

Potentielle Klagewelle bei offenen Immobilienfonds?

Was jetzt für Fondsmanager, Kreditinstitute & Finanzdienstleister zählt

Offene Immobilienfonds gelten im Vergleich zu anderen Finanzprodukten als sicherer Hafen. Doch die derzeitige Entwicklung in der Immobilienbranche und zwei aktuelle Urteile aus Nürnberg-Fürth und Stuttgart sorgen für Unruhe: Anleger und Verbraucherschutzverbände könnten nun vermehrt auf Schadensersatz klagen – wegen vermeintlich fehlerhafter Risikoeinschätzungen und unzureichender Aufklärung.



Gerichtsurteile mit Signalwirkung

Im Zusammenhang mit offenen Immobilienfonds sind zwei bedeutsame Gerichtsurteile ergangen:

Urteil 1: Landgericht Nürnberg-Fürth (Az. 4 HK O 5879/24)

Am 21. Februar 2025 verurteilte das Landgericht Nürnberg-Fürth eine Kapitalverwaltungsgesellschaft wegen irreführender Risikobewertung des offenen Immobilienfonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“.

Kernpunkt: Die Bewertung des Fonds mit der Risikoklasse 2 bzw. 3 sei nach der Delegierten Verordnung zur Ergänzung der PRIIP-VO (EU-Verordnung 2017/653) unzulässig – der Fonds hätte wegen fehlender monatlicher Preisfestsetzung mit der Risikoklasse 6 eingestuft werden müssen. Die tägliche Berechnung der Rücknahmepreise genüge nicht den Anforderungen an eine regelmäßige monatliche Preisfestsetzung im Sinne der PRIIP-VO.

Urteil 2: Landgericht Stuttgart (Az. 12 O