

Signa 05/ HGA Luxemburg: Anleger in Sorge

24.04.2017, 12:02 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *CLLB Cocron, Liebl, Leitz, Braun, Kainz, Sittner Partnerschaftsgesellschaft mbB*



CLLB Rechtsanwälte Cocron, Liebl, Leitz, Braun, Kainz, Sittner Partnerschaftsgesellschaft mbB

CLLB Rechtsanwälte warnen vor baldiger absoluter Verjährung von möglichen Schadensersatzansprüchen der Anleger

Berlin, 20.04.2017– Der ab Spätherbst 2007 vertriebene geschlossene Immobilienfonds Signa 05 / HGA Luxemburg befindet sich in größeren Schwierigkeiten, die Anleger massive Verluste befürchten lassen. Der Fonds investierte in ein großes Bürogebäude in der Stadt Luxemburg. Das Gebäude hat zwei Hauptmieter, die Nordea Bank und Deloitte. Der Umstand, dass es nur zwei große und nicht viele kleine Mieter gibt, wird für den Fonds zum Problem. Deloitte Luxemburg will nach Berichten im Internet seinen Mietvertrag nicht verlängern. Der Mietvertrag mit Deloitte soll im Sommer 2019 auslaufen. Der Vertrag mit der Nordea Bank läuft noch bis März 2021.

Der Fonds ist jedoch dringend auf die Mieteinnahmen angewiesen, da er das Fondsobjekt nicht lediglich mit den Anlegereinlagen finanzierte, sondern zu mehr als 50 % mit einem Darlehen. Ohne hinreichende Mieteinnahmen kann dieses nicht weiterbedient werden, es droht in einem solchen Fall eine Zwangsverwertung des Gebäudes.

Zu allem Überfluss endet die Finanzierung auch noch vor dem Ende der Mietverträge, was die Verhandlungen um ein neues Darlehen nicht erleichtert hat. Eine Anschlussfinanzierung kommt nach derzeitigen Informationen nur zustande, wenn die Anleger auf ihr Kündigungsrecht bis zum Jahre 2022 verzichten. Ein Kündigungsrecht hätte ihnen nach der ursprünglichen Konzeption des Fonds bereits 2018 zugestanden. Darüber hinaus muss der Fonds frisches Kapital in Höhe von 5 Millionen Euro aufbringen.

Die Anleger stimmen gerade über diese Punkte ab. Sofern sie diesen Bedingungen der anschlussfinanzierenden Banken nicht zustimmen, müsste das Gebäude veräußert werden. Hierbei erscheint problematisch, dass Sachverständige den Wert des Fondsobjekts, dass der Fonds seinerzeit für 165 Millionen Euro erworben hat, nur noch auf 143 Millionen Euro schätzen. Sollte der Gutachter hier Recht haben und bei einem Verkauf nur dieser Betrag erzielt werden können, würde dies massive Verluste für die Anleger bedeuten.

Sollte es zu einer Zwangsverwertung des Objekts kommen, so könnte dies für die rund 2000 Anleger des Fonds bedeuten, dass sie nicht lediglich das noch im Fonds steckende investierte Kapital verlieren, sondern darüber hinaus möglicherweise auch Ausschüttungen (teilweise) zurückzahlen müssen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich für betroffene Anleger die Frage, ob sie etwas tun können, um sich von dem drohenden Verlustrisiko zu befreien. Rechtsanwalt Hendrik Bombosch von der auf Kapitalanlagerecht spezialisierten Kanzlei CLLB Rechtsanwälte mit Büros in München und Berlin empfiehlt Anlegern die Einholung rechtlichen Rats.

Im Einzelfall kommen Ansprüche wegen fehlerhafter Anlageberatung in Betracht. Derartige Ansprüche sind gegen den Berater oder das Beratungsunternehmen gerichtet, welche die Zeichnung des Signa 05 / HGA Luxemburg angeraten hat.

Anlageberater müssen bei ihrer Empfehlung zum einen berücksichtigen, welche Ziele und Wünsche der Anleger mit einer Geldanlage verfolgen möchte. Wenn der Anleger auf der Suche nach einer sicheren Anlage zur Absicherung im Alter war, könnte die Empfehlung zur Zeichnung eines geschlossenen Immobilienfonds nicht anlegergerecht gewesen sein. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits im Falle einer anderen geschlossenen Beteiligung entschieden. Dies weil geschlossene Fonds Risiken aufweisen, die bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals reichen. Folge: Schadensersatzansprüche gegen den Berater kommen in Betracht.

