

Kapitalmarkt-intel



Der Insider-Report des freien Kapitalmarktes für Anlageberater, Banken, Initiatoren und Anleger

DÜSSELDORF – BERLIN – ZÜRICH – NEW YORK – VADUZ

'k-mi'-Schlagzeilen dieser Woche: ● **BFH/Funktionsträgergebühren:** Nach § 2 b ein zweiter Krieg gegen die 'Steuersparbranche' ● **Walter Fink/DLF:** Will er die Rebellen unter seinen Anlegern entwandeln? ● **HGA Capital:** Zusammen mit AOL an die Front ● **VGI/Rolf Sandbaumhüter:** Auf gefährlicher Mission ● **SAB Spar- und Anlageberatung:** Frühwarnsystem in Mitleidenschaft? ● **LG Wiesbaden:** Neuer Nebenkriegsschauplatz auf dem Schlachtfeld der Bankenhaftung ● **'k-mi'-special:** EuGH und die Folgen: Widerrufsmöglichkeit auch bei Realkreditverträgen? ● **'k-mi'-Prospekt-Checks:** ++ Validia 1 ++ BVT – CAM Private Equity Global Fund II

"Zu Ihrer Anfrage vom 15.8.2001 kann ich Ihnen zur Zeit nur mitteilen, daß die Auswirkungen der Entscheidungen des **Bundesfinanzhofs** zur Eigenkapitalvermittlungsprovision bei geschlossenen Immobilienfonds vom 8. Mai 2001 (IX R 10/96) und 28. Juni 2001 (IV R 40/97) zur Zeit Gegenstand von Erörterungen mit den Obersten Finanzbehörden der Länder sind", läßt uns das **Bundesministerium der Finanzen** am 29.8. auf die dringende 'k-mi'-Anfrage zur Infragestellung des 4. Bauherrnerlasses aus dem Jahre 1990 durch die jüngsten BFH-Entscheidungen (vgl. 'k-mi'-special 34/01) wissen. Statt einer klärenden Antwort, *sehr geehrte Damen und Herren*, die schnellstmöglich kommen muß, um Rechtssicherheit für Anleger, Vermittler und Initiatoren Geschlossener Immobilienfonds zu schaffen, welche Werbungskosten künftig anzusetzen sind, nach 14 Tagen also nur die Mitteilung, daß das Thema erörtert wird. Das ist zu wenig! Deshalb hat 'k-mi' zur Ergänzung der Ausarbeitung von **Fritz Salditt** im 'k-mi'-special 34/01 weitere renommierte Steuerrechtsexperten um Stellungnahme gebeten. Allgemeiner erster Tenor ist, daß für Altfonds keine große Gefahr droht, weil es schlicht undenkbar ist, daß die klare Regelung des Baueherrnerlasses, wonach 6 % Eigenkapitalvermittlungsgebühr sofort absetzbar sind, nach 10 Jahren plötzlich nie gegolten haben soll. Wie die Zukunft aussieht, ist derzeit hingegen völlig offen:

Es ist dem BMF durchaus zuzutrauen, daß nach dem rabiaten Kahlschlag durch § 2 b EStG jetzt die Chance genutzt werden soll, der vermeintlichen 'Steuersparbranche' mit dem unerwarteten BFH-Geschenk endgültig den Garaus zu machen. Das muß verhindert werden. Denn das letzte, was die deutsche Immobilienwirtschaft jetzt gebrauchen kann, sind neue Steuerhürden für Investitionen. 'k-mi' wird deshalb unverzüglich in bewährter Manier der § 2 b EStG-Aktionen alle Hebel in Bewegung setzen, um für ein Mindestmaß an Vernunft bei kommenden BMF-Beschlüssen zu sorgen. Über den Fortgang werden wir Sie selbstverständlich laufend aktuell unterrichten. Doch jetzt ein anderes Thema. Denn ein Mindestmaß an Vernunft ist auch bei DLF-Beschlüssen nötig:

Achtung, DLF-Anleger: Gefährliche Beschlußvorlage!

