SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 32
Sachstandsbericht und neue Urteile

SdK-Geschäftsführung
Hackenstr. 7b
80331 München
Tel.: (089) 20 20 846 0
Fax: (089) 20 20 846 10
E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender
Dipl.-Kfm.
Hansgeorg Martius

Publikationsorgane
AnlegerPlus
AnlegerPlus News

Internet
www.sdk.org
www.anlegerplus.de

Konto
Commerzbank
Wuppertal
Nr. 80 75 145
BLZ 330 403 10
IBAN:
DE38330403100807514500
BIC:
COBADEFF330

Vereinsregister
München
Nr. 202533

Steuernummer
143/221/40542

USt-ID-Nr.
DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.
DE83ZZZ00000026217

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem weiteren Newsletter möchten wir Sie heute über die weiteren Entwicklungen bei der DEIKON GmbH i.I. informieren.

Sachstandsbericht des Insolvenzverwalters

In dem Verfahren liegt mittlerweile ein Sachstandsbericht des Insolvenzverwalters vom Juli 2014 vor.

Wie Ihnen sicherlich bereits bekannt, wurden 86 von 90 Immobilienprojekten der DEIKON an eine Tochtergesellschaft der Patrizia Immobilien AG verkauft. Die Abwicklung des Kaufvertrags ist laut Insolvenzverwalter noch nicht vollständig abgeschlossen. So fehlen Löschungen von Grundstücksbelastungen, ebenso wie Eigentumsumschreibungen. Nach vollzogener Abwicklung wird eine Verteilung des notariell hinterlegten Geldbetrags sowohl an den Treuhänder, wie auch an den Insolvenzverwalter möglich sein. Eine Immobilie welche an die oben genannte Tochtergesellschaft bereits verkauft worden war, ist aufgrund eines Rücktritts des Käufers noch nicht veräußert worden. Hintergrund war eine negative Fernsehberichterstattung über den Mieter, ein Fast-Food-Restaurant, welche sich nachteilig auf den Investorenprozess auswirkt.

Im Einzelverkauf wurden weiterhin drei Grundstücke veräußert, ein viertes befindet sich im Verfahren der Zwangsversteigerung.

Der Insolvenzverwalter berichtet, die seitens der Rajcic-Gesellschaft gehaltenen Anteile seien zur Tabelle angemeldet, seitens der Insolvenzverwaltung jedoch bestritten worden. Man bemühe sich seit letztem Jahr mit Herrn Rajcic eine Vereinbarung zu treffen, welche sicherstellt, dass auf jene Anleihen keine Sicherungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien entfallen können. Aktuell wird eine Klage vorbereitet, weil die Gespräche kein Ergebnis brachten und über die Börse verschiedentlich Anleihen verkauft wurden und hierbei keine Möglichkeiten bestehen zu unterscheiden, ob dies einen Bezug zu diesem Sachverhalt aufweist.

Der Insolvenzverwalter bemüht sich nun die oben erwähnte Kaufvertrags-Abwicklung fortzusetzen und die verbliebenen Immobilien zu verwerten. Außerdem sollen Rechtsstreitigkeiten, auch mit der Rajcic-Gesellschaft beendet werden. Das Verfahren werde sich noch weiter hinziehen.

Neue Entscheidungen des OLG Düsseldorf zur 2. und 3. Anleihe

Zurzeit sind an verschiedenen Gerichten Verfahren bezüglich der 2. Anleihe (WKN A0JQAG) und der 3. Anleihe (WKN A0KAHL) rechtshängig. Der SdK liegen zwei

Entscheidungen des OLG Düsseldorf vor. Die beiden Entscheidungen möchten wir ihnen im Folgenden kurz darstellen und erläutern.

Unseren betroffenen Mitgliedern stellen wir die Entscheidungen auch im Original gerne zur Verfügung. Um zu dem Dokumenten zu gelangen, klicken Sie bitte auf den nachfolgenden Link http://sdk.org/deikon/, und melden Sich rechts oben auf unserer Internetseite mit Ihrer Mitgliedsnummer und Ihrem Nachnamen an. Sie finden das Dokument in der weißen Box rechts mit der Überschrift „Weitere Unterlagen".

Urteil des 6. Zivilsenats des OLG Düsseldorf: Schadensersatzanspruch besteht

Mit einem kürzlich erlassenen Urteil hat der 6. Zivilsenat des OLG Düsseldorf den Treuhänder verurteilt, an den Kläger Schadensersatz zu zahlen.

