

Wie ein Fonds zur Falle wird



Tatort Berlin-Pankow Claudia und Peter Loysa an der Ecke Rosenthaler Weg/Blankenfelder Straße. Hier steht die Immobilie, für die sie immer noch zahlen müssen

KOMPLETT VERRECHNET Mit einem geschlossenen Fonds wollten zwei Berliner fürs Alter vorsorgen. Sie verloren ihre Einlage – und noch viel mehr

Nicht nur privat sind Claudia und Peter Loysa ein perfektes Team. Im Nordosten Berlins betreiben die beiden Zahnärzte eine gut gehende kieferorthopädische Praxis. Etwa 70 Prozent ihrer Patienten sind Kinder und Jugendliche. Die erwarten oft kleine Wunder, wenn es darum geht, den aktuellen Schönheitsmaßstäben gerecht zu werden. Und es gibt kaum etwas, das die beiden nicht wieder hinbekommen.

Altersvorsorge Nur wenn die Sprache auf ihr eigenes Problem kommt, sind sie ratlos. »Vor 16 Jahren habe ich unser Geld, 120 000 DM plus fünf Prozent Agio, in einen geschlossenen Immobilienfonds als Altersvorsorge investiert«, erzählt Peter Loysa. Das sei eine absolut sichere Anlage, habe ihm der Berater von der pact Finanz AG, die die Fondsanteile verkaufte, damals versichert. Bei der Immobilie des Fonds handele es sich um ein Objekt des

»Nie wieder fasse ich einen geschlossenen Fonds an. Da können Sie absolut sicher sein.«

PETER LOYSA (56), ZAHNARZT UND KIEFERORTHOPÄDE

sozialen Wohnungsbaus. Da könne gar nichts schiefgehen, denn der Berliner Senat fördere das Vorhaben mit einer Art Mietgarantie.

Plötzlich war das heiße Wasser kalt

Konkret sah das so aus: Der Mieter zahlte im ersten Jahr eine Kaltmiete von 7,50 DM pro Quadratmeter. Vom Berliner Senat gab es für den Vermieter zu Beginn noch einmal unglaubliche 25,79 DM pro Quadratmeter obendrauf.

Doch 2003 wurde deutlich, dass die Dinge anders liefen als geplant. Der Senat beschloss, die absurd teure Anschlussförderung aller öffentlich geförderten Wohnungen einzustellen. Damit drohten die künstlich hohen Mieten, von denen der Fonds lebte, zum 31. Januar 2012 auszulaufen. Hierzu entschied das Bundesver-



Die Opfer

Claudia (57) und Peter Loysa (56) betreiben seit Mitte der neunziger Jahre eine kieferorthopädische Praxis in Berlin. 1995 kauft Peter Loysa einen Anteil an dem geschlossenen Immobilienfonds »Rosenthaler Weg 1 GbR« im Wert von 120 000 DM. Der Fonds wird als besonders sicher angepriesen, da der Berliner Senat die Immobilie im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus fördert. Doch Anfang 2012 lief die Förderung aus und wird nicht verlängert. Die Mieteinnahmen reichen nicht mehr, um die Raten an die Bank zu zahlen.



Die Anwältin

Nicole Mutschke (36) ist Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht. Ihre Kanzlei umfasst insgesamt 14 Mitarbeiter, die auf diese Themen spezialisiert sind. »In der Praxis geht es bei uns vor allem um zwei Themen: Schrottimmobilien, die völlig übersteuert gekauft wurden, und um Schadensfälle aus Beteiligungen an geschlossenen Fonds.«

