
Presse-News 10-2006 / Anlegerschutz & Grauer Kapitalmarkt

Autor: Rechtsanwälte Lachmair & Kollegen

Veröffentlicht am: 30.10.2006 um 17:07

Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG verweigert weiterhin eine Sonderprüfung

Um massive Unsicherheiten unserer Mandanten auszuräumen und über den finanziellen Hintergrund zunächst der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG Klarheit zu bekommen, hatten wir eine ganze Reihe von Anlegern gebeten, die Gesellschaft zu einer Sonderprüfung aufzufordern, auch wenn eine solche gerichtlich nicht durchgesetzt werden kann. Unerwartet viele der Angeschriebenen teilten uns mit, dass sie sich dieser Forderung anschließen würden. Sie alle wollen endlich wissen, wie viel ihre Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter nun tatsächlich wert ist und ob die bisherigen Investitionen der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zu marktgerechten Konditionen erfolgten.

Nach unseren Erkenntnissen rührt man am Unternehmenssitz in Markdorf allerdings bislang keinen Finger, um den eindringlichen Appellen der Anleger nachzukommen. Ganz im Gegenteil lehnt die Gesellschaft ein solches Vorgehen weiter ab. Dabei häufen sich die Ungereimtheiten. So haben die Immobilienfonds der Südwest-Unternehmensgruppe und die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in Wohnungen und Gewerbeeinheiten derselben Gebäudeanlage investiert. Die Gebäude sind benachbart und weisen eine vergleichbare Bauweise auf.

Allerdings hat beispielsweise der S.W. Immo-Fonds 2051 Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG für 37 Wohnungen 1997/1998 rund 2.500 Euro (etwa 4.900 DM) pro Quadratmeter bezahlt (siehe Emissionsprospekt S. 31), während nur 4 Jahre später die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG für 14 Wohneinheiten in der Holbeinstr. 38a und 38b angeblich einen durchschnittlichen Kaufpreis von rund 980 Euro pro Quadratmeter entrichten sollte, wie aus ihren Jahresabschlüssen ersichtlich ist. Eine erstaunliche Differenz. Die Südwest wird sich jedenfalls schwer tun mit einer Begründung. Auch die Frage, ob die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG die bei diesen Objekten erzielten Mieten tatsächlich erzielt oder ob die Zahlungen nur durch eine Mietgarantin erfolgen, ist weiterhin ungeklärt.

Bei den Immo-Fonds der S.W.-Unternehmensgruppe waren jedenfalls in der Regel verbundene Mietgaranten eingeschaltet, so dass die tatsächlich zu erzielenden viel niedrigeren Mieten nach Ansicht der Markdorfer nicht offen gelegt werden mussten. Eine Bewertung, ob die Immobilien marktgerecht erworben wurden, lässt sich vor diesem Hintergrund nicht treffen. Auch die weiteren Wertansätze für die erworbenen Gegenstände scheinen uns prüfungswürdig. Und die Frage, wie sich der gesamte Investitionsbestand zum Kapital der Gesellschafter verhält, ist ebenfalls weiter offen. Vor diesem Hintergrund halten wir an unserer Forderung fest.

Auch bei der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sind noch viele Fragen offen. Die Gesellschaft hatte laut ihrem Jahresbericht bereits im Jahre 2001 rund 640.000 Euro (1,25 Mio. DM) investiert und wollte seitdem in steigendem Umfang Vermögenswerte schaffen. Per Ende 2005 standen laut ihrem Jahresbericht aber nur etwas über 4,0 Mio. Euro in ihrem Anlagevermögen zur Verfügung, obwohl zwischenzeitlich ein riesiges Zeichnungsvolumen aufgetürmt worden sein sollte. Zwar versucht die Gesellschaft, mit ihrem Umlaufvermögen zu wuchern (ca. 196,0 Mio. Euro), doch dürfte es sich dabei größtenteils um noch ausstehende Einlagen der atypisch stillen Gesellschafter, die ratierlich einzahlen sollen, handeln.