Der **Wertpapierprospekt** der Emittentin (Deikon, damals Boetzelen RheinMain-Hypo Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) sah vor, dass die Anlagegelder durch nachrangige Grundpfandrechte abgesichert werden (Hypothekenanleihe). Im Rang davor – also erstrangig – waren Grundpfandrechte kreditgebender Banken eingetragen, welche zur Absicherung von Krediten für Immobilienkäufe dienten. Das Prospekt erläuterte weiter, dass die Emittentin die Bankdarlehen stückweise tilgen werde und die dadurch frei werdenden vorrangigen Grundpfandrechte der Banken auf die Anleihegläubiger übertragen werden. Mit zunehmender Laufzeit steige also die Sicherung der Anleihegläubiger an.

Der **Rahmenkreditvertrag** zwischen der Emittentin und der Bank sah vor, dass das Grundpfandrecht zur Sicherung „aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche der Bank aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung dienen" sollte.

Zwischen der Emittentin und dem Treuhänder bestand (jeweils pro Anleihetranche) ein **Treuhandvertrag**. Dieser verpflichtete den Treuhänder die Auszahlung der von den Anleihegläubigern eingezahlten Geldern an die Emittentin sowie die Bestellung, Verwaltung und Freigabe der Grundpfandrechte zu kontrollieren. Aufgabe des Treuhänders war es also über den ordnungsgemäßen Ablauf zu wachen.

Im September 2012 wurde das **Insolvenzverfahren** über das Vermögen der Emittentin eröffnet. Damit fiel das Geld der Anleihegläubiger in die Insolvenzmasse. Es stellte sich nun heraus, dass die oben geschilderte Absicherung der Gelder der Anleihegläubiger nicht so umgesetzt worden war, wie im Wertpapierprospekt dargestellt. Hierauf stützen sich die Klagen.

In seiner rechtlichen Würdigung sah das das Gericht **Pflichtverletzungen des Treuhänders** für gegeben an und verurteilte dementsprechend diesen an den Kläger Schadensersatz zu zahlen. Der Treuhänder hafte aus dem zwischen ihm und der Emittentin geschlossenen Treuhandvertrag, welcher eine Schutzwirkung auch gegenüber den Anleihegläubigern habe. Der Treuhänder sei in dem Wertpapierprospekt erwähnt und habe eine zentrale Rolle gespielt. Er habe seine **vorvertraglichen**

Aufklärungs- und Hinweispflichten verletzt, weil sie die Anleihegläubiger nicht darüber informiert habe, dass das im Wertpapierprospekt dargestellte Absicherungs-Konzept nicht (vollständig) umgesetzt worden sei. In dem Wertpapierprospekt sei erläutert worden, die Absicherung der Anleihegläubiger steige. Dies sei aber nicht möglich gewesen. Denn die Rahmenkreditverträge hätten vorgesehen, dass die erstrangigen Grundpfandrechte der Banken auch – zukünftige – Forderungen der Banken sichern sollten („weite Sicherungsvereinbarung"). Damit konnten die erstrangigen Grundpfandrechte der Banken nicht frei werden, wie im Wertpapierprospekt beschrieben. Denn solche zukünftigen Forderungen der Banken entstanden aufgrund weiterer Immobilienkäufe der Emittentin und damit verbundener Kreditnutzung. Hierdurch kam es weiterhin auch zu einer Überkreuzbesicherung zwischen den Anleihe-Tranchen: Grundschulden der zweiten und dritten Anleihe hafteten beispielsweise auch für die erste Anleihe und umgekehrt.

Der **Schaden des Klägers bestehe in der Zeichnung der Anleihe**; wäre der Anleihegläubiger darüber aufgeklärt worden, dass das Anwachsen der Absicherung nicht sichergestellt sei, hätte er die Anleihe nicht gezeichnet. Damit sei er im Wege des Schadensersatzes so zu stellen, wie er stehen würde, wenn er die Anleihen nicht gekauft habe. Folglich verurteilte das Gericht den Treuhänder an den Kläger die Kaufsumme von 45.400 Euro abzüglich erhaltener Zinsen von 11.400 Euro zu zahlen, also zur Zahlung von 34.000 Euro. Im Gegenzug hat der Kläger dem Treuhänder die Rechte an den Anleihen zu übertragen. Damit ist der Ausgangszustand wieder hergestellt. Der Kläger hat im Ergebnis keine Zinserträge erhalten, da er diese ohne die Zeichnung der Anleihe auch nicht erhalten hätte.