Unser Service

Wenn Sie Anteile an geschlossenen Fonds besitzen und beim Kauf falsch beraten wurden, bietet Guter Rat zusammen mit der Rechtsanwaltskanzlei Mutschke einen kostenlosen Service. Bei einem Telefongespräch (Tel. 0211-68 87 87 30) erhalten Sie eine kostenlose, unverbindliche Ersteinschätzung Ihres Falles. Sie erfahren, welche Möglichkeiten Sie haben und welche Kosten Ihnen außergerichtlich oder gerichtlich entstehen würden. Bei Erfolgsaussichten bietet die Kanzlei Guter Rat Lesern eine Art US-Honorarmodell: Für eine außergerichtliche Vertretung werden pauschal 500 Euro berechnet. Wenn ein Vergleich erzielt wird, fällt eine Vergleichsgebühr an, die sich am Streitwert orientiert. Ende der kostenlosen Leseraktion: 18.07.2012

waltungsgericht 2006, dass die Einstellung der Förderung durch den Berliner Senat rechtens ist.

Was das für Claudia und Peter Loysa konkret bedeutet, wird den beiden erst 2010 klar. Damals wird ihnen eröffnet, dass die Reserven des Fonds voraussichtlich 2013 aufgebraucht sein werden. Aus diesem Grund werden sie aufgefordert, einen so-

recht ein. Für die ist das Problem nicht unbekannt. »Viele Anleger, die Anteile an einem geschlossenen Fonds kaufen, ahnen nicht, dass sie als Gesellschafter einer GbR mit ihrem privaten Vermögen für die finanzierende Bank wie auf einem Präsentierteller serviert werden«, erklärt Anwältin Nicole Mutschke. Für sie ist der Fall klar. Es sei augenscheinlich, so argumen-

»Bei einem geschlossenen Fonds kommt meist erst nach drei Jahren das böse Erwachen für die Anleger.«

NICOLE MUTSCHKE, FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND KAPITALMARKTRECHT

genannten Sanierungsbeitrag in Höhe von 38 421,05 Euro »nachzuschließen«. Erst jetzt erkennen die beiden, dass die Konstruktion des Fonds als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR) dazu führt, dass sich die Bank, die den Kauf der Immobilie mit einem Kredit finanziert hat, direkt an sie, die Gesellschafter des Fonds, wenden könnte, wenn die Rückzahlung des Darlehens ins Stocken geraten würde.

Auf dem Präsentierteller Peter Loysa und seine Frau haben genug. Sie schalten eine Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarkt-

tiert sie, dass sich die Loysas beim Kauf der Fondsanteile nicht über die Risiken bewusst waren, die damit für sie verbunden waren. »Wenn über gravierende Risiken wie die Nachschusspflicht nicht ausdrücklich aufgeklärt wurde, steht außer Frage, dass die Beratung beim Verkauf der Fondsanteile fehlerhaft war.«

Darüber hinaus, so kritisiert sie, finde sich im Verkaufsprospekt auch kein hinreichend deutlicher Hinweis auf die Risiken, die mit der zeitlich begrenzten Förderung für den Investor verbunden sind. Im Ge-

■ GESCHLOSSENE FONDS

PLÖTZLICH SIND SIE UNTERNEHMER

Bei geschlossenen Fonds sammelt ein Fondsiniciator Geld von mehreren Anlegern ein. Ist genügend Geld zusammen gekommen, um zum Beispiel eine Immobilie zu kaufen, schließt der Fonds. Das bedeutet, neue Anleger können keine Anteile mehr kaufen. Die Anleger, die Anteile an dem Fonds und damit an der Immobilie besitzen, werden damit meist persönlich haftende Gesellschafter einer GbR oder einer KG. Das ist deswegen so wichtig, weil ein Fonds in der Regel zusätzlich zu dem Geld der Anleger auch noch ein oder mehrere Darlehen aufnimmt, um die Immobilie zu kaufen. Kommt es dann zu Mietausfällen, so dass die Raten für das Darlehen nicht mehr aus den Einnahmen aufgebracht werden können, müssen die Gesellschafter »nachschließen«. Das bedeutet, sie müssen aus ihren eigenen privaten Reserven Geld aufbringen, um die Raten anteilig bezahlen zu können.