"Der einen zentralen Bestandteil der Vergleichslösung bildende Verkauf weiterer Wohneinheiten an die Drei-Länder-Fonds steht selbstredend auch unter dem Vorbehalt, daß der hierfür in den betroffenen Drei-Länder-Fonds erforderliche Gesellschafterbeschuß zustandekommt", heißt es sprachlich eher hölzern formuliert in der mit Anschreiben vom 20.8.2001 an die Zeichner der **Drei-Länder-Fonds** von **Kapital-Consult**/Stuttgart versandten

"Beschlußvorlage 2/2001 zur Beschlußfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren". Klar, daß seit Montag dieser Woche die Telefone in der 'k-mi'-Redaktion heiß laufen, weil (ehemalige) Vermittler wie Anleger wissen wollen, was sie von der Beschlußvorlage zu halten haben. Denn statt seinen Anlegern reinen Wein einzuschenken und zunächst die testierten Geschäftsberichte für 2000 zu veröffentlichen und damit Antworten auf die brennenden Fragen nach den Erträgen ++ aus den US-Wohnanlagen ++ aus den deutschen Immobilien und vor allem den ++ tatsächlichen Erträgen aus dem Schweizer Wertpapierdepot zu geben, wird den vielen tausend (zumeist Klein-)Anlegern in geradezu unverschämter Weise

KIC Konzeption und Marketing



eine "Beschlussvorlage 2/2001" vorgelegt, die die bisherigen hochexplosiven Granaten an Ungeheuerlichkeit tatsächlich noch überbietet.

<p>BESCHLUSSVORLAGE Nr. 2/2001 vom 08.08.2001 Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren gem. § 14 des Gesellschaftsvertrages der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 – Walter Fink – KG</p>
--

Weil der US-

amerikanische Partner, die **SUEBA US Corp.**, seit Jahren im Rechtsstreit mit mehreren DLF-Beteiligungsgesellschaften wegen "Unregelmäßigkeiten bei der Abrechnung und den Bauqualitäten der US-Immobilien" liegt, schlägt Fink seinen Anlegern ultimativ "als Lösungskonzept" vor, in geradezu revolutionärer Weise das ursprüngliche Fondskonzept sämtlicher DLFs über den Haufen zu werfen. Beispielhaft wollen wir nachfolgend die Situation des **DLF 94/17**, des mit rd. 2,3 Mrd. DM voluminösesten geschlossenen Immobilienfonds aller Zeiten, betrachten:

●● Investitionsanteil USA: Um, wie Fink formuliert, künftig eine "erhöhte Flexibilität bezogen auf spätere Entscheidungen" zu haben, soll der Fonds in den vier Wohnanlagen in San Montego/Houston, San Brisas, San Montego und Tradition at Kierlan (alle Phoenix), die restlichen noch im Eigentum der Bau-trägerin SÜBA stehenden Anteile übernehmen. Hierfür wird ein Kaufpreis von 11,532 Mio. US-\$ angesetzt. Fink legt im kleingedruckten Erläuterungstext zur Beschlussvorlage offen, daß die bisher von der SÜBA garantierte Miete bei drei von vier US-Immobilien nicht erzielt wurde und die neu zu erwerben-den Anteile der gleichen Immobilien nicht die bisher prospektierten Mietgarantien je sqf erreichen. Hellhörig sollten die DLF-Zeichner vor allem aufgrund des nachfolgenden Hinweises von Fink werden: Der geplante Vergleich mit der SÜBA enthält neben einem anteiligen Schadenersatz und einem Kostenausgleich "einen beiderseitigen Forderungsverzicht" (fair wäre es gewesen, wenn Fink seinen Anlegern klar und deutlich gesagt hätte, wer hier auf was – Geld/Höhe? – verzichtet) und eine Vertraulichkeitsvereinbarung (die man üblicherweise trifft, wenn Dritte – Anleger und ihre Anwälte? – irgendwelche Details aus dem Deal nicht erfahren sollen). Stutzig macht ferner, daß Fink für "den Eintritt aller Bedingungen" zunächst den 22.8.2001 festgesetzt hat, während er das Abstimmungsverfahren unter den Anlegern erst mit Rundschreiben vom 20.8.2001 eröffnet und darin den Zeichnern eine Frist zur Abgabe bis zum 21.9. setzt. Anstatt diesen (gewollten?) Zeitverzug zu erklären, werden auch hier Erklärungen geliefert, die man getrost als Nebelkerzen bezeichnen könnte. Jedenfalls läßt sich der Sinn folgender Passage allenfalls erraten: "Der zeitliche Rahmen für den Eintritt aller Bedingungen, unter denen die Einigung steht, ist zunächst auf den 22.8.2001 festgelegt. Soweit bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle Bedingungen eingetreten sind, haben es die Beteiligten – bei weiterhin positivem Verlauf der Verhandlung – in der Hand, eine Verlängerung dieser Frist zu vereinbaren. Geschieht dies nicht, wird der Vergleich nicht vollzogen". Fakt ist, daß sich die SÜBA durch den Verkauf von den Miteigentumsanteilen an den Immobilien trennt und die DLF-Geschäftsführung künf-tig diese Immobilien mit 60 %, sprich 65,178 Mio. US-\$, beleihen kann. Ein Teil des gepumpten Geldes wird zur Kaufpreiszahlung genutzt. Die Restsumme i. H. v. 53,6 Mio. US-\$ soll mit einem diffusen Währungsumrechnungsgewinn von rd. 36,7 Mio. DM in das Wertpapierdepot gehen. Die (zusätzlichen) Einnahmen aus dem Wertpapierdepot sollen die Kosten für die US-Zinsen (6,4 % bzw. 4,17 Mio. US-\$) decken, wobei nicht verschwiegen wird, daß die Wertpapiererträge u. U. auch geringer als die für die Beleihung zu zahlenden Zinsen sein können.

