch eine aktuelle zeitnahe Information. Auch die DG ANLAGE Gesellschaft, der Geschäftsbesorger des Fonds, weist Forderungen auf Offenlegung der aktuellen Planungen für die Weiterführung der Fondsgesellschaft zurück.

Durch dieses Verhalten der DZ Bank und der DG ANLAGE Gesellschaft werden die Interessen der Anleger in massiver Weise verletzt. Dieses trifft die Anleger umso mehr, weil sie im Falle einer Insolvenz eines Fonds den Totalverlust ihrer Fondseinlage befürchten müssen, in einigen Fällen möglicherweise den Verlust von Steuervorteilen. Bei den in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts konstituierten Fonds besteht zudem eine uneingeschränkte persönliche Nachschusspflicht des Anlegers.

Die Presse hat sich inzwischen des Themas angenommen. Die Veröffentlichungen stehen auf der Webseite [www.fonds-dg.de](http://www.fonds-dg.de) zur Verfügung.

### **3. Konzeption der DG Fonds an Hand des Fonds Nr. 35**

Der DG Fonds Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ ist eine Kommanditgesellschaft. Die DG ANLAGE Gesellschaft ist Konzeptionär, Prospektherausgeber, Gründungskommanditist, Vertriebskoordinator sowie Geschäftsbesorger des Fonds. Die DZ Bank, die Obergesellschaft der genossenschaftlichen Bankengruppe, ist Gründungs- und Treuhandkommanditist. Seit dem 15.10.2004 ist ein Erich Leopold Endres alleiniger Komplementär.

Die Anleger sind als Kommanditisten an dem Fonds beteiligt. Im Regelfall erfolgte die Beteiligung über die DZ Bank, mit der Treuhandverträge abgeschlossen wurden.

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb von Grundstücken in Berlin und in Frankfurt am Main, deren Bebauung sowie die Vermietung und die Verwaltung der Objekte. Das Investitionsvolumen betrug 137.348 TEURO. Die Finanzierung erfolgte über ein Beteiligungskapital von 68.204 TEURO sowie mit einem Fremdkapital von 42.437 TEURO.

Im Emissionsprospekt wurden unter Herausstellung bisher erreichter Markterfolge als besondere Vorteile für den Anleger aufgeführt:

- hohe Sicherheit und optimale Chancen der Wert- und Ertragssteigerung durch Investition in ausgesuchte Immobilien an verschiedenen Standorten,
- langfristig gesicherte Mieterträge und nachhaltige Wertsteigerung durch abgeschlossene Mietverträge bzw. Mietgarantien,
- steigende Barausschüttungen von 4 Prozent auf 8,5 Prozent durch indexierte Mietverträge bei den Gewerbeimmobilien,
- Steuervorteile.

Das wirtschaftliche Ergebnis für den Anleger wurde anhand einer Beispielrechnung dargestellt. Bezogen auf den effektiven Kapitaleinsatz ergab sich eine Rendite nach Steuern von 7,1 Prozent p.a.

Die Bebauung der Objekte in Berlin und Frankfurt am Main erfolgte durch zwei Generalunternehmer. Durch die Vereinbarung eines Festpreises sowie eines festen Zeitpunktes für die schlüsselfertige Übergabe, gekoppelt mit einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung, waren Maßnahmen gegenüber den wesentlichen Baurisiken getroffen worden. Mit dem Generalunternehmer des Objektes in Berlin war zusätzlich ein Mietvermittlungs- und Mietgarantievertrag mit einer Mietausfallgarantie für zehn Jahre ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes abgeschlossen worden.

#### **4. Verlauf und Prognose für die weitere Entwicklung des DG Fonds Nr. 35**

Der Vertrieb des DG Fonds Nr. 35 wurde 1994 begonnen und dauerte bis Mitte 1996.

