



Generelle Hinweise zu offenen Immobilienfonds, die geschlossen wurden.

Rechtliche Hinweise und zum weiteren Vorgehen

Eine ganze Anzahl von offenen Immobilienfonds sind geschlossen und/oder werden abgewickelt. Der Anleger, der solche Fondsanteile besitzt, sollte gewisse Punkte beachten.

Zunächst muss oder sollte der Anleger immer von einer dreijährigen Verjährung ausgehen. Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt vereinfacht ausgedrückt zu laufen ab Kenntnis vom Anspruch und vom Anspruchsgegner. Die zehnjährige, gesetzlich maximal vorgesehene Verjährungsfrist beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt der Beratungspflichtverletzungen zu laufen. Diese Verjährungsfrist läuft unabhängig von der oben genannten Kenntnis des Anlegers.

Eine Anlageberatung sollte einen persönlichen und individuellen Charakter und Zuschnitt haben. Demzufolge muss die Anlageberatung anwaltlich auch immer individuell anhand der tatsächlichen Beratung überprüft werden, um festzustellen zu können, ob Schadensersatzansprüche gegen den Berater oder die Bank bestehen.

Die Frage, ob und wann der Berater oder die Bank den Anleger zur Möglichkeit einer Schließung und sogar zu einer möglichen Abwicklung eines offenen Immobilienfonds aufklären musste, muss gleichfalls individuell geprüft werden.

Landgerichte wie das Landgericht Berlin und das Landgericht Frankfurt am Main haben beispielsweise aktuell entschieden, dass der Berater der Bank ohne eine entsprechende Risikoaufklärung keine offenen Immobilienfonds verkaufen oder vermitteln dürften. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Kunde dem Berater der Bank ausdrücklich mitgeteilt hat, dass er eine sichere Anlage will, bei der das Anlagekapital zu jeder Zeit zur Verfügung stehen soll.

Zu einer richtigen und vollständigen und damit ordnungsgemäßen Risikoaufklärung gehört insbesondere auch, dass über das so genannte Risiko der Schließung und die damit verbundenen konkreten Folgen aufgeklärt werden muss. Der Anleger muss in diesem Zusammenhang natürlich auch auf das bestehende Totalverlustrisiko hingewiesen werden. Ein Hinweis des Beraters der Bank, die Fondsanteile könnten an der Börse, also auf dem Zweitmarkt verkauft werden, reicht hierfür natürlich nicht aus. Der Bankberater müsste weiter natürlich auch darauf hinweisen bzw. aufklären, dass bei einem solchen Börsenverkauf der Anteile mit Verlusten und Kursschwankungen und dadurch mit weiteren Verlusten gerechnet werden muss, um den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Beratung gerecht zu werden.

Wesentlich bei diesen Urteilen ist, dass auf das Risiko der Schließungen konkret aufgeklärt werden muss.

Die Entwicklung der Rechtsprechung hierzu ist noch nicht abgeschlossen. Die oben genannten Entscheidungen sind jedoch bereits aussagekräftige oder richtungweisende Entscheidungen. Dennoch sei klargestellt, dass es immer auf die einzelne Beratungssituation und den Anlagezielen des Anlegers etc. ankommt.

Natürlich kann der Anleger seine Anteile am Zweitmarkt mit erheblichen Verlusten verkaufen. Ein Verkauf der Fondsanteile ohne den Schadensersatzpflichtigen die Übernahme der Anteile anzubieten (und im Gegenzuge die Schadensersatzleistung zu fordern und zu erhalten) schließt einen späteren Schadensersatzanspruch in aller Regel aus.

Ein Verkauf mit Verlusten ohne ein solches Angebot gemacht zu haben oder das Aussitzen des Problems, d.h. ein jahrelanges Zuwarten bis zur völligen Abwicklung des offenen Immobilienfonds, kann keinesfalls empfohlen werden. Der Anleger wird dadurch bereits riskieren, dass er seine Ansprüche auf Schadensersatz (Rückabwicklung des Geschäfts) wegen möglichem Eintritt der Verjährung aufs Spiel setzt, da er in der Regel spätestens ab der Schließung des Fonds auch zur Schließung und den Folgen der Schließung Kenntnis haben dürfte oder zumindest von der Gegenseite versucht wird, dies so darzustellen. Erwähnt sei, dass diese Kenntnis dem Anleger gegenüber jedoch nachgewiesen werden muss.

Die Abwicklung eines offenen Immobilienfonds dürfte immer erhebliche oder deutliche Verluste zur Folge haben. Die Kurse auf dem Zweitmarkt spiegeln das Verhalten der Aufkäufer und den annäherungsweise mit einem spekulativen Anteil "wahrscheinlichen" Wert nach einer Abwicklung wieder. Dass nach einer kompletten Abwicklung eines Fonds das eingesetzte Kapital wieder vorhanden sein wird, wird wohl in keinem Fall erreicht werden.

Die Erfahrung zeigt, dass Pflichtverletzungen aufgrund fehlerhafter Aufklärung und Beratung sehr oft vorkommt und schon deshalb eine Überprüfung von anwaltlicher Seite immer empfohlen werden kann. Der Rechtsanwalt kann für eine Auswertung, einschließlich den Erfolgsaussichten auch ein günstiges Pauschalangebot/Pauschalhonorar anbieten.

Bereits diese Hinweise zeigen auf, dass ein weiteres "Aussitzen" des Problems keinesfalls förderlich ist. Lassen Sie die Käufe und die Anlageberatung von einem im Gebiet des Anlegerrechts/Kapitalanlagerecht versierten Rechtsanwalt überprüfen.

Pressekontakt

Rechtsanwaltskanzlei Peter Ganz-Kolb

Herr Peter Ganz-Kolb
Augustaanlage 26
68165 Mannheim

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

Firmenkontakt

Rechtsanwaltskanzlei Peter Ganz-Kolb

Herr Peter Ganz-Kolb
Augustaanlage 26

68165 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.