●● Investitionsteil Schweiz: Aus dem SÜBA-Deal erwartet Fink "eine nachhaltige Stärkung der Er-tragskraft und der Ausschüttungsfähigkeit". Aufgrund von welchen nachvollziehbaren Fakten dies al-lerdings geschehen soll, wird schamhaft nicht verraten. Schlimmer noch: Lt. Beschlussvorlage ha-ben sämtliche Depots der **Rabo Investment Management** (der Nachfolgerin von **Gutzwiller & Partner**, der Fink in den Emissionsprospekten nachsagte, eine jährliche Rendite von 9 % zu erzie-len) tatsächlich "Erträge i. H. v. - 0,06 % bis 6,38 % im Jahr 2000" erwirtschaftet. Und dies trotz der vom DLF-Zampano Fink quasi vorgegebenen Anlagepolitik. Damit wird übrigens für das Schwei-zer Wertpapierdepot eingestanden, daß die Prospektprognosen bestenfalls Phantastereien waren. Anstatt über Jahrzehnte eine Nettorendite von 9 % p. a. zu erwirtschaften, hat es Finks Vermö-gensverwalter tatsächlich geschafft, z. T. negative Erträge zu produzieren, sprich Anlegergelder zu vernichten. So bleibt völlig unklar, wie die Performance des Depots wirklich aussieht. Den DLF

94/17-Anleger interessiert nicht die Bandbreite aller Depots, sondern konkret sein eigenes! Künftig soll die u. E. einem Wunder gleichkommende Heilung in einer Änderung des Depotkonzeptes mit einem oder gar zwei neuen Vermögensverwaltern liegen. Als Nachfolger werden die **Dresdner Bank Asset Management** und die **LB (Swiss) Privatbank AG** gehandelt. Letztere ist eine Verschmelzung der Schweizer Töchter der **Helaba/Frankfurt** und der **Bayerischen Landesbank**. Finks Parole lautet, "Konzentration der zu investierenden Mittel". Das bedeutet im Klartext, die Summe aus dem Restbestand des Depots (dessen Höhe Fink nicht nennt) plus dem Rest aus dem US-Darlehen minus 6,4 % Zinsen für die Beleihung der US-Immobilien. Daß höhere Erträge nur mit spekulativen Wertpapieren, also mit naturgemäß hohem Risiko für die Anleger, erreicht werden können, wird hingegen vernebelt. Wer allerdings glaubt, damit wäre bereits das gesamte Ausmaß der Fink'schen Genialität geschildert, irrt gewaltig! Denn Fink erschließt – gewollt oder nicht – durch den seinen Anlegern vorgeschlagenen Verwalterwechsel, auch für seine **KC Verwaltungs GmbH** eine weitere, höchst lukrative Einnahmequelle. Damit hat es folgendes auf sich: Die beiden Aspiranten für die Vermögensverwaltung sind lediglich dafür auserkoren, die reine Depotverwaltung sprich das klassische Asset Management zu betreiben. Für die drei weiteren Bereiche, deren inhaltliche Notwendigkeit sich dem Leser der Beschlußvorlage im Zweifel nicht erschließt, nämlich ++ "Neuaufnahme der kurzfristigen Lombarddarlehen" ++ "Festlegung der Darlehensgewährung" ++ "sowie deren Konditionierung", will Fink künftig selbst durch eine KC-Firma sorgen. Rechnet man jetzt die Gebühren für die Einzelarbeiten, Depotverwaltung auf der einen, Zusatzleistungen durch KC auf der anderen Seite zusammen, kommt man nach den Fink-Berechnungen zu der Erkenntnis, daß die alte Gebührenstruktur Kosten i. H. v. rd. 3,6 Mio. DM verursachte, die neue Regelung hingegen mit rd. 3,8 Mio. DM zu Buche schlägt. Und wenn der Fonds schon einmal (auch draufzahlen darf, dann richtig: Denn künftig sollen die DLF-Anleger auch direkt die 115.000 DM p. a. für die Jahresabschlußprüfung bezahlen, die bisher die KC Verwaltungs GmbH prospektgemäß getragen hat. Begründung: Das sei "normalerweise üblich und selbstverständlich".

