

Mangelhafte Informationsweitergabe bei offenen Immobilienfonds

Widerspruch bei Auszahlungsplänen

Hamburg, 19.07.2010. Informationsweitergabe durch Verwalter offener Immobilienfonds beurteilen Wirtschaftsexperten, Juristen und allen voran die betroffenen Anleger oftmals mit „mangelhaft“. Die Kundenpflege dürfte dabei dem Motto folgen, der Anleger sei ein „Gewohnheitstier“ – wie die Tatsache andeutet, dass sich private Investoren längst daran gewöhnt haben, dass das Gros offener Immobilienfonds ihre Tore verriegelt hält. Ganz aktuell sorgen Zusicherungen offener Immobilienfonds aus dem Jahr 2009, wonach Auszahlungspläne, unabhängig von einer Aussetzung der Rückgabe, bedient würden, für flächendeckende Verärgerung und Angst vor Bedrohung der finanziellen Existenz.

Sogenannte Auszahlungspläne sind privat investierte Rentenzahlungen, welche hauptsächlich von Freiberuflern genutzt werden, um ihre Rente aufzustocken. Solch eine selbst geschaffene Rente macht aber nur Sinn, wenn die monatliche Auszahlung sicher ist. „Das ist sie aber nicht. Für viele Anleger wird es derzeit im finanziellen Bereich sehr eng, da seit Monaten keine Rente zu verbuchen ist“, so Lutz Tiedemann, Rechtsanwalt bei der KWAG – Kanzlei für Wirtschafts- und Anlagerecht Ahrens & Gieschen. Nach den Zusicherungen diverser Fonds dürfte es solche finanziellen Engpässe nicht geben. Da sich die Fonds aber nicht an ihre Zusicherungen gebunden fühlen, gilt es in Erinnerung zu rufen, dass die BaFin offenen Immobilienfonds untersagte, solche Zusicherungen vorzunehmen.

Trotzdem wurde, der BaFin zuwider, Zusicherungen sinngemäß mit folgendem Inhalt abgegeben: *„Zudem können wir Ihnen nochmals versichern, dass wir die zum Zeitpunkt der Anteilsrücknahmeaussetzung bestehenden Auszahlpläne bei uns ausführen. Die Anteile werden aus dem eigenen Vermögen der ...KAG übernommen (niemand kann uns vorschreiben, was wir mit dem eigenen Vermögen als GmbH machen). Die Kunden erhalten regelmäßig und pünktlich, wie gewohnt, ihr Geld. Das ist uns sehr wichtig, da unsere Kunden mit diesen Auszahlungen rechnen und wir nicht in die Lebensplanung unserer Kunden eingreifen wollen.“*

Trotz dieser Zusicherung weigern sich offene Immobilienfonds nun Auszahlungspläne zu bedienen. Sie begründen ihre Auszahlungsverweigerung damit, dass die BaFin die Bedienung von Auszahlungsplänen bereits seit dem Jahr 2008 untersagt. Diese Begründung könnte nachvollziehbar sein, wenn die BaFin dieses Gebot erst 2010 ausgesprochen hätte. Allerdings resultiert das Verbot aus dem Jahr 2008. Dass offene Immobilienfonds von dem Verbot wussten, dokumentiert eindeutig ein Schreiben der BaFin vom 28.11.2008 an den Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Auch wurde über die Problematik von offenen Immobilienfonds mit der BaFin vor dem Verwaltungsgericht Frankfurt a.M. gestritten (Frankfurt a.M., Beschluss v. 23.12.2008 - 1 L 4252/08.F(V)). Es ist juristisch grenzwertig, Anlegern das

Bedienen von Auszahlungsplänen zuzusichern, wenn es im Bewusstsein geschieht, dass es von der BaFin verboten wurde. „Anlegern aber nun die Auszahlung mit dem Hinweis zu verweigern: ‚Es tut uns leid, die BaFin hat es uns verboten‘, stellt eine Überschreitung juristischer Grenzen dar“, sagt Rechtsanwalt Lutz Tiedemann von KWAG Rechtsanwälte.

Allerdings können Anleger bei offenen Immobilienfonds die zugesicherte, monatliche Bedienung ihrer „Renten“ einfordern denn diese Zusicherungen stellen Schuldversprechen dar, welche vor Gericht eingeklagt werden können. „Unerheblich ist dabei, ob offene Immobilienfonds dann von der BaFin aufsichtsrechtlich mit Ordnungsgeldern abgestraft werden“, so Tiedemann.

Weitere Informationen unter www.kwag-recht.de

Für Rückfragen

Lutz Tiedemann, Rechtsanwalt
Sandra Wegner, Rechtsanwältin
AG • 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