Beschluss des 14. Zivilsenats des OLG Düsseldorf: kein Schadensersatz

Eine andere Rechtsauffassung vertrat das OLG Düsseldorf in einem parallelen Fall und wies die Klage ab. **Pflichtverletzungen des Treuhänders** aus dem Treuhandverhältnis **seien nicht ersichtlich**. Die vorrangige Absicherung der Bankverbindlichkeiten ergebe sich unmissverständlich aus dem Wertpapierprospekt. Soweit sich das vorliegende Insolvenz- und Ausfallrisiko verwirklicht habe, realisierten sich die den Anleihen innewohnenden unternehmerischen Risiken, welche im Wertpapierprospekt detailliert geschildert worden waren. Eine Haftung aufgrund der treuhänderischen Verwaltung ergebe sich nicht. Die klägerische Rechtsauffassung - vergleiche die Argumentationsführung oben – setze im Nachhinein ihre Rechtsvorstellungen an die Stelle der vertraglich vorgegebenen Geschäftsmodalitäten.

Nach dem Treuhand-Vertrag habe der Treuhänder im Zusammenhang mit der Freigabe des Erlöses lediglich die Pflicht zur Prüfung bestimmter formaler Voraussetzungen für die Freigabe des Erlöses, welche sie beachtet habe. **Aufklärungs- und Prüfungspflichten werden nicht begründet**. Die Anleger hätten nicht davon ausgehen können, dass der Treuhänder zu prüfen hatte und prüfen würde, ob die Finanzierung der jeweiligen Immobilien prospektgerecht strukturiert wurde.

Nach der SdK vorliegenden Informationen liegt dem BGH eine abweisende Entscheidung zur Überprüfung vor. Sobald wir hierzu neue Kenntnisse haben, werden wir Sie darüber unterrichten.

Erfolgsaussichten aus Sicht der SdK – mögliches Verjährungsrisiko beachten

Nach unserer Auffassung überzeugen die Ausführungen des Urteils des 6. Zivilsenats des OLG Düsseldorf. Dass Treuhandverträge allgemein auch eine drittschützende Wirkung haben können, ist unseres Erachtens anerkannt. Die Argumentationsführung der Urteilsbegründung ist nachvollziehbar. Dagegen verkennt, nach unserer Rechtsauffassung, der Beschluss des 14. Zivilsenats des OLG Düsseldorf einen wesentlichen Umstand, soweit es argumentiert die Nachrangigkeit der Grundpfandrechte sei für die Anleihegläubiger erkennbar gewesen und der Treuhänder habe nur die Pflicht zur Prüfung formaler Aspekte, nicht aber weitergehende Aufklärungs- und Hinweispflichten gehabt. Wesentlich war, unseres Erachtens, dass entgegen der Darstellung des Wertpapierprospekts eine steigende Absicherung der Anleihegläubiger nicht möglich war. Hierauf geht die Entscheidung nicht tiefgehend ein.

Aus diesem Grund sehen wir gute Chancen für unsere betroffenen Mitglieder Schadensersatz zu erhalten. Anders als in dem Vergleichsvorschlag über welchem wir im vorhergehenden Newsletter 31 berichtet haben, hat der 6. Zivilsenat des OLG Düsseldorf dem Kläger so gestellt, als habe er die Anleihe nicht gezeichnet. Deshalb erhielt der Kläger seinen Kaufpreis zurück, musste sich hiervon aber bereits erhaltene Zinszahlungen abziehen lassen.

In dem Vergleichsvorschlag (Newsletter 31) dagegen, hatte das Gericht den Parteien eine 2/3-Lösung unterbreitet, dem Kläger also nur zwei Drittel der Kaufsumme einigungshalber vorgeschlagen. Hierbei waren noch die geschätzte Insolvenzquote und ebenfalls die erhaltenen Zinsen abzuziehen. Grund für diese Lösung ist, dass sich die Parteien bei einem Vergleich entgegen kommen, also der Kläger gewisse Abstriche macht, wenn er in einen Vergleich einwilligt und auf ein Urteil nicht besteht. Bei dem nunmehr vorliegenden Urteil gibt es eine solche Lösung nicht; das Gericht entscheidet aufgrund seiner Überzeugung nach rechtliche Anspruchsgrundlagen.