- Investitionsteil Deutschland: Zum saldierten Vermietungs-Fiasko der deutschen Immobilien liest man keine einzige Zeile. Die Gelegenheit, wenigstens im Rahmen dieses Abstimmungsverfahrens mitzuteilen, daß der Hotel-Pächter **Millenium & Cophorne Hotels plc** aufgrund des nach wie vor schwelenden Schiedsgerichtsverfahrens für 2000 keine Miete gezahlt hat, läßt Fink ungenutzt.

Soweit die Fink'schen Darstellungen zu den drei Säulen seines DLF-Konzeptes. Zusammen mit der Abstimmung über den Wechsel des Vermögensverwalters will Fink zusätzlich den Gesellschaftsvertrag ändern. So soll der alte § 7 (Investitions- und Finanzierungsplan) praktisch komplett entfallen. An seine Stelle tritt eine neue Vorschrift, die die Fremdmittelaufnahme und die Währungssicherung regelt

Nach Finks Vorstellungen können da-

nach Fremdmittel in praktisch jeder Art und Höhe bis zum Betrag von 930 Mio. DM durch ihn mit Zustimmung der wohl seinem Lager zuzurechnenden Treuhandkommanditistin **ATC GmbH** unter Berücksichtigung der Vorschläge seiner KC Verwaltungs GmbH, vor allem zu Lasten sämtlicher Gegenstände des Gesellschaftsvermögens und – wie wir es verstehen – ohne weitere Abstimmung mit den Anlegern aufgenommen werden.

Das

Fink-System der Schaffung von 'Lebenserhaltungsliquidität auf Kredit' sichert dabei nicht zuletzt die Zahlung von Gebühren an Fink und seine Gesellschaften, an die ATC wie die Bedienung der Darlehensverpflichtungen gegenüber Dritten.

Die knifflige Frage, was passiert, wenn andere DLFs ihre Zustimmung verweigern, oder kein Geldgeber für die US-Immobilien-Beleihung gefunden wird, bleibt ebenfalls nebulös. Die diversen Beschlußfassungsanträge über ++ den Erwerb der US-Immobilien ++ die Löschung der Grundpfandrechte als Voraussetzung für die US-Immobilien-Beleihung ++ die Neuwahl des Vermögensverwalters samt Änderung der Gebührenstruktur und ++ die Änderung des Gesellschaftsvertrages in zwei erheblichen Punkten sind lt. Fink "wegen engem Zusammenhang zu einem Beschlußgegenstand verbunden worden". Kommt also

der Erwerb der US-Immobilie nicht zustande, sollen dennoch die Neu- und Umstrukturierung des Wertpapierdepots ebenso durchgeführt werden wie die Änderungen des Gesellschaftsvertrages. Fink greift u. E. dafür tief in die Trickkiste: Durch die Inaussichtstellung der Realisierung von Währungsgewinnen und die Schaffung von Liquidität durch weitere Kredite sollen die Anleger für die nachhaltige Vertragsveränderung geködert werden, die dann ihm bzw. seinen Gesellschaften unmittelbar und ohne – nach unserem Verständnis – weitere Beteiligung der Anleger Zugriffsmöglichkeiten auf das Vermögen der Gesellschaft verschaffen und zudem das Recht geben, weitere Schulden zu machen.

