Hinweise zu offenen Immobilienfonds, die geschlossen sind oder bereits abgewickelt werden

Hinweise für den Anleger zu Schließungen offener Immobilienfonds

Offene Fonds/Immobilienfonds können vorübergehend oder endgültig geschlossen und in der Folge abgewickelt werden. Grundsätzlich ist auch eine Verschmelzung mit einem anderen Fonds möglich oder eine Fondsgesellschaft macht ein Umtauschangebot.

Anleger mussten bisher auch erleben, dass ein Fonds geschlossen wurde, dann wieder geöffnet wurde und schließlich wieder geschlossen und endgültig abgewickelt wurde.

Der Anleger hat grundsätzlich drei verschiedene Möglichkeiten auf eine (mögliche) Schließung zu reagieren.

a)Er kann eine Schließung eines Fonds aussitzen und die Hoffnung hegen, dass der Fonds wieder geöffnet wird und er evtl. keine oder nur geringe Verluste hinnehmen muss. Problematisch ist dabei der mögliche Eintritt einer Verjährung von Ansprüchen aufgrund von Aufklärungs- und Beratungspflichtverletzungen, was gleichzusetzen ist mit einem Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufs der Fondsanteile plus einer Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

b)Ein Verkauf an der Börse ist in der Regel möglich. Der Nachteil ist, dass hier Verluste von 30% und teilweise noch mehr hingenommen werden müssen. Bei betragsmäßig großem oder größerem Kapitaleinsatz fragt sich wie viel der Anleger hierdurch betragsmäßig verlieren wird und ob diese Umstand zunächst nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, überhaupt sinnvoll ist. Ein Verkauf an der Börse schließt die spätere Geltendmachung von Schadensersatz wegen Falschberatung in der Regel aus, da grundsätzlich vor der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen die Fondsanteile dem Anspruchsgegner zunächst angeboten werden müssen.

c)Wer meint beim Kauf falsch beraten worden zu sein, der sollte die Angelegenheit durch einen Rechtsanwalt prüfen lassen. Eine entsprechende Prüfung ist in den meisten Fällen auch angebracht. Eine Prüfung möglicher Schadensersatzansprüchen ist in zeitliche Hinsicht so früh wie möglich vorzunehmen und ist auch hinsichtlich der damit verbundenen Kosten meist lohnenswerter als die Alternativen. Der auf diesem Gebiet spezialisierte Anwalt kann die Angelegenheit auch gegen eine Pauschalgebühr prüfen.

Mittlerweile sind eine ganze Anzahl von Fonds geschlossen und werden abgewickelt. Einzelne Fondsnamen lauten: Kanam US Grundinvest; Degi Europa; Axa Immoselect; TMW Immobilien Weltfonds; Degi International; Degi Global Business; Kanam Grundinvest; SEB Immoinvest; CS Euroreal.

Auch Dachfonds mit Anteilen von Immobilienvermögen sind geschlossen und/oder werden abgewickelt, zum Beispiel: DWS Immoflex; Allianz Global Investors; DWS Immoflex Vermögensmandat; Santander Vermögensverwaltungsfonds Kapitalprotekt; Santander Vermögensverwaltungsfonds Kapitalprotekt Substanz; Santander Vermögensverwaltungsfonds Total Return; LBB Stratego Grund; Allianz Flexi Immo

Es ist davon auszugehen, dass weitere Fonds, die bereits vorübergehend geschlossen wurden, schließlich auch abgewickelt werden und auch solche Fonds, die sich noch nicht in dieser Lage befinden.

Bei einer rechtlichen Prüfung steht immer die mögliche Falschberatung im Vordergrund. Offene Immobilienfonds wurden bis heute zahlreich als Alternative für eine Sparbucheinlage und auch für die Altersvorsorge verkauft und mit solchen Worten und Empfehlungen auch angepriesen. Auf mögliche Schließungen wurde fast nie hingewiesen, obwohl bereits im Jahre 2005 die erste Schließung erfolgte. Und auch zu Rückvergütungen, die geflossen sind und die Nichtaufklärung hierzu einen Schadensersatzanspruch auslöst, erfolgte in aller Regel nicht.

Ein Ergebnis, dass Schadensersatzansprüche wegen fehlerhafter Aufklärung und/oder Falschberatung gegeben ist, liegt oft vor. Dennoch muss die individuell und persönlich stattgefundene Aufklärung und Beratung auch immer individuell geprüft werden. Ein Abwarten auf bessere Zeiten, einer Erholung oder Wiedereröffnung des Fonds etc. kann schon wegen der Verjährungsregelung, die seit dem Jahre 2001 nicht einfach ist, aus anwaltlicher Sicht nicht empfohlen werden. Es kommt immer wieder vor, dass Anleger die Angelegenheit wie beschrieben zunächst aussitzen, der Gang zum Anwalt zwar erwogen wird und zu einem späteren Zeitpunkt auch erfolgt, dann aber wegen verjährungsrelevanter Umstände insgesamt oder nur bezüglich einzelner Ansprüche zu spät erfolgt bzw. mit klaren Nachteilen verbunden ist.

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 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.