

**DFI gerlach-report**

Alleinverantwortlich: Helmut Kapferer

Die Anlageentscheidungen bei der DSV, die ihre Kundschaft durch „geschulte Berater im Beratungszentrum Leichlingen“ betreut, trifft „die Geschäftsleitung“. Ob hierzu außer der Geschäftsführerin noch weitere Personen zu zählen sind, wurde uns nicht verraten.

**Fazit:** Die Ergebnisse von Vermögensverwaltungsgesellschaften zu bewerten, ist für uns – und auch für Anleger – schwierig, weil das Gros dieser Gesellschaften nicht bereit ist, eine Leistungsbilanz aller von ihr betreuten Depots vorzulegen. Wenn überhaupt, werden meist nur die Ergebnisse eines entsprechenden Vorzeige-Musterdepots dokumentiert. In Anbetracht der fehlenden Nachweise über die bisherigen Verläufe der von der DSV betreuten Depots halten wir die von ihr praktizierte Werbung bzw. die von ihr gemachten Werbeaussagen für unserios. Wir werden uns die im o.g. Musterdepot aufgeführten Gesellschaften Anfang des kommenden Jahres wieder vornehmen; dann wird man sehen, ob die DSV-Vorhersagen eingetroffen sind oder nicht.

**... Ein Buch, das es verdient → ausnahmsweise ausführlichere Buchbesprechung:** Sie kennen unsere Vorgehensweise bei Buchbesprechungen: Wir besprechen Bücher nur dann, wenn wir einen positiven Nutzeffekt für unsere Leser sehen. Für ausführliche Buchkritiken fehlt uns der Platz.

Heute wollen wir jedoch von dieser Regel eine Ausnahme machen, denn der Inhalt des hier vorliegenden Buches von **DR. JÜRGEN MACHUNSKY**

**Immobilienfonds und Erwerbmodell  
Haftung bei steuerbegünstigten Kapitalanlagen,**

das im **LUCHTERHAND VERLAG** (Neuwied) erschienen ist und über jede Buchhandlung zum Preis von 118 DM bezogen werden kann, ist diese Ausnahme wert.

Das Buch jedenfalls ist eine Sensation und müßte zur Pflichtlektüre für jeden Branchenteilnehmer gemacht werden. Zu drei Produktgruppen, Geschlossene Immobilienfonds, Bauherren- und Erwerbmodelle und Beteiligungssparfonds, werden die Haftungsprobleme der beteiligten Personen und Institutionen anhand der jeweiligen Rechtsprechung in einer Weise behandelt, die verständlich ist und von jedermann sofort umgesetzt werden kann.



**Liebe Leserinnen und Leser,**

der Umgang mit in Schwierigkeiten geratenen Geschlossenen Immobilienfonds wird in der nächsten Zeit zum normalen Alltag gehören – das ist meine Befürchtung. Anleger werden zunehmend nach Rat und Hilfe suchen, weil sie die komplexen Abläufe in ihrem Crash-Fonds nicht mehr werten können.

Vor wenigen Wochen hätte ich Ihnen noch dazu geraten, solchen Anlegern zur Seite zu stehen und ihnen aus dem Schlammessel herauszuhelfen, denn eigentlich gehört dies zu den Aufgaben eines seriösen, auf langfristigen Kundenkontakt hinarbeitenden Vermittlers. Nachdem wir nun in der Redaktion einige Fälle über einen längeren Zeitraum begleitet haben, bin ich nicht mehr sicher, ob ich diesen Rat aufrechterhalten kann. Wenn bei einem sich in tiefen Schwierigkeiten befindlichen Fonds um die 80% der Anleger den Chef der Vertriebsgesellschaft, die ihr den Ärger eingebracht hat, mit der Wahrnehmung ihres Stimmrechts bevollmächtigt, dann muß man nicht nur am Verstand dieser Anleger zweifeln, sondern auch daran, daß sie seriöse Hilfe auch honorieren würden.

Ich weiß nicht, welche tiefenpsychologischen Abläufe deutsche Steuersparer zu solch absurdem Verhalten veranlaßt, ich weiß aber von verschiedenen Fällen, in denen sich seriöse Vermittler sachgerecht und uneigennützig eingesetzt haben, daß ihnen dies nicht gedankt wurde – ganz im Gegenteil. Da scheint sich zwischen dem Abzocker und seinem Opfer eine Art Komplizenschaft zu entwickeln, gegen die mit seriösen Argumenten nicht anzukommen ist.

Ich habe den Eindruck gewonnen, daß es für einen seriösen Vermittler und dessen Geschäft häufig besser ist, sich aus den Crashpositionen seiner Kunden herauszuhalten, wenn das geht.

**Härsliche Grüße aus Wiesbaden**

*Helmut Kapferer*

Ja es sich bei diesen drei Produktlinien um diejenigen handelt, die sicher bislang die meisten Haftungsfälle produziert haben und die auch mit Abstand die meisten Anleger des freien Kapitalmarkts betreffen, findet der Leser hier eine fast vollständige Sammlung der diesen Markt betreffenden Haftungsrechtsprechung. Die Darstellungen sind so eindrucksvoll, daß unsere Berichte von der Haftungsfront, die insbesondere vom Vertrieb bisher auf die leichte Schulter genommen oder verdrängt wurden, hier noch einmal eine glaubwürdige Bestätigung erhalten.