Als äußerst 'tricky' könnte man auch den zweiten Punkt der Abstimmung, nämlich die Ermächtigung, Vereinbarungen über das Ausscheiden von Gesellschaftern sowie deren finanzielle Befriedigung treffen zu dürfen, bezeichnen. Sollten die Anleger diesem Vorschlag zustimmen, weil sie insgeheim hoffen, auf diese Weise eine eigene, qualifizierte Exit-Strategie zu erhalten, räumen sie Fink unumstößlich das Recht ein, sich künftig renitenter Anleger (und damit Gegner) zu entledigen.

Auf diese Weise könnte Fink – oh

Wunder – bspw. auch Anleger 'abfinden', die ihn persönlich in Regreß nehmen wollen.

'k-mi'-Zwischenfazit: Angesichts der nach wie vor unter Verschuß gehaltenen 2000er Geschäftsberichte können wir den DLF-Anlegern nur dringend raten ++ eindeutig mit 'Nein' gegen die Fink-Vorschläge zu plädieren ++ der ATC GmbH/München ultimativ die Absicht mitzuteilen, die Stimme selbst und unmittelbar wahrnehmen ++ den Stimmzettel rechtzeitig vor dem 21.9.01 abzuschicken und zuvor zu Beweis-zwecken eine Kopie davon zu fertigen ++ juristisch prüfen zu lassen, ob die Verknüpfung der Änderung des Gesellschaftsvertrages einerseits und SÜBA-Vergleich andererseits überhaupt zulässig ist.

Interessantes und Brisantes von der Anlagefront

AOL Deutschland und die in Hamburg ansässige HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH haben eine Zusammenarbeit im Bereich Finanzinformationen und -transaktionen vereinbart." Gerade das Wort "Transaktionen" dieses einleitenden Satzes der aktuellen HGA-Pressemitteilung hat uns hellhörig gemacht. Sollte hier eventuell der Einstieg in den groß angelegten Internet-Direktvertrieb vorbereitet werden? Auf sofortige 'k-mi'-Nachfrage gibt HGA-Geschäftsführerin **Ange-lika Kunath** eindeutige Entwarnung: "Wir sind Favorite Finance Partner der AOL für Geschlossene Fonds. AOL Mitglieder erhalten künftig umfangreiche Informationen über unsere Produkte und können über einen Link auch direkt auf unser Portal kommen. Einen Direktvertrieb über das Internet wird es aber keinesfalls geben. Davon halte ich nichts. Geschlossene Fonds sind ein beratungsintensives Produkt und werden bei uns auch künftig nur über kompetente Vermittler vertrieben." Mit dieser klar festgelegten Ausrichtung ist die Kooperation mit AOL ein begrüßenswerter Schritt. Es ist den Hamburgern zu wünschen, daß ihnen die breite Kundenansprache über AOL dazu verhilft, im Markt die Präsenz und Bedeutung zu erlangen, die die langjährig konstant hohe Qualität der HGA-Fonds tatsächlich verdient. Passend hierzu bringt die HGA pünktlich zum neuen Internetauftritt auch einen neuen Deutschland-Fonds, dessen Eckdaten vielversprechend klingen: Einkaufsfaktor 15 an einem Topstandort in München, gepaart mit einer teilweisen Finanzierung in SFr und niedrigen weichen Kosten bringen den Anlegern eine Anfangsaussschüttung von 7,25 %. Die Details, werden wir für Sie sofort nach Vorliegen des Prospektes analysieren.