Auch der firmeneigene Newsletter 'News & Facts 06/2006' bringt wenig Erleuchtung. Da werden nur drei Monate später Anlagen von etwa 21,4 Mio. Euro proklamiert. Was zunächst einmal sehr nach wundersamer Geldvermehrung aussieht, selbst wenn etwaige stille Reserven mit ausgewiesen worden sein sollten. Überdies kann man nicht einschätzen, ob es sich bei dem genannten Volumen nun um viel oder wenig handelt, ob also vom eingezahlten Kapital auch der größte Teil investiert wurde. Der Umstand, dass ausweislich der veröffentlichten Gewinn- und Verlustrechnungen seit Gründung operative Verluste von fast 55 Mio. ? akkumuliert worden sind, die man dann durch 'Erträge aus Verlustzuweisungen' kaschiert hat, kann auch nicht zur Beruhigung der Anleger beitragen.

Soweit die Anlage in den Prospekten auch noch als zur Altersvorsorge geeignet oder als sicher beschrieben worden ist, stehen Schadensersatzansprüche gegen den Vermittler und gegebenenfalls auch gegen die Gesellschaft im Raume.

ADFM - skrupellos und gefährlich

Die Abkürzung bedeutet wohl 'Allgemeiner Deutscher Finanz-Makler'. Das scheint sie zu sein, die vorerst letzte Station des Jürgen Quinz mit Sitz im Quinz'schen Marmorpalast in Haar, wo regelmäßig sektenartige Motivations- und Akquisitionsveranstaltungen stattfinden. Die Frontleute sind Peter Buchwald und Wolfgang Schmid, ihrerseits 'Direktoren' der Gesellschaft. Als Geschäftsführerin fungiert Dagmar Klausning. Die Teilnehmer werden über fingierte Stellenanzeigen geworben. Ziel ist, sie zur Gewinnung weiterer Teilnehmer einzuspannen und zugleich zum Abschluss eines 'Kapitalanlageangebots' zu überreden. Im Jackpot ist der berühmte Bavaria Fonds, ein höchst zweifelhaftes Angebot, das alle Anzeichen eines Betrugsangebots aufweist.

So gibt es praktisch keine Investitionen, es wurde lediglich ein einziges, zum großen Teil kreditfinanziertes, Immobilienobjekt (in Oldenburg) erworben. Das war 2001. Und in 2003 haben sich die beiden Initiatoren selbst einen so genannten "Sachversicherungskundenbestand" abgekauft und dem Fonds dadurch weitere 270.000 Euro entzogen. Was damit jetzt passiert, ist ebenso unklar wie die Frage, wie man die vollmundigen Renditeversprechungen von 7 " 12 %, die man dem Kunden gibt, einhalten möchte. Denn es werden nicht nur massive Verluste erzielt, sondern das

wenige zur Verfügung stehende Geld fließt auch größtenteils sofort in Form von Provisionen und so genannten 'Gestehungskosten' ab. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht nachvollziehbar, wie in absehbarer Zeit irgendetwas getan werden könnte, was an dieser Situation etwas ändern könnte.

Wie viel anders stellt sich diese Situation in Schulungsmaßnahmen der ADFM dar. Da ist von einer "Vermögensverwaltung" die Rede, die großspurig in eine Linie mit alteingeführten Spitzenadressen der Branche gestellt wird. Unternehmen, die entweder zu einer angesehenen Bank gehören oder aber eine Erlaubnis zur gewerbsmäßigen Vermögensverwaltung durch die BAFin haben. Aber auch für die Bavaria wird mit einer "BAFin-Zulassung" geworben. Das möchte man wohl damit rechtfertigen, dass der aktuell verwendete Prospekt eine Zulassung der Behörde besitzt, was allerdings nicht mit einer Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit einhergeht - hier gibt es erhebliche Mängel. Eine Zulassung als Vermögensverwalter hat die Bavaria selbstverständlich nicht und würde sie auch nicht bekommen. Und das ist nur eine von zahlreichen Irreführungen.

Das also ist das Kernprodukt, mit der Quinz / ADFM nun auf Tour gehen. Und wie! Das Unternehmen sei seit 1988 existent - was sogar stimmt. Hinter ihm verbergen sich nämlich nicht weniger als drei weitere Stationen des Jürgen Quinz, etwa bis 2002 die NMC NetworkMarketing Corporation Trading GmbH, danach die W.E.C. GmbH und bis 2005 die BFI 24 GmbH. ADFM ist nichts anderes als die letzte Umfirmierung. Wir haben es mit einem renommierten Unternehmen mit einem Stammkapital von 50.000 Euro zu tun, das ist immerhin das Doppelte des Mindestkapitals. Gesellschafterin ist eine DMI GmbH, die bis 2000 als Cheops GmbH ins Rennen ging. Wer hinter dieser Firma steckt, lässt sich passender Weise nicht ermitteln; es soll eine Schweizer AG namens BARWING sein. Sie soll angeblich im Schweizer Kanton Zug residieren, wo sie aber im Handelsregister nicht zu ermitteln ist.