Beide Fonds-Objekte wurden nicht zeitgerecht fertig gestellt. Bei dem Objekt in Berlin kündigte der Generalunternehmer Anfang 1997 die Verträge. Im Rahmen eines Vergleichs wurde 2000 eine abschließende Verständigung getroffen, die sich ausschließlich an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Generalunternehmers und der Höhe der von ihm gegebenen – unzureichenden - Bankbürgschaften orientierte. Mit dem Abschluss des Vergleichs erfolgte ein weitgehender Verzicht auf die aus der Mietgarantie dem Fonds zustehenden Ansprüche.

Das Objekt in Berlin wurde 2 Jahre später fertig gestellt und konnte bisher nur teilweise vermietet werden. 2003 lag der Vermietungsstand unverändert bei knapp 40 Prozent bezogen auf die Mietfläche; die Mieteinnahmen betragen nur 30 Prozent der Sollmiete. Auch hinsichtlich des Objekts in Frankfurt werden 2006 Schwierigkeiten erwartet, weil das Betriebswirtschaftliche Institut der Deutschen Kreditgenossenschaften (BIK) den Vertrag gekündigt hat und die Suche nach einem Nachmieter bisher erfolglos war.

Die prospektierten Ausschüttungen in Höhe von 28,5 Prozent konnten wegen der verminderten Mieteinnahmen nicht durchgeführt werden. Nur 2000 und 2001 erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 4 Prozent und von 2 Prozent. Grundlage hierfür war der durch die Zahlung des Vergleichsbetrages erreichte Überschuss.

Aufgrund des schlechten Vermietungsstandes des Objektes in Berlin seit 2001 haben die wirtschaftlichen Probleme des DG Fonds Nr. 35 einen so kritischen Punkt erreicht, dass der Fortbestand der Fondsgesellschaft erheblich gefährdet und auch eine Insolvenz nicht ausgeschlossen wird (Rechenschaftsbericht 2003, Seite 11).

## **5. Haftung der DZ Bank, der DG ANLAGE Gesellschaft sowie der Volksbanken Raiffeisenbanken**

Das Verfehlen der prospektierten Ergebnisse hängt nur teilweise mit der Entwicklung des Immobilienmarktes zusammen; die existenzbedrohende Situation des DG Fonds Nr. 35 wurde überwiegend durch Fehler bei der Konzeption des Fonds und Missmanagement verursacht.

Die den Anlegern hieraus zustehenden Schadensersatzansprüche ergeben sich aus gesetzlichen und vertraglichen Anspruchsgrundlagen. Es handelt sich hierbei um Ansprüche nach den Grundsätzen der

- Prospekthaftung als Teil einer Vertrauenshaftung (Prospekthaftung i. w. Sinne),
- Haftung wegen Verletzung des Beratungsvertrags,
- Haftung wegen Verletzung des Treuhandvertrags,
- Haftung wegen Verletzung der Geschäftsbesorgungsvertrags sowie
- aus deliktischer Handlung.

Die Ansprüche aus Prospekthaftung als Teil einer Vertrauenshaftung richten sich gegen die DG ANLAGE Gesellschaft als Fondsinitiator und Prospektherausgeber, Gründungskommanditist und derzeitigem Geschäftsbesorger des Fonds; die Ansprüche wegen Verletzung des Beratungsvertrags gegen die Volksbanken Raiffeisenbanken als Vermittler und/oder Kreditgeber; die Ansprüche wegen Verletzung des Treuhandvertrags gegen die DZ Bank als Gründungs- und Treuhandkommanditist. Die Ansprüche wegen deliktischer Handlungen richten sich vornehmlich gegen die DG ANLAGE Gesellschaft und die DZ Bank. Die Ansprüche gegen die verschiedenen Komplementäre werden nachfolgend nicht untersucht.

### **5.1 Prospekthaftung**

Ansprüche aus "Prospekthaftung im engeren Sinne" d.h. Ansprüche gegen den Prospektherausgeber wegen falscher Angaben, sind nach Ablauf der gesetzlichen Fristen verjährt.