Einmal mehr legten alle börsennotierten Finanzdienstleister aus H (Hamburg, Hannover, Heidelberg) hervorragende Halbjahreszahlen vor. Von Ergebnis-Steigerungen von 30-80 % hatten andere Branchen auch mal geträumt. Die Finanzdienstleister erzielten sie! Dennoch sind sie zur Zeit an der Börse billig zu haben. Einzig die erfolgsverwöhnte **MLP AG/Heidelberg** ist mit 70 EUR und einem KGV von 70 noch verhältnismäßig teuer. Die **tecis Holding AG/Hamburg** sowie die **AWD Holding AG/Hannover** sind dagegen derzeit mit jeweils 33 EUR günstig zu haben und versprechen mittelfristig eine gute Entwicklung. Ein ausgesprochenes Schnäppchen ist die vierte im Bunde, die **MPC Capital AG/Hamburg**. Mit einem Kurs von 20 EUR und einem KGV von 14 ist die Aktie angesichts der Marktstellung der MPC und des in den Halbjahreszahlen bspw. mit einer Konzernüberschußsteigerung von 71 % erneut bewiesenen Potentials absolut unterbewertet.



Nach der Pauschalkritik von **Rolf Sandbaumhüter**, Geschäftsführer des **VGI Verband geschlossener Immobilienfonds/Berlin**, wonach seine Verbands-Mitglieder "keine Unschuldengel" seien,

lehrt der Ex-**Bofi**-Vorstand seinen zwölf zahlenden Schäflein weiter das Fürchten. Dank des kleinen Verbandskreises findet Sandbaumhüter offenbar genügend Zeit, in der eigenen Truppe den Ordnungshüter zu spielen, wie die neueste vernichtende Einzelabstrafe von Dr. **Herbert Ebertz**, geschäftsführender Gesellschafter von **Dr. Ebertz & Partner**/Köln sowie 40 %-iger Anteilseigner der **Dorint AG** zeigt. Der Kölner Initiator kokettierte gegenüber **Cash**, damit, daß er von den marktüblichen WP-Gutachten zur Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit von Prospekten nichts hält: *"Es wird nirgends soviel gelogen wie in den Leistungsbilanzen"*. Sandbaumhüters vernichtendes Statement hierzu im gleichen Magazin: *"Ebertz' Ansicht ist eine Katastrophe. Sie ist gegen die Regeln des Verbandes, dessen Mitglied auch Ebertz ist."* Auch wenn es bei Ebertz bislang zu keiner Pleite kam, sei dennoch die Frage erlaubt, ob diejenigen Gesellschafter, die auf reduzierte und ausbleibende Ausschüttungen in manchen Ebertz-Fonds blicken, bei einem Emissionsprospekt mit Branchenstandards zurückhaltender gezeichnet hätten, als sie es aufgrund der üblichen Zettel-Exposés des Initiators getan haben. Die persönliche Haftung des Kölners mag zwar Schutz vor einem Totalverlust der Einlage sein, aber sie ist noch lange kein Heilmittel für die versprochene Rendite. Mit Spannung darf abgewartet werden, welches Lamm Sandbaumhüter als nächstes aus dem VGI-Kreis opfert.

VGI Verband
Geschlossene Immobilienfonds
im Bundesverband
Freier Wohnungsunternehmen e.V.



Schwer zu kämpfen hat die **SAB Spar- und Anlageberatung AG**/Bad Homburg derzeit mit Problemen um die **K & K Kongreß- und Kulturzentrum Halle KG**. Nicht nur bei den Böhmen/Mähren unter den Anlegern ihres 1999 mit einem Eigenkapital von 54 Mio. DM und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 132 Mio. DM aufgelegten Konservierungsfonds dürfte der Name K & K in schlechter Erinnerung bleiben. Der SAB ist dabei vorzuhalten, daß sie das Ausmaß der Probleme erst nach Auftauchen anonym verschickter Meldungen über eine drohende Pleite des Fonds öffentlich dargestellt hat. Von Pleite könne allerdings keine Rede sein, versichert SAB-GF **Rüdiger Greb**. Die uns von SAB vorgelegte Sachstandsbeschreibung liest sich wie ein Krimi. Dieser Darstellung nach ist die SAB von dem Verkäufer des Objektes, **Klaus Kleinmichel**, systematisch hinters Licht geführt und unserer ersten Einschätzung nach sogar betrogen worden. Gleichwohl verwundert die Blauäugigkeit, mit der die SAB die komplette wirtschaftliche Leitung bis hin zu Kreditverhandlungen mit der **Nord/LB** Unternehmen der Kleinmichel-Gruppe offensichtlich ohne Kontrolle überlassen hat. Erst nachdem die gestellte Bankbürgschaft von 6,78 Mio. DM (eine Jahresmiete) aufgezehrt war, hat man gemerkt, daß vom Mietgaranten (Kleinmichel-Gruppe) nichts mehr kommt. In welchem Sumpf von Mißwirtschaft und vermutlich auch rechtswidriger Schädigung der Fondsgesellschaft die Anlegergelder stecken, muß noch geklärt werden. Angeblich hat die Betreibergesellschaft sogar bonitätsstarke Mieter aus Pachtverträgen entlassen und dafür Abfindungen in Millionenhöhe eingestrichen. Geklärt werden muß auch die Rolle der Nord/LB, die möglicherweise bereits bei Darlehenszusage wußte, daß die dargestellte Jahresmiete von 6,7 Mio. DM nicht erzielt werden kann. Fakt ist, daß in 2001 wohl nur 2,5 Mio. DM vereinnahmt werden. Die Bemühungen der SAB um Sanierung des Fonds scheinen aufrichtig zu sein, sind aber auch geboten.