Eine undurchsichtige Angelegenheit also, was wohl auch so beabsichtigt ist. Angesichts der Art und Weise, wie man hier auftritt, ist das wohl zwingend. So werden Interessenten in so genannten 'Money-Coach-Meetings' darüber unterrichtet, wie man es in sieben Jahren zum Millionär bringe " selbstverständlich durch Vertriebsaktivitäten für die ADFM und selbstverständlich ohne jedes Haftungsrisiko. Natürlich könne man nur überzeugend für etwas stehen, wenn man es selber habe. Deshalb werden die Jobaspiranten aufgefordert, ihre Lebensversicherungsunterlagen mitzubringen. Die Versicherungsleistungen lässt man sich mit Hilfe vorbereiteter Formulare sodann abtreten, um Einmaleinzahlungen zu generieren. Ähnlich geht dies mit Bausparverträgen.

Offiziell tritt Jürgen Quinz hier nirgends in Erscheinung, auch wenn er und sein Sohn Manuel immer wieder in den Geschäftsräumen anzutreffen sind. Ganz offensichtlich wissen beide um die Probleme und Schwächen von Vertriebsobjekt und -methode. Wir können davor nur warnen. Wer den Praktiken aufgesessen ist, sollte in eigenem Interesse kurzfristig eine rechtliche Prüfung veranlassen.

Stadtresidenz Leipzig GbR " Armengrab für einen Fonds

BAG-Tochter bringt RaiBa-finanzierten Katastrophenfonds zu Grabe

Am 14.09.2006 fand die Gesellschafterversammlung der Stadtresidenz Leipzig GbR in den Räumen der Treuunion München AG statt. Dabei stand ein überaus brisanter Punkt an der Tagesordnung. Unter Top 4 wurde darüber abgestimmt, den gesamten Grundbesitz zu veräußern. Da die Treuunion nicht nur Treuhänderin der meisten Gesellschaftsanteile ist, sondern auch gleichzeitig Geschäftsführerin des Fonds, wurde dem Beschluss, wie zu erwarten war, zugestimmt. Das bedeutet, dass die Fondsgesellschaft endgültig abgewickelt wird. Und das mit verheerenden Folgen für die Anleger, die sich nach unserer Einschätzung zu Recht als betrogen fühlen dürfen. Sie bleiben nämlich auf ihren Darlehensverbindlichkeiten sitzen, während der versprochene Gegenwert untergegangen ist.

Was für eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds nahe liegt, tritt bei der Stadtresidenz Leipzig GbR nunmehr offen zu Tage. Die finanzielle Lage des Fonds sieht äußerst trübe aus. Aus den Einnahmen von monatlich 50.000 Euro müssen Ausgaben in Höhe von ca. 70.000 Euro aufgebracht werden. Eine Liquiditätsreserve besteht nicht mehr, weshalb auch die Ausschüttungen längst eingestellt sind. Zudem bestehen Verbindlichkeiten des Fonds über 70.000 Euro welche er selbst nicht mehr aufbringen kann. Im Ergebnis ist der Fonds zahlungsunfähig.

Es stellt sich also die Frage, ob der Weg eines förmlichen Insolvenzverfahrens oder der stillen Liquidation gegangen werden soll. Unter diesem Aspekt mutet die Veräußerung der einzigsten Fondimmobilie sinnvoll an. Allerdings muss dabei bedacht werden, dass nach Aussagen des Treuhänders nur ca. das 8fache der derzeitigen monatlichen Nettokaltmiete, mithin ca. 300.000 Euro, erlangt werden könne. Das wäre noch nicht so schlimm, wenn nicht ursprünglich ca. 4Millionen Euro in dieses Objekt investiert worden wären, was etwa dem 14fachen entspricht.

Dies trifft insbesondere die Kleinanleger stark. Viele hatten die Beteiligung über ein Darlehen der Volks- und Raiffeisenbank finanziert. Brav zahlen sie über die Jahre Zinsen und gehen nach den Aussagen ihrer Vermittler meistens davon aus, etwas für ihre Altersvorsorge getan und eine werthaltige Sachanlage geschaffen zu haben. Nun werden sie wohl mit dem Verwertungserlös des Fonds nur einen ganz kleinen Bruchteil ihrer Darlehen zahlen können. Der Verlust ist hoch. Oft bestehen diese Darlehen noch, sind allerdings zwischenzeitlich auf die BAG Bank übertragen worden.

