

## Das neue Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz

### Wenig konkrete Vorteile für die geschädigten Anleger von Offenen Immobilienfonds

**Das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz erzeugt in der jetzt beschlossenen Fassung lediglich „viel heiße Luft“ und bringt den geschädigten Anlegern letztlich nichts.**

Vor allem das noch bestehende Zeitfenster ist das zentrale Dilemma, in dem sich Betroffene wie Rechtsvertreter bewegen. Tatsache ist: Die dortigen Halterregelungen kommen zu spät, denn aktuell nehmen immer noch acht bundesdeutsche Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von 22 Milliarden Euro Anteile nicht zurück.

Insgesamt haben drei Millionen bundesdeutsche Anleger 88 Milliarden Euro in Offene Immobilienfonds investiert. Drei „Offene“ Immobilienfonds mit einem Volumen von etwa drei Milliarden Euro – Degi Europa, Morgan Stanley P2 Value und KanAm US-Grundinvest – befinden sich nach zweijähriger Schließung bereits in Abwicklung.

Vier Offene Immobilienfonds, AXA Immosolutions, CS Euroreal, KanAm Grundinvest und SEB Immoinvest, sind noch bis Mai 2011 geschlossen. Wird der Handel von Anteilen im Mai 2011 nicht wieder aufgenommen, bleiben diese Fonds noch drei Monate geschlossen, anderenfalls müssen auch diese abgewickelt werden.

#### Verjährung droht

Drei weitere Offene Immobilienfonds – Axa Immoselect, Degi International und Degi Global Business – haben die Rücknahme von Fondsanteilen bis November 2011 ausgesetzt. Sollte dann keine ausreichende Liquidität vorhanden sein, müssen auch diese abwickeln. Für beide Fallkonstellationen kann das neue Gesetz dem geschädigten Anleger keine Lösung anbieten, weil es erst zum 1. Januar 2012 in Kraft treten soll.

Das Gesetz stand am 11. Februar 2011 im Bundestag zur Abstimmung und

wurde in der vorliegenden Form beschlossen. Es sieht für Investoren in Offene Immobilienfonds eine zweijährige Haltefrist vor. Innerhalb von zwei weiteren Jahren können Anteile nur



<http://www.hahn-rechtsanwaelte.de>

**„Die Halterregelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes kommen zu spät, denn aktuell nehmen immer noch einige Immobilienfonds ihre Anteile nicht zurück.“**

mit Abschlägen von zehn beziehungsweise fünf Prozent zurückgegeben werden. Außerdem können Privatanleger nach dem neuen Gesetz innerhalb eines halben Jahres 30 000 Euro entnehmen.

Die neuen Halterregelungen sollen dazu dienen, insbesondere die Privatanleger vor einem plötzlichen Rückzug der institutionellen Anleger zu schützen. Allein im 2. Quartal 2010 hatten institutionelle und einige Privatanleger Fondsanteile von 1,1 Milliarden Euro verkauft.

Sinnvoll in diesem Zusammenhang ist die Forderung verschiedener Anlegerschützer, die bis zum 1. November 2010 geltende Hinweispflicht auf ein Festpreisgeschäft wieder einzuführen.

In der Praxis haben wir beobachtet, dass einige Banken zur Umgehung der Kick-back-Rechtsprechung die Gestaltung eines Festpreisgeschäfts wählen. Damit müssen diese dann bestimmten

Hinweispflichten gegenüber ihren Kunden nicht nachkommen.

#### Nachbesserungen notwendig

Weiterhin sollten die kapitalmarktrechtlichen Sonderverjährungsvorschriften vom Gesetzgeber – wie auch vom Bundesrat gefordert – gestrichen werden. In der Vergangenheit hatten Anleger häufig – wie zum Beispiel bei den Argentinien-Anleihen und auch bei Offenen Immobilienfonds – noch gar keine Kenntnis von einem Schaden, die dreijährige Verjährungsfrist war aber bereits abgelaufen. Außerdem haben wir in der Praxis oft die Unart zahlreicher Emissionshäuser beobachtet, mit dem Vertrieb von Beteiligungen an Geschlossenen Fonds erst nach Ablauf der sechsmonatigen tatbestandlichen Ausschlussfrist nach §§ 13 Abs. 1, 13 a Verkaufsprospektgesetz (VerkProspektG) zu beginnen. Nach dem reinen Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen standen dem Erwerber der Fondsbeteiligung auch bei eklatanten Prospektfehlern keine Schadensersatzansprüche gegen die Prospektverantwortlichen mehr zu.

Den 800 000 Privatanlegern, die mit einem Investitionskapital von etwa 25 Milliarden Euro in den derzeit „geschlossenen“ oder bereits in Abwicklung befindlichen Offenen Immobilienfonds festsitzen, ist dringend zu empfehlen, auf die dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 37 a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) alte Fassung in Bezug auf eine mögliche Beraterhaftung zu achten. Die alte Verjährungsvorschrift gilt für alle Wertpapiergeschäfte, die bis zum 4. August 2009 getätigt worden sind. Denn: Damit geschädigte Anleger bei Falschberatung durch die anlageberatende Bank rechtlich nicht leer ausgehen, müssen sie rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist für eine Hemmung sorgen. Andernfalls haben Anleger, wenn ihnen nicht der Erhalt von Rückvergütungen vorsätzlich verschwiegen worden ist, keine Chance mehr.