Vorsicht ist für Handelsvertreter bei einer fristlosen Kündigung des Beschäftigungsverhältnisses geboten, wenn im Nachhinein gerichtlich festgestellt wird, daß dieser unberechtigt war. Nach einem aktuellen **BGH**-Urteil (Az. VIII ZR 70/00 v. 30.5.2001) steht dem Unternehmen ein Schadenersatzanspruch wegen entgangenem Gewinn zu, der sich auf die Zeit des Ausscheidens des Handelsvertreters (fristlose Kündigung) bis zum Ablauf der Frist für eine ordentliche Kündigung erstreckt. Für die Gewinnermittlung genügt es nach dem Karlsruher Urteilsspruch, wenn der *"Nachweis einer gewissen Wahrscheinlichkeit ... vorliegt, daß der Gewinn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden konnte."* Dem Handelsvertreter als Ersatzpflichtigem obliegt dann der Nachweis, ob der Gewinn nach dem späteren Verlauf oder aus irgendwelchen anderen Gründen dennoch nicht erzielt wurde.

'k-mi'-Service
Das BGH-Urteil erhalten Sie gegen 20 DM-'k-mi'-Wertscheck o. Bank-Verrechnungsscheck
Stichwort: 35.01.01



Wie Prospekthaftung in 'Bankenhaftung' umschlägt: In der Sache **NTP Nordsee Tropen Parc** Anleger gegen die **Naspa Nassauische Sparkasse**/Wiesbaden gibt es ein weiteres Urteil, das es in sich hat: Nach dem **OLG Frankfurt** (Az. 9 U 117/00, vgl. 'k-mi' 34/01) hat aktuell das **LG**

Wiesbaden in einem weiteren Verfahren (Az. 6 O 176/00) entschieden, daß die von der Göttinger Kanzlei **Machunsky & Jackwerth** vertretenen NTP-Anleger den ihnen zustehenden Schadenersatzanspruch gegen die NTP der finanzierenden Bank "entgegenhalten" können. Der Schadenersatzanspruch gegen die NTP resultiert aus, so das LG Wiesbaden, "unvollständigen und unrichtigen Angaben in deren Kapitalanlageprospekt". Und dieser Anspruch kann nach dem **Verbraucherkreditgesetz** auch auf den Kreditvertrag zur Finanzierung der Beteiligung übertragen werden. Denn die Richter stellen fest: Zwar stellen Beteiligungen an Immobilienfonds "keine mit dem Kreditgeschäft verbundenen" Kaufverträge dar, fallen jedoch unter § 9 Abs. 4 VerbrKredG, der Kredite erfaßt, "die zur Finanzierung des Entgelts für eine andere Leistung als die Lieferung einer Sache geliefert werden". Ergo stellen sich "hier Kreditvertrag und Beteiligung an der NTP KG als verbundenes Geschäft im Sinne von § 1 Abs. 1 VerbrKredG dar, weil es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt". Unerheblich für den Einwendungsdurchgriff ist dabei, ob die beklagte Bank evtl. Aufklärungspflichten verletzt hat oder nicht. Das heißt, die Kläger haben in diesem Fall ein "Leistungsverweigerungsrecht" gegenüber der Bank hinsichtlich "zukünftiger Zahlungen", jedoch nicht bezogen auf bereits geleistete Zahlungen. Ein solcher 'Rückforderungsdurchgriff' scheidet aus, weil der Kreditgeber dem Anleger "nicht als zusätzlicher Schuldner (...) zur Vergütung gestellt" wird. Das Verbraucherkreditgesetz, so die Wiesbadener Richter zur Begründung, will verhindern, daß der Verbraucher/Anleger "durch die Aufspaltung seines Vertragspartners in zwei Rechtssubjekte" benachteiligt wird. Allerdings soll es den Verbraucher "nicht besserstellen, als er stehen würde, wenn beide Personen identisch wären".