genteil – im Prospekt des Fondsiniciators, der Dr. Göhrlich GmbH, heißt es dazu: »Die Förderung wird durch öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt zunächst für 15 Jahre verbindlich zugesagt. Für die Zeit danach ist von einer Anschlussförderung auszugehen.«

Alltagsrealität Die Loysas sind kein Einzelfall. »Viele Investoren können sich vielleicht noch theoretisch vorstellen, dass sie ihr Geld verlieren. Doch kaum jemandem ist klar, dass er bei finanziellen Problemen seines Fonds gutes Geld aus seinem Privatvermögen dem schlechten Geld, das mit dem Fonds bereits mehr oder weniger verloren ist, nachwerfen muss.«

Verkaufen Bleibt die Frage, warum die Immobilie nicht einfach verkauft wird. Weil ihr Verkehrswert 9,65 Millionen Euro beträgt, der Fonds aber Schulden von 19,985 Millionen Euro hat. Schulden, für die auch die Loysas anteilig mithaften, obwohl sie eigentlich nur den Teil einer Immobilie kaufen wollten.

Wir wollen nur unser Geld zurück

Fristensalat Für Peter Loysa ist eines klar: »Nie wieder fasse ich einen geschlossenen Fonds an. Da können Sie absolut sicher sein. Ich will nur unser Geld zurück.« Dazu

hat die Anwältin nun die pact Finanz AG verklagt. Sie will erreichen, dass die Loysas durch das Gericht so gestellt werden, als wenn sie die Beteiligung an dem Fonds niemals gekauft hätten.

Wie immer spielt auch hier die Zeit eine entscheidende Rolle. »In den ersten drei Jahren haftet der Fondsiniciator mit. Bei einem geschlossenen Fonds kommt daher meist erst nach drei Jahren das böse Erwachen.« Danach kann ein Anleger nur Ansprüche gegen den Vertrieb geltend machen, wenn er nachweisen kann, dass bei der Beratung Fehler gemacht wurden. »Anleger haben in so einem Fall maximal drei Jahre Zeit, ihre Ansprüche geltend zu machen. Hier beginnt die Frist aber erst mit dem Bekanntwerden des Beratungsfehlers«, erklärt die Anwältin.

Aus diesem Grund hatten die Loysas Ende 2011 gegen ihren Finanzberater Klage eingereicht.

Einmal ist keinmal Bessere Karten haben Anleger, die Fondsanteile auf Empfehlung einer Bank gekauft haben. Häufig verdienen die daran gleich zweimal. Zum einen verkaufen sie die Fondsanteile an ihre Kunden und kassieren dafür eine Provision, zum anderen verdienen sie ein zweites Mal an den Krediten, die sie an die Fonds ausreichen, damit die Immobilien ange-

kauft werden können. »Banken müssen nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. XI ZR 191/10) ihre Kunden über die Provisionen, die sie für den Verkauf von Fondsanteilen erhalten, informieren«, erklärt die Anwältin. Doch das hat kaum eine Bank getan.

Resümee Hätten die beiden Eheleute die 120 000 Mark (61 355,03 Euro) im Jahre 1995 für 15 Jahre auf ein Sparbuch eingezahlt, das lediglich mit 1,5 Prozent verzinst worden wäre, hätten Sie sich bis heute über 15 353 Euro Zinsen freuen können. Ihr Vermögen würde dann insgesamt 76 708,03 Euro betragen. Hätten Sie alternativ das Geld in deutsche Aktien angelegt, wären daraus insgesamt 178 000 Euro geworden – ein Gewinn von knapp 116 700 Euro. Und mehr als ihren Einsatz hätten sie nicht verlieren können.

GUTER RAT

Denken Sie daran: Bei geschlossenen Fonds sind Sie nicht Anleger, sondern Unternehmer – und die sind vor Pleiten nicht geschützt.



Dr. Jörg Baumgarten
Redakteur

JÖRG BAUMGARTEN
joerg.baumgarten@guter-rat.de

FOTOS: GUTER RAT/NINA RÜCKER