Dem Autor ist außerdem hoch anzurechnen, daß er die Tendenzen der Rechtsprechung auch für Rechts Laien verständlich fein herausarbeitet und so einem Vermittler durchaus einen Eindruck von den Berufsrisiken verschaffen kann, die in den nächsten Jahren auf ihn zukommen.

Das ist dann keineswegs eine Horrorbibel, sondern der Eindruck wird deutlich, daß es eigentlich weniger Vorkehrungen bedarf, um aus der Haftungsproblematik herauszukommen.

**Fazit:** Trotz des ungewohnt hohen Preises raten wir Ihnen dringend zum Kauf dieses Buches. Es wirkt direkt vermittlerschützend, weil viele Anregungen direkt umgesetzt werden können. Was die Beteiligungssparfonds angeht, würde der Inhalt dieses Buches auf einen Schlag mit diesem Spuk aufräumen, wenn man jedem Vermittler dieser Produktlinie eines dieser Bücher in die Hand drückte – und er es auch lesen würde.

\*\*\* „Warnliste“: Firmen, die in nachstehender Warnliste erscheinen, haben sich geweigert, unsere Leistungsbilanz-Anfrage zu beantworten. Sie waren also nicht bereit, diejenigen Informationen zu liefern, die Anleger in die Lage versetzen würden, sich ein positives oder negatives Urteil zu diesem Anbieter zu bilden. Sie sind dazu natürlich nicht rechtlich verpflichtet, aber wer diese Information verweigert, ist nach unserer Ansicht das Vertrauen des Anlegers nicht wert. Vermittler und Anleger sollten einen großen Bogen um diese Anbieter machen.

Wir haben im übrigen alles Menschenmögliche getan, um die in dieser Warnliste auftauchenden Firmen auf diese Veröffentlichung aufmerksam zu machen. Zunächst erhielten alle diese Firmen im Verlaufe des letzten Jahres eine entsprechende Aufforderung per Post und per Einschreiben. Dann veröffentlichten wir die Namen all dieser Firmen in der Nr. 50-52/96 unter dem Titel „Vorläufige Warnliste“. Alle Firmen dieser Liste erhielten daraufhin ein Belegexemplar dieser Veröffentlichung und zwar wiederum per Einschreiben zugesandt. Durch diese besonders sorgfältige Vorgehensweise ergaben sich seit der Liste vom Jahreswechsel insgesamt fünf Veränderungen. In allen fünf Fällen haben wir die entsprechenden Firmen aus der Liste herausgenommen, wobei allerdings in drei Fällen zur Klärung allerletzter Unsicherheiten eine Nachfrist bis zum 31.5.1997 gewährt wurde. Wer bis dahin diese Unklarheiten nicht beseitigt hat, wird nachträglich in die Warnliste aufgenommen. Eine Firma konnte nachweisen, daß sie ausschließlich als Vertrieb tätig ist und in einem Fall kam es zu einem administrativen Mißverständnis, das inzwischen ausgeräumt ist.

Die nachstehenden Firmen also sind nicht bereit, auch die einfachsten Transparenzfragen zu beantworten. Vor Produkten dieser Firmen warnen wir dringendst.

#### Keine Leistungsbilanz haben eingereicht:

**ADVISA VERWALTUNG HAMBURG** (Willhoop 3, 22453 Hamburg)

**AIL LEASING GMBH** (Nymphenburger Str. 51, 80335 München)

**BALTEX TRADE AND CONSULT GMBH** (Essener Str. 94, 22419 Hamburg)

**BALTIC CAPITAL GMBH & CO KG** (Palmaille 67, 22767 Hamburg)

**DIE BAUHERRSCHAFT IM.-COM. PHILIPPI GMBH & CO. KG BAUTRÄGERGESELLSCHAFT NIEDER OHMEN** (35325 Mücke)

**BAVARIA FONDS** (Schleißheimer Str. 373, 80935 München)

Telefon (0611)  
7878-338

- **Chefredakteur:** Helmut Kapferer, Oberursel (verantwortlich)
- **Redaktion:** Hedda Hinck (Recherchen), Wilfried Tator (Immobilien/Leistungsbilanzen), Ass. jur. Ursula Dolcius (Spezial-Themen), Christel Neubert (Dokumentation), Heidrun Gerboth (Abonnement-Verwaltung)
- **Verlag:** Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH/DFI, Postfach 21 23, 65011 Wiesbaden/Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden  
Geschäftsführer: Ass. jur. Ursula Dolcius  
Dr. Hans-Dieter Haenel

Nutzen Sie auch Telefon oder Telefax für den schnellen, auf Wunsch vertraulichen Kontakt zur Redaktion → für Anregungen, Hinweise und Informationen, die für unsere Leser von Bedeutung sein können. Individuelle Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung ist allerdings aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

**Internet-Adresse:** <http://www.fachinformation.bertelsmann.de/verlag/bfw/dfi.htm>

• **Erscheinungsweise:** wöchentlich • **Abonnementpreis:** monatl. DM 59,81 einschließlich Versandkosten plus MwSt., also insgesamt DM 64,- • **Kündigungsfrist:** 6 Wochen zum Quartalsende •

• **Gerichtsstand:** Bad Homburg v.d.H. • **Druckerei:** Klein + Hiese GmbH, Wilhelmstr. 22, 63911 Klingenberg • **Vervielfältigungen/Kopien:** nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages

Telefax (0611)  
7878-426