Dabei handelt es sich um ein Institut, bei dem vielfach Problemkredite geparkt und abgewickelt werden. Offensichtlich rechnen viele Raiffeisenbanken derartige Fonds-Finanzierungen dazu, selbst wenn diese noch störungsfrei bedient werden. Die BAG hat eine ganze Reihe von Gesellschaften in ihrem Konzern, welche derartige Immobilienfondsanteile im Problemfall übernehmen und

gegebenenfalls verwerten sollen.

Zwischenzeitlich hat eine dieser Gesellschaften, hier soll es sich um eine EMBE GmbH handeln, bei der Stadtresidenz Leipzig GbR bereits 47,23 Prozent der Fondanteile auf sich vereint. Bei anderen problematischen Fondgesellschaften dürfte sich ähnliches anbahnen.

Prekär ist aus unserer Sicht insbesondere, dass diese Gesellschaft mit Beschluss der Gesellschafterversammlung neue Geschäftsführerin der Fondgesellschaft geworden ist. Zudem möchte sie die Immobilie des Fonds erwerben. Sie verkaufte in diesem Fall gleichsam an sich selbst, was Interessenkonflikte nachgerade zwingend heraufbeschwört. Um dennoch den Schein zu wahren, soll der Kaufpreis durch ein unabhängiges Gutachten abgesichert werden. Die Gesellschafter kann dies nur bedingt trösten.

Nach der Veräußerung der Immobilie werden die bestehenden Verbindlichkeiten des Fonds abgezogen und der Rest an die Fondbeteiligten zur Ausschüttung gebracht. Nach Abzug der Kosten und Verbindlichkeiten ist nach bisheriger Planung noch von einem Auseinandersetzungswert von ca. fünf Prozent der ehemaligen Einlage zu rechnen. Da die Fondbeteiligung zumeist an die finanzierende Bank zur Sicherheit abgetreten wurde, erhält diesen kümmerlichen Rest nicht der Gesellschafter, sondern die Finanzierungsbank, meist die BAG. Pech für die Anleger: Sie haben nicht nur ca. 95 Prozent ihres Kapitals bei der Fondgesellschaft verloren, sondern müssen auch die meist mit falschen Versprechungen aufgedruckten Darlehen zurückzahlen. Für viele dürfte dies existenzgefährdend sein.

Oft wurden diese Darlehen in einer so genannten 'Haustürsituation' in der Wohnung der Anleger vermittelt oder sogar die Treuhänderin zum Abschluss des Darlehensvertrages beauftragt. In diesen Fällen gibt es rechtliche Möglichkeiten, sich gegen das offene Darlehen zu verwahren. Nach allem, was man nun weiß, gibt es nunmehr auch erhebliche Zweifel an den ursprünglichen Wertansätzen. Die Anleger dürfen sich betrogen fühlen. Auch dies sollte vor Zahlungen an die BAG geprüft werden.

Kontakt:

Kanzlei Lachmair & Kollegen

Wilhelm Lachmair

Ismaninger Str. 19

D 81675 München

Tel.: 089-2163-330

Fax: 089-2163-3321

E-Mail: lachmair@ra-lachmair.de

Web: www.ra-lachmair.de

Über Rechtsanwälte Lachmair & Kollegen:

Die Rechtsanwaltskanzlei Wilhelm Lachmair & Kollegen wurde 1993 gegründet und hat sich von Beginn an auf die Verfolgung von Anlegerinteressen spezialisiert. Im Mittelpunkt steht dabei der Schutz der Anleger vor unseriösen Angeboten im Bereich des 'Grauen Kapitalmarktes'. Die Münchener Kanzlei zählt in diesem Segment zu den führenden Adressen in Deutschland und legt besonderen Wert auf eine kompetente und bedarfsgerechte Beratung der Mandanten.

www.ra-lachmair.de

Zu dieser Pressemitteilung liegt auch ein Bild vor, welches Sie online herunterladen können.

Diese Pressemitteilung finden Sie auch online unter:

[Presse-News 10-2006 / Anlegerschutz & Grauer Kapitalmarkt](#)

Weitere deutschsprachige Pressemitteilungen finden Sie bei: openPR.de

Internationale Pressemitteilungen finden Sie bei: openPR.com