Dem Anleger stehen aber Ansprüche aus "Prospekthaftung im weiteren Sinne" als Teil einer Vertrauenshaftung zu. Diese Haftung umfasst die Verletzung von Aufklärungspflichten und die Verletzung des entgegengebrachten Vertrauens, wenn der Vertragspartner sich bei der Vermittlung oder dem Verkauf eines fehlerhaften Prospekts bedient hat. Der Anspruch richtet sich gegen alle, die an der Gründung des Fonds, der Umsetzung des Konzeptes beteiligt waren oder den Vertrieb und die Beratung übernommen haben.

Der Inhalt des Emissionsprospektes zu dem Fonds DG 35 ist unrichtig und fehlerhaft. Die den Anlageinteressenten gegenüber gemachten Aussagen sind hinsichtlich der Profitabilität, der Wertsteigerung und der Sicherheit widersprüchlich und falsch. In der Gesamtschau waren die prognostizierten Erträge und Wertsteigerungen selbst bei einem normalen Verlauf nicht zu erreichen. Die Grundlagen für die den Anlegern gemachten Zusagen wurden be-

wusst unter Verletzung der marktgängigen Praxis und unter Vernachlässigung der Risiken geschönt und verfälscht.

## **5.2 Verletzung des Beratungsvertrages**

Die Volksbanken Raiffeisenbanken, über die der Vertrieb des DG Fonds Nr. 35 erfolgt ist, waren im Rahmen der Vermittlung verpflichtet, den Anlageinteressenten umfassend zu informieren. Hierzu musste der Vermittler sich selbst mit der Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage und der für diese Beurteilung maßgeblichen Umstände befassen. Da die Wertansätze in wesentlichen Punkten (Anfangsmiete, Umfang der Mieterhöhungen, Wertentwicklung der Immobilie) wirtschaftlich kaum vertretbar sind, muss man davon ausgehen, dass keine fachliche Prüfung, wahrscheinlich auch keine Plausibilitätsprüfung stattgefunden hat.

## **5.3 Verletzung der Treuhandvereinbarung**

Die DZ Bank hat es im Rahmen des Treuhandvertrags übernommen, die Interessen des Anlegers in vollem Umfang wahrzunehmen. Diese Verpflichtung beinhaltet gegenüber dem Fondszeichner eine Informations- und Aufklärungspflicht zu allen wesentlichen Punkten der Anlage. Hierbei hatte sie auch insbesondere die Aussagen in dem Emissionsprospekt zu prüfen und zu korrigieren. Dieser Verpflichtung ist die DZ Bank nicht nachgekommen, obwohl sie sich im genossenschaftlichen Bankenverbund in der Funktion des Produkt- und Dienstleistungslieferanten auch für das Produkt "Geschlossene Immobilienfonds" verantwortlich war.

Die DZ Bank hat auch unter Verletzung der Interessen der Anleger die DG ANLAGE Gesellschaft als Geschäftsbesorger nicht ausreichend kontrolliert. Sie hat zugelassen, aber auch selbst veranlasst, dass dem Fonds durch die Zahlungen der Treuhandgebühren sowie der Geschäftsbesorgungsvergütung eine erhebliche Liquidität entzogen wurde, die auch ursächlich für die Insolvenzgefahr des Fonds ist.

## **5.4 Verletzung des Geschäftbesorgungsvertrages**

Die DG ANLAGE Gesellschaft ist mit der Geschäftsbesorgung des Fonds beauftragt. Im Rahmen des Geschäftbesorgungsvertrages war sie verantwortlich für die im Rahmen der Umsetzung der Fondskonzeption zu treffenden Entscheidungen und Maßnahmen. Diese hat Aufgaben sie nicht mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen. Sie hat es auch unterlassen, geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Fonds zu ergreifen.

Auch ihr ist der Vorwurf zu machen, dass sie trotz der bestehenden Insolvenzgefahr die Zahlungen an sich und die DZ Bank veranlasst und gleichzeitig unterlassen hat, Maßnahmen zur Reduzierung der Gesamtkosten durchzuführen.