Zum anderen müssen Anlageberater den Anleger vor dessen Zeichnung auf die mit der von ihnen empfohlenen Anlage verbundenen Risiken hinweisen. Bei geschlossenen Beteiligungen ist der Anleger zu informieren, dass die Anlage unter ungünstigen Umständen zu einem Totalverlust führen kann. Weiter ist darüber aufzuklären, dass es schwierig oder sogar völlig unmöglich sein kann, vor Ende der Laufzeit der Beteiligung an das eingesetzte Kapital heranzukommen. Auch muss ein Anleger wissen, dass er Ausschüttungen möglicher Weise noch Jahre nach deren Erhalt (teilweise) zurückzahlen hat, falls diese nicht aus Gewinnen gezahlt wurden, sondern sie rechtlich als sog. verdeckte Einlagenrückgewähr zu qualifizieren sein sollten.

Wurde die Beteiligung von einem Kreditinstitut zur Zeichnung empfohlen, so musste die Bank darüber hinaus ungefragt über sogenannte Kick-back-Zahlungen informieren, die die Bank hinter dem Rücken der Anleger für die Vermittlung der Fondsbeteiligung als Provision vereinnahmt hat.

Wurde auch nur über einen der vorgenannten Punkte nicht aufgeklärt, so kommen ebenfalls Schadensersatzansprüche gegen den Berater bzw. das dahinter stehende Beratungsunternehmen in Betracht.

Derartige Schadensersatzansprüche sind darauf gerichtet, den Anleger so zu stellen, als hätte er die Beteiligung nie erworben. Er erhält vom Berater bzw. Beratungsunternehmen das in den Fonds investierte Geld zurück und überträgt im Gegenzug die Beteiligung auf den Berater. Bei einer Falschberatung muss ein Anlageberater zudem die durch die Rechtsverfolgung entstandenen Kosten ersetzen.

Rechtsanwalt Hendrik Bombosch von der auf Kapitalanlagerecht spezialisierten Kanzlei CLLB Rechtsanwälte mit Büros in München und Berlin weist darauf hin, dass Anleger, die sich falsch beraten fühlen, nicht zögern sollten, ihre etwaigen Ansprüche rasch anwaltlich prüfen und ggf. durchsetzen zu lassen. Spätestens auf den Tag genau 10 Jahre nach der Zeichnung der Beteiligung tritt die absolute Verjährung derartiger Ansprüche ein. Dann sind etwaige Ansprüche faktisch nicht mehr durchsetzbar, da sich der Anlageberater dann auf die Einrede der Verjährung berufen wird.

Verfügt ein Anleger über eine Rechtsschutzversicherung, so übernimmt diese in vielen Fällen die mit einer Anspruchsdurchsetzung verbundenen Kosten, so Rechtsanwalt Bombosch weiter.

Portrait

CLLB Rechtsanwälte steht für herausragende Expertise auf dem Gebiet des Zivilprozessrechts. Die Ausarbeitung und erfolgreiche Umsetzung einer zielführenden Prozessstrategie ist nicht nur in Großverfahren mit mehreren hundert geschädigten Investoren ein entscheidender Faktor. Auch komplexe Einzelverfahren gerade mit internationalem Bezug können nur durch den Einsatz spezifischer Erfahrung und detaillierter Sach- und Rechtskenntnis optimal geführt werden. Unsere Anwälte sind deshalb mit der Funktionsweise von Finanzprodukten der geregelten und ungeregelten Märkte bestens vertraut, als Kapitalmarktrechtspezialisten ausgewiesen und verfügen über langjährige, d.h. zum Teil mehr als zehnjährige, einschlägige Justizerfahrung vor Gerichten in der gesamten Bundesrepublik. Die Kanzlei CLLB Rechtsanwälte wurde im Jahr 2004 in München gegründet und konnte sich durch zahlreiche Erfolge in aufsehenerregenden Verfahren bereits nach kurzer Zeit etablieren. Beinahe zwangsläufig war deshalb die Erweiterung der Repräsentanz mit Eröffnung eines weiteren Standortes in der Bundeshauptstadt Berlin im Jahr 2007. Neben den vier Gründungspartnern István Cocron, Steffen Liebl, Dr. Henning Leitz und Franz Braun, deren Anfangsbuchstaben für die Marke "CLLB" stehen, ist mit Alexander Kainz seit 2008 ein weiterer Partner für den Mandantenerfolg verantwortlich. Mittlerweile vertreten zwölf Rechtsanwälte von CLLB die rechtlichen Interessen ihrer Mandanten. Sie sind dabei vorwiegend auf Klägerseite tätig und machen für sie Schadensersatzforderungen geltend. Das heißt kurz zusammengefasst: Wir können Klagen.

News-ID: 948150 • Views: 139 (Stand: 29.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/948150/Signa-05-HGA-Luxemburg-Anleger-in-Sorge.html>