Hinweise für den Anleger zu Schließungen offener Immobilienfonds Hinweise für den Anleger zu Schließungen offener Immobilienfonds

Schadensersatzansprüche bei Schließungen offener Immobilienfonds

Eine ganze Anzahl offener Immobilienfonds sind derzeit geschlossen und zum Teil werden sie abgewickelt: AXA Immoselect, SEB Immoinvest, CS Euroreal A, DEGI International, DEGI Europa, DEGI Global Business, DEGI German Business, Morgan Stanley P2 Value, SEB ImmoInvest, UniImmo global, KanAm Grundinvest, Allianz Premium Management, Axa Immosolutions.

Bereits an dieser Stelle sei erwähnt, dass für den betroffenen Anleger ein Aussitzen der damit zusammenhängenden Probleme wenig hilfreich ist. Auf die Hoffnung zu setzen, dass ein Immobilienfonds wieder geöffnet wird oder bei der Abwicklung nur geringe Verluste eintreten dürften, ist nicht angesagt. Mit erheblichen Verlusten ist zu rechnen und vor allem muss der Anleger mit der Verjährung seiner Schadensersatzansprüche rechnen.

Ca. jeder vierte offene Immobilienfonds im Inland steckt in der Krise. Wertverluste sind, was die Praxis zeigt, vor dem Hintergrund der Abwertungen auf dem Zweitmarkt bis zu 80% möglich.

Jedem Anleger eines offenen Immobilienfonds kann nur geraten werden die Kapitalanlage von einem Rechtsanwalt im Hinblick auf Schadensersatzansprüche prüfen zu lassen. Hierbei ist unter anderem wichtig, wer hat beraten (Bank oder freier Finanzmakler), ob es ein Protokoll zur Beratung gibt, was die Anlageziele waren etc. und wie die tatsächlichen Umstände und die Beweislage sich darstellt.

Die Frage nach einer Verjährung ist sehr wichtig und ein Hinausschieben der notwendigen Prüfung kann unter keinen Umständen geraten werden. Hat eine Bank bis Anfang August 2009 die Beratung durchgeführt, dann greift der abgeschaffte § 37 WpHG noch ein, d.h. die Verjährung tritt drei Jahre nach dem Kauf taggenau ein.

Diese Frist greift nicht bei einer vorsätzlichen Falschberatung, die jedoch in der Regel nicht vorliegen dürfte. Wenn eine Bank über Rückvergütungen/Kick-Backs nicht aufgeklärt hat greift diese kurze dreijährige Verjährungsfrist auch nicht. Hier beginnt die Verjährungsfrist erst zu laufen, wenn der Anleger von Tatsachen Kenntnis hat, die den Anspruch begründen und der Anspruchsgegner für ihn auch klar ist. Dies ist bei Nichtaufklärung zu Rückvergütungen gerade nicht der Fall. Der Anleger weiß in aller Regel nicht, ob Rückvergütungen geflossen sind. Und dies kann auch Fälle betreffen, wo der Anleger schon Jahre in einem offenen Immobilienfonds investiert ist.

Im Zusammenhang mit offenen Immobilienfonds, die geschlossen sind, fehlen zu gewissen relevanten Fragen noch eine höchstrichterliche Rechtsprechung. Eine Frage ist, ob und unter welchen Umständen, eine Bank oder ein freier Finanzmakler verpflichtet ist auch nach vertraglich (nach dem Kauf der Fondsanteile) den Anleger noch zu den Schließungen aufzuklären hat, wenn der Anleger beim Kauf der Fondsanteile nicht zu den gesetzlichen Möglichkeiten von Schließungen offener Immobilienfonds aufgeklärt wurde.

Dem betroffenen Anleger kann auf jeden Fall nur geraten werden die Sachlage und die Chancen für Schadensersatzansprüche anwaltlich prüfen zu lassen. In aller Regel kann eine Auswertung mit einem günstigen Pauschalhonorar angeboten werden.

Rechtsanwalt Peter Ganz-Kolb

Rechtsanwalt Ganz-Kolb ist Inhaber der Kanzlei Ganz-Kolb
Friedrichsring 10
68161 Mannheim
Telefon: 0621 1 666 822
Fax: 0621 1 666 823
E-Mail: info@ganz-kolb.de

Schwerpunktmäßig ist RA Ganz-Kolb auf dem Gebiet des Kapitalanlagerechts, des Bankrechts und des Anlegerschutzes tätig. Durch fachspezifische Tätigkeiten bei Banken etc. (z. B. 7-jährige Tätigkeit bei einem großen Discount-Broker/Wertpapierbank) sind umfangreiche und praktische Produktkenntnisse und Kenntnisse der Vertriebsabläufe vorhanden. Dies beginnt bei einer atypisch stillen Beteiligung und endet bei den Zertifikaten.

Pressekontakt

Rechtsanwaltskanzlei Peter Ganz-Kolb

Herr Peter Ganz-Kolb
Friedrichsring 10
68161 Mannheim

ganz-kolb.de
info@ganz-kolb.de

Firmenkontakt

Rechtsanwaltskanzlei Peter Ganz-Kolb

Herr Peter Ganz-Kolb
Friedrichsring 10
68161 Mannheim

ganz-kolb.de
info@ganz-kolb.de

Schwerpunktmäßig -fast ausschließlich- ist Rechtsanwalt Ganz-Kolb auf dem Gebiet des Kapitalanlagerechts, des Bankrechts und des Anlegerschutzes

tätig. Durch fachspezifische Tätigkeiten bei Banken etc. (z. B. 7-jährige Tätigkeit bei einem großen Discount-Broker/Wertpapierbank) sind umfangreiche und praktische Produktkenntnisse und Kenntnisse der Vertriebsabläufe vorhanden. Dies beginnt bei einer atypisch stillen Beteiligung und endet bei den Zertifikaten.

Anlage: Bild