

Erste Hilfe für Anleger offener Immobilienfonds

Was ist jetzt zu tun? Offene Immobilienfonds sind Kapitalanlagegesellschaften (KAG), welche Treuhandvermögen in Form von z.Bsp. Büroimmobilien verwalten. Die KAG gilt dabei als Spezialkreditinstitut und unterliegt der Kontrolle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Gesetzlich geregelt sind offene Immobilienfonds im Investmentgesetz (InvG). Die Veräußerung von Anteilen an Offenen Immobilienfonds stellte bis 2008 ein Privates Veräußerungsgeschäft dar. Damit gilt für die Anteile, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, die einjährige Behaltefrist. Ist diese erfüllt, unterliegen Gewinne aus der Anteilsveräußerung nicht der Besteuerung. Gewinne aus der Veräußerung von ab dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen sind grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen der Abgeltungsteuer. Soweit allerdings der Veräußerungsgewinn auf die Wertsteigerung von Auslandsimmobilien des Investmentfonds zurückzuführen ist, ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei (sog. Immobiliengewinn).

Anteile am Fondsvermögen werden nach §33 des deutschen Investmentgesetzes in Form von Anteilscheinen verbrieft. Diese Anteilsscheine können vom Publikum erworben werden. Die Anzahl der Anteilscheine kann entsprechend der Nachfrage gesteigert werden. Einzelne Fonds haben mehr als 20 Millionen Anteilsscheine im Umlauf. Sie sind übertragbar und müssen auf Wunsch des Besitzers von der Kapitalanlagegesellschaft zurückgenommen werden. Die Gesellschaft kann allerdings in den Vertragsbedingungen die Aussetzung der Anteilsrücknahme bis zu zwei Jahren vorsehen. Gelingt dies nicht, sind diese Fonds zu liquidieren. Zudem kann die BaFin zum Schutz der Anteilseigner die Aussetzung der Anteilsrücknahme anordnen. Die Rücknahmepreise werden von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Depotbank errechnet und börsentäglich veröffentlicht.

Betroffen von einer dauerhaften Schließung / Liquidierung sind derzeit die Anleger dreier großer Anbieter. Ursache hierfür war, dass Anleger insbesondere Vermögensverwalter auf einen Schlag 1,5 Milliarden € aufgrund Vertrauensverlustes abzogen und so den Fonds ihre Liquidität drastisch schmälerten.

Geschlossen bleiben die Fonds Morgan Stanley P2 Value, DEGI Europa und KanAm US-Grundinvest, sie werden in den nächsten Jahren mit herben Verlusten für die Anleger abgewickelt, die Immobilien werden verkauft. Ende Oktober 2010 waren es beim KanAm US-Grundinvest noch 7, beim Degi Europa noch 13 und beim Morgan Stanley P2 Value noch 34 Objekte.

Aufgrund enger Verjährungsfristen gibt es für Anleger dieser Fonds derzeit drei Möglichkeiten:

Einmal warten was am Ende übrig bleibt, den Fondsanteil an der Börse handeln, weil viele glauben am Ende ist der Anteil mehr wert als der Börsenkurs oder sofort eine Regressklage gegen die beratende Bank oder die Kapitalanlagegesellschaft. Derzeit werden die Anteile der genannten Fonds mit Abschlägen von 35 bis 39 % an der Börse gehandelt.

Der Möglichkeit der Klage sollten sich auch nicht die Anleger von Fonds begeben, die nur geschlossen sind und noch nicht liquidiert werden. Wird der Fonds nicht binnen zwei Jahren wieder geöffnet, muss er auch liquidiert werden. Geschlossene Fonds dürfen auch nicht die Auszahlpläne bedienen.

Die Bundesregierung plant derzeit ab 2012 gesetzliche Änderungen, wonach Anleger ihre Anteile mindestens zwei Jahre lang behalten sollen. Die kurzfristige Geldparkmöglichkeit soll so verhindert werden. Schließlich verkaufen sich Immobilien nicht von heute auf morgen.

Derzeit werden durch unsere Kanzlei Schadensersatzansprüche in Höhe der geleisteten Einlagen samt Agien gegen die beratende Bank und gegen die Kapitalanlagegesellschaften geprüft. Schadensersatz kann daher sowohl von der Bank als auch von der Fondsgesellschaft gefordert werden. Derzeit berichten uns Anleger, dass die Höhe und der Erhalt von Erfolgsprovisionen (Agio und laufende Verwaltungsvergütung) verschwiegen wurden und so das erhebliche wirtschaftliche Interesse der beratenden Bank am Verkauf der Anteilsscheine nicht erkennen konnten. Fälschlich wurde auch die jederzeitige tägliche Verfügbarkeit des Kapitals versprochen. Insbesondere häufig zu beobachten ist, dass Anleger nicht über die fehlende Einlagensicherung für die Anteilsscheine informiert wurden.

Erste Erfolge gibt es bereits bei einer Anlegerin, die sich von der Commerzbank AG beraten ließ. Ausschlaggebend dürfte sein, dass die Anlageberater schon bei der Schließung des Deutsche Bank -Fonds Grundinvest im Jahre 2006 nicht mehr die tägliche Verfügbarkeit der Anteile hätten versprechen dürfen.

Die Ansprüche wegen fahrlässiger Falschberatung verjähren 3 Jahre nach Kauf der Anteile, sofern diese Kaufverträge noch bis zum Ablauf des 4.08.2009 stattgefunden haben. Käufe, die ab dem 5.08.2009 erfolgten, verjähren drei Jahre ab Kenntniss der Falschberatung. Gerade Anleger der genannten oder weiterer geschlossener Fonds, welche die Sperrung ihres Vermögens verschmerzen müssen, sollten daher nicht zögern zu handeln. Betroffen sind auch die Anleger weiterer im Oktober 2008 geschlossener Fonds. Hierzu gehören Anleger des CS Euroreal, KanAm US-Grundinvest, TMW Immobilienweltfonds, Axa Immoselect, SEB ImmoInvest, DJE Real Estate sowie UBS-Fonds Euroinvest.

Bei krassen Falschangaben der Anlageberater kann sogar an eine vorsätzliche Falschberatung gedacht werden. Auch hierfür gilt eine dreijährige Verjährungsfrist, jedoch erst ab Kenntniss von der Falschberatung. Da die genannten Fonds 2008 geschlossen wurden, verjähren die Ansprüche auch dieser Anleger zum 31.12.2011.

Zur Schadensersatzhaftung der beratenden Banken wegen Unterlassung des Hinweises auf die fehlende Einlagensicherung gibt es bereits eine ganze Reihe erfolgreicher Urteile z.Bsp. des LG Frankfurt 2-21 O 224/09; LG Bonn 2 O 221/09; LG Oldenburg 9 O 2124/09; LG Heidelberg 2 O 208/09; 2 O 141/09 und des LG Hamburg 329 O 44/09.

Wegen des Unterlassens von Hinweisen auf die Abschlussprovisionen der Banken ist auf die erfolgreichen Anlegerurteile des LG Frankfurt 2-19 O 243/09, 2-19 O 210/09, 2-21 O 45/09; LG Gießen 2 O 468/09; LG Mönchengladbach 3 O 112/09 und LG Köln 15 O 174/09 zu verweisen.

Auch in Ihren Fall klären wir gern die Erfolgsaussichten.