## **5.5 Deliktische Handlungen**

Auf der Grundlage des derzeitigen Wissenstandes liegen ausreichende Anhaltspunkte dafür vor, dass sowohl seitens der DZ Bank als auch der DG ANLAGE Gesellschaft die tatbeständlichen Merkmale für Kapitalanlagebetrug gem. § 264 a StGB i.V. mit § 823 Abs. 2 BGB vorliegen. Die Aussagen zu der Rendite, die unrichtige Angabe über die Gesamtkosten sowie das Verschweigen der offenkundig in der Konzeption des Fonds bestehenden Risiken für den Anleger, seine Einlage zu verlieren, sind zum Nachweis eines vorsätzlichen, zumindest aber eines grob fahrlässigen Verhaltens ausreichend.

## **6. Schadensersatzpflicht**

Die aufgezeigten Pflichtverletzungen sind ursächlich für den entstandenen Schaden. Zum Nachweis der Ursächlichkeit der Pflichtverletzungen für den eingetretenen Schaden ist es ausreichend, wenn glaubhaft behauptet wird, dass der Anleger bei wahrheitsgemäßer und vollständiger Information sich nicht an dem DG Fonds Nr. 35 beteiligt hätte.

Der Anleger kann verlangen, dass ihm der Anlagebetrag einschließlich des Agio erstattet wird Zug um Zug gegen Rückgabe der Beteiligung. Für die entgangenen Zinserträge bei einer anderweitigen Anlage steht im ebenfalls eine Entschädigung zu unter Abzug der erhaltenen Ausschüttungen. Im Falle der Finanzierung der Fondsanlage umfasst der Schadenersatz auch sämtliche Kreditkosten.

Hinsichtlich der mit der Zeichnung verbundenen Steuervorteile ist davon auszugehen, dass diese dem Anleger, soweit die Feststellungsbescheide des Finanzamtes gegenüber dem Fonds bestandskräftig sind, erhalten bleiben. Die Frage, inwieweit die Steuervorteile auf den Schadenersatz anzurechnen sind, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich diskutiert und ist als Risikofaktor bei der Bewertung zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Frage, ob die dem Anleger im Rahmen einer aus einer Rückabwicklung zufließenden Mittel der Besteuerung unterliegen, nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung ist.

## **7. Verjährung**

Für die sog. Alt-Fälle, d.h. wo die Schadenszufügung vor dem 01.01.2002 erfolgt ist, gilt auch die mit Inkrafttreten der Schuldrechtsreform neue Regelung. Die Ansprüche, die auf Pflichtverletzungen bei der Konzeption des DG Fonds Nr. 35, der Vermittlung und Verletzung der Treuhandvereinbarung beruhen, sind am 31.12.2004 verjährt, wenn der Anleger bereits vor 01.01.2002 von den Umständen Kenntnis hatte. Soweit die Kenntnis von der Pflichtverletzung nach dem 01.01.2002 erlangt wurde, beginnt die Frist für die Verjährung Ende des Jahres 2002.

Die angesprochenen Pflichtverletzungen sind im Wesentlichen erst 2002, einigen Anlegern möglicherweise erst später bekannt geworden. Die Relevanz einzelner Aussagen zum Ver-

lauf des Fonds und zu der Realisierung von Risiken, die nicht als solche aus dem Emissionsprospekt erkennbar waren, erschließt sich erst im Zusammenhang mit weiteren Informationen. Da der Sachverhalt zudem sehr komplex ist, ist davon auszugehen, dass ein Gericht die Frage der Verjährung nicht zu Lasten der Anleger entscheiden wird. Gleichwohl sollte man das Risiko, dass eine Verjährung Ende 2005 eintritt, nicht unterschätzen.

## **8. Erfolgsaussichten**

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Erfolgsaussichten für die Geltendmachung der Ansprüche gegen die DG ANLAGE Gesellschaft, gegen die DZ Bank und gegen die Volksbanken Raiffeisenbanken grundsätzlich positiv einzuschätzen sind. Dies gilt im Übrigen auch für Ansprüche aus deliktischen Handlungen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Bewertung einen generalisierenden Charakter hat und nicht bedeutet, dass jeder Anleger seine Ansprüche erfolgreich durchsetzen kann. Hierzu bedarf es einer eingehenden Prüfung der individuellen Situation des einzelnen Anlegers.

Bonn, den 1. Juli 2005