Es besteht die Möglichkeit einer Verjährung der Schadensersatzansprüche zum Ende des Jahres 2014. Mitglieder die Schadensersatzansprüche geltend machen wollen, sollten demnach rechtzeitig zuvor verjährungshemmende Maßnahmen einleiten, wenn sich der Treuhänder nicht auf einen Verzicht der Verjährungseinrede einlässt. Für gut möglich halten wir, dass der Treuhänder Schadensersatzzahlungen solange wie möglich herauszögert um somit zu erreichen, dass möglichst viele Forderungen verjähren. Realistisch ist wohl, dass der Treuhänder, um Urteile gegen sich zu vermeiden, umfangreich Vergleiche schließt, kurz bevor es zum Erlass eines Urteils in dem jeweiligen Rechtsstreit kommt.

Unserer Auffassung nach, empfiehlt sich für die Mitglieder, die Schadensersatzansprüche geltend machen wollen, hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen, welcher über Kenntnisse und Erfahrungen auf diesem Gebiet verfügt. Selbstverständlich sind sie bei der Wahl eines Rechtsanwaltes frei. Hinweisen möchten wir Sie aber auf die Kanzleien Dr. Späth & Partner, Berlin sowie Keitel & Keitel, Köln, welche wir im vorhergehenden Newsletter 31 empfohlen haben.

Zusammenhang von Insolvenzverfahren und Schadensersatzklagen

Bitte beachten Sie, dass das laufende Insolvenzverfahren rechtlich unabhängig von möglichen Schadensersatzklagen ist. Sie werden eine Insolvenzquote erhalten, auch wenn Sie keine Schadensersatzklage erheben. Das Insolvenzverfahren betrifft das Vermögen der Deikon. Schadensersatzklagen richten sich dagegen gegen den Treuhänder, die CMS Hasche Sigle, welche auch nicht etwa insolvent ist. Es sind also verschiedene Personen betroffen.

Nach dem Urteil des 6. Zivilsenats des OLG Düsseldorf, erhält ein Anleihegläubiger von dem Treuhänder seine volle Kaufsumme zurück. Dafür muss er aber seine Anleihe an den Treuhänder übergeben. Somit bekommt der im Schadensersatzverfahren obsiegende Anleihegläubiger – keine – Zahlungen aus dem Insolvenzverfahren aus dem Insolvenzverfahren mehr. Die in den vorigen Newslettern erwähnten Zahlung des Treuhänders und die Zahlung des Insolvenzverwalters erfolgen dann also nicht.

Im Ergebnis steht der Anleihegläubiger – nur nach erfolgreicher Klage! – besser da, als Anleihegläubiger die keine Klage erhoben haben: anstatt der Insolvenzquote in Höhe von geschätzten 40% oder etwas darüber, erhält er die volle Kaufsumme abzüglich erhaltener Zinszahlungen zurück. Bitte beachten Sie hierzu aber unbedingt, dass (I) die Insolvenzquote noch nicht feststeht und dass (II) die Möglichkeit besteht, dass Sie den Schadensersatzprozess verlieren können und somit Rechtsverfolgungskosten hätten, aber keinen Schadensersatz erhalten. Eine absolute Sicherheit bei Rechtsstreitigkeiten gibt es nicht. Auch wenn wir gute Erfolgschancen sehen, können Sie aus dem obigen Beschluss des 14. Zivilsenats des OLG Düsseldorf erkennen, dass hierzu auch andere Auffassungen vertreten werden.

Erfolgsaussichten zu 1. Anleihe unklar

Bei der 1. Anleihe (WKN A0EPM0) ist dagegen die Haftungssituation unklar. Der zugrundeliegende Sachverhalt ist komplex und unterscheidet sich in verschiedenen Punkten von den Sachverhalten der beiden anderen Anleihen. Die Rechtslage befindet sich aktuell noch in der Prüfung. Es ist möglich, dass hier letztendlich keine realistische Chancen auf Schadensersatz bestehen. Sobald uns neue Erkenntnisse vorliegen, werden wir diese mitteilen.

Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern wie immer gerne zur Verfügung.

München, den 1. August 2014
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen der DEIKON GmbH i.I.!