

Offene Immobilienfonds – Wochen der Wahrheit auch für Dachfonds

Vorsätzliche Falschberatung?

Bremen/Hamburg, Mai 2011. Seit einem Jahr kommen tausende Anleger offener Immobilienfonds nicht an ihr Geld. Für Mai 2011 planen einige Anbieter die Wiederöffnung, jedoch zeichnen sich schon Verlängerungen der Schließungen für ein weiteres Jahr ab. Zuletzt gab SEB Immoinvest bekannt, den Fonds bis Mai 2012 geschlossen zu halten. CS Euroreal hat die Öffnung für den 18. Mai angekündigt, hier bleibt ein abschließendes Ergebnis abzuwarten.

Die Schließungen erfolgten, da wegen fehlender Liquidität eine Auszahlung an Anleger, die ihre Anteilscheine zurückgeben wollten, nicht mehr erfolgen konnte. Die Fondsgesellschaften konnten sich nur mit den Schließungen ihrer Verpflichtung zur Anteilrücknahme entziehen. Die Aussetzungen der Anteilrücknahme können auf bis zu zwei Jahre ausgedehnt werden.

Anleger haben weiterhin nur die Möglichkeit, unter hohen Verlusten Anteile zu verkaufen oder auszuharren, wenn der Fonds nicht bereits wie etwa bei KanAm US-Grundinvest, Morgan Stanley P2 Value und DEGI Europa liquidiert wurde. „Viele Anleger wussten jedoch weder von möglichen Schließungen noch von der Unsicherheit der Anlage, da diese als ‚vergleichbar mit Festgeld‘ verkauft wurde. Hier öffnet sich das Tor zur Schadensersatzklage wegen Falschberatung“, erklärt Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht Lutz Tiedemann von KWAG Rechtsanwälte.

Auch die Anleger von Dachimmobilienfonds betrachten die Entwicklung mit Sorge. Denn die allgemeinen Abwertungen wirken sich ebenfalls auf Misch- und Dachfonds aus. Auch der Dachfonds der Commerzbank, Allianz Premium Management Immobilien Anlage, musste die Rücknahme aussetzen, da seine Zielfonds selbst geschlossen wurden. „Dachfonds wie bei der Commerzbank investierten in bereits geschlossene Fonds, die Berater kommunizierten den Anlegern jedoch volle Flexibilität und Verfügbarkeit der Anlage. Hier kann man schon von vorsätzlicher Fehlberatung sprechen“, so Tiedemann. „Uns liegen Schreiben unserer Mandanten von der Commerzbank vor, die dies belegen.“ So investierte der Dachimmobilienfonds in KanAm US-Grundinvest und Morgan Stanley P2 Value mit etwa 15 Prozent des Portfolios. Allerdings waren die Fonds im Oktober und November 2009 – also zum Zeitpunkt der Investition – bereits geschlossen. „Diesen Punkt haben die Verkäufer gegenüber den Anlegern anscheinend bewusst verschwiegen“, so Tiedemann.

Bei erfolgreicher Schadensersatzklage wegen Fehlberatung erfolgt die Rückabwicklung und es entstehen keine Verluste. „Allerdings nur, wenn die ‚Verjährungshürde‘ der drei Jahre ab Zeichnung eingehalten wird. Diese gilt jedoch ausschließlich bei fahrlässiger Fehlberatung und nicht bei vorsätzlicher. Hier prüfen wir derzeit das weitere Vorgehen“, erklärt Tiedemann.

Aktuelle Urteile und Nachrichten der KWAG auch unter http://twitter.com/KWAG_Recht und www.KWAG-Recht.de sowie weitere Neuigkeiten unter [https://www.facebook.com/pages/KWAG-Rechtsanwälte/152923241431950](https://www.facebook.com/pages/KWAG-Rechtsanw%C3%A4lte/152923241431950).
Fondsanleger informieren sich über Ausstiegsmöglichkeiten unter www.xing.com/net/fondsanleger.

Für Rückfragen

Lutz Tiedemann, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
KWAG, Kanzlei für Wirtschafts- und Anlagerecht
Ahrens und Gieschen - Rechtsanwälte in Partnerschaft
Poststraße 2 – 4, 20354 Hamburg
Tel. 040 / 226 399 5-0
Fax 040 / 226 399 5-29
hamburg@kwag-recht.de