'k-mi'-Service

Das Urteil des LG Wiesbaden erhalten Sie gegen 10 DM-'k-mi'-Wertscheck o. Bank-Verrechnungsscheck
Stichwort: 35.01.02

'k-mi'-Laserstrahl: gebündelt, punktgenau, wirkungsvoll: ●● Seit der

Gründung im Jahre 1975 hat die **Norddeutsche Vermögen** ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 8,3 Mrd. DM realisiert. Finanziert wurden damit Investitionen von mehr als 130 Beteiligungsgesellschaften. Aktuell nimmt die Norddeutsche Vermögen die **MS 'Northern Endeavour'** als 85. Schiffsbeteiligung ins Vertriebs-Portfeuille auf. Sobald der Emissionsprospekt vorliegt, werden unsere Analysten auch dort tätig

●● Der Markt für Schiffsfonds hat insgesamt nach der § 2 b EStG-Flaute wieder deutlich an Fahrt gewonnen. Aus erster Hand können sich Finanzdienstleister in der workshop-Reihe 'Schiffsbeteiligungen' der **ATLANTIC Gesellschaft zur Vermittlung internationaler Investitionen mbH & Co. KG/Hamburg** vom 17.-26. September quer durch die Republik über diesen aufstrebenden Markt informieren. Besonders teilnehmerfreundlich ist dabei die Aufteilung in ein Grundlagen-seminar und ein Workshop für Kenner. So erfährt jeder genau das, was er braucht

●● Der Einfallsreichtum mancher Abzocker kennt offenbar keine Grenzen. Aktuell überschwemmt eine **European Poll Commission**, die sinnigerweise ihren Sitz in den USA hat, deutsche Faxbesitzer mit angeblichen Abstimmungen über irgendwelche politische Themen. Seine Meinung soll man dabei an eine sündhaft teure 0190er Nummer faxen. Selbst in Nichtwählern wittern die Macher noch eine Chance. Diese sollen doch bitte – ebenfalls für 3,63 DM/Min. – mitteilen, daß sie nichts mitteilen wollen. Wir haben eine bessere Idee: Sofort in den Papierkorb! Eine sichere Hand bei allen anstehenden Entscheidungen wünscht Ihnen ...

... Ihre 'k-mi'-Chefredaktion


RA Axel J. Prümm


Dr. Werner Bauer

'k-mi' in den Medien

Thema: Treuhandmodelle

"... Im Namen der Banken ... Wer in ein Bauherren-Modell investiert, hat vor Gericht oft schlechte Karten. Vor allem bei Treuhandverträgen ziehen Anleger häufig den kürzeren ... Stellung gegen die Anleger bezogen die Karlsruher Richter in einem weiteren Urteil. Unter Az. XI ZR 193/99 entschied der BGH, eine Bank müsse sich die falschen Versprechungen des Vermittlers zu Steuervorteilen eines Immobiliengeschäfts nicht zurechnen lassen. 'Damit bekommen all jene Banken einen Freibrief, die wissentlich schlechte oder gar betrügerische Bauherrenmodelle finanzieren. 'Der Dumme ist und bleibt immer der Käufer', kritisiert Axel J. Prümm, Chefredakteur des Branchendienstes 'kapital-markt intern', die Rechtslage nach diesem Richterspruch ... "

aus: DM, H. Sept. 2001

E

ine Maschine kann die Arbeit von fünfzig gewöhnlichen Menschen leisten, aber sie kann nicht einen einzigen ungewöhnlichen ersetzen.

Elbert Hubbard