

Offene Immobilienfonds: Falschberatung?

10.12.2012, 16:44 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller*
Presseagentur: *schmallenberg.txt*



Joachim Cäsar-Preller, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Über viele Jahre hinweg galt die Kapitalanlage in Form eines offenen Immobilienfonds als sichere Kapitalanlage mit stabiler Wertentwicklung und akzeptablen Renditen. Doch bereits seit 2003 gerieten offene Immobilienfonds zunehmend in Schwierigkeiten, da die Mieten sanken und Mieter immer kürzere Mietverträge abschlossen.

Da offene Immobilienfonds jedoch weiterhin als sichere und gute Kapitalanlage angeboten wurden, kam es zu massiven Verlusten bei Anlegern, die sich nun fragen, an wen sie sich wenden können, um Schadensersatz zu verlangen.

Hierbei kommt es maßgeblich darauf an, ob der Anleger ordnungsgemäß beraten wurde. Die Anlageberater muss anlage- und anlegergerecht gewesen sein.

Mögliche Fehler bei der Beratung sind:

1. Möglichkeit der Aussetzung der Anteilsrücknahme/Schließung des Fonds

Auf das Risiko einer möglichen Aussetzung der Anteilsrücknahme hätten die Anleger ausdrücklich hingewiesen werden müssen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger ausdrücklich darauf hinweist, dass es ihm gerade darauf ankommt, dass er jederzeit wieder an das eingesetzte Kapital herankommt oder er darauf angewiesen ist. Der Anleger muss dann darauf hingewiesen werden, dass es unter bestimmten Umständen dazu kommen kann, dass bei einem offenen Immobilienfonds zur Aussetzung der Rücknahme nach § 81 InvG kommen kann. Sollte der Anleger darauf angewiesen sein, dass er jederzeit wieder an sein Geld herankommt, so hätte ihm ein offener Immobilienfonds gar nicht erst empfohlen werden dürfen.

„Hierüber müssen die beratende Bank bzw. der freie Berater oder Vermittler den Anleger ausdrücklich hinweisen!“, erklärt der Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller. „Es wäre absolut verfehlt, einem Anleger, der sein Geld nur kurzfristig oder mittelfristig anlegen will, eine Beteiligung an einem solchen Fonds zu empfehlen. Ebenso muss dem Anleger klar sein, dass er auf unvorhergesehene Geldnöte nicht flexibel reagieren kann, wenn sein Kapital in einer solchen Anlage gebunden ist.“

2. Risikohinweis

Die Anleger wurden in vielen Fällen nicht auf die Risiken hingewiesen, die mit der Beteiligung an einem offenen Immobilienfonds einhergehen. Stattdessen wurden offene Immobilienfonds in vielen Fällen noch bis weit in das Jahr 2009 hinein als absolut risikolose Geldanlage beworben, sogar als mündelsicher und vergleichbar mit

Bundesschatzbriefen. Mit dieser Werbung wurden sie insbesondere sicherheitsorientierten Privatanlegern angeboten. Die Anleger wurden nicht über die Risiken belehrt, dass es aufgrund von Leerständen in den gehaltenen Immobilien und fallende Mieten zu Wertschwankungen der Anteile kommen kann. Ebenso wurden die Anleger nicht darüber aufgeklärt, dass es zu einer Abwicklung des Fonds kommen kann und dabei erhebliche Verluste auftreten können.

3. Kein Prospekt übergeben

Ebenfalls wurde den Anlegern vielfach kein Emissionsprospekt übergeben. Dies wäre jedoch notwendig gewesen, damit die Anleger sich ein umfassendes Bild über die Anlage und die bestehenden Risiken und Kosten machen kann.

4. Aufklärung über geflossene Provisionen

Banken und Berater haben meist pflichtwidrig die Anleger nicht über vereinnahmten Provisionen aufgeklärt. Bei diesen Provisionen handelt es sich in vielen Fällen um Rückvergütungen, über die nach der ständigen Rechtsprechung des BGH Banken ungefragt aufgeklärt werden muss. Weitere Risiken die der Anleger sich bewusst machen muss, sind die Entwicklung der Markt- und Standortverhältnisse, insbesondere was die erzielbaren Mieten und auch die Vermietung an sich angeht, so können die Mieten in der Zukunft fallen oder es zu Leerständen kommen. Ebenso kann ein Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Weiterhin kann es zu unvorhersehbaren Kosten wegen Instandhaltung und Modernisierung kommen, die Finanzierungen können auslaufen und die Veräußerungserlöse können deutlich unter den Erwartungen zurückbleiben. Hierdurch kann sich auch die Beteiligungsdauer deutlich verlängern, wenn kein Käufer für die Immobilien gefunden werden kann und die Beteiligungsgesellschaft nicht genug liquide Mittel hat, um bei einer Kündigung das Beteiligungskapital zurückzuzahlen.

„Letztendlich sind die Risiken bei einer Beteiligung an einem Immobilienfonds immer etwas, über das ausführlich beraten werden muss und dies geht keinesfalls in einem kurzen Gespräch“, führt der Gründer der Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller weiter aus. „Anleger sollten sich für die Entscheidung über eine Anlage in einem Immobilienfonds immer viel Zeit nehmen und notfalls auch ein paar Nächte drüber schlafen.“

Sollten Sie sich an einem offenen Immobilienfonds beteiligt haben und der Meinung sein, dass Sie hierbei nicht richtig beraten wurden, so steht das Team der Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller Ihnen jederzeit gerne zur Seite und prüft für Sie, ob Schadensersatzansprüche gegenüber einem der Beteiligten bestehen. Hierbei können wir auf mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich des Anlegerschutzes zurückblicken.

Mehr Informationen: www.caesar-preller.de

Portrait

Seit 1996 berät und vertritt die Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller rechtsuchende Privatpersonen und Unternehmer. Von Wiesbaden aus sind wir für unsere Mandanten bundesweit tätig. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht stets Stark an der Seite unserer Mandanten für ihr Recht zu kämpfen.

Die persönliche und engagierte Betreuung jedes einzelnen Mandanten hat für uns absolute Priorität. Die Stärke unserer Kanzlei liegt in unserem qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterstab und dem direkten Kontakt zwischen Rechtsanwalt und Mandant. Wir nehmen uns für jedes Ihrer Anliegen die nötige Zeit. Wir sind überzeugt, dass dies für die sachgerechte Bearbeitung Ihres Falles unentbehrlich ist. Eine Massenabfertigung findet in unserer Kanzlei nicht statt.

Die Kanzlei Cäsar-Preller befasst sich schon seit vielen Jahren schwerpunktmäßig mit dem Bereich des Anlegerschutzes. Herr Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller ist zudem Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

News-ID: 685504 • Views: 144 (Stand: 14.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/685504/Offene-Immobilienfonds-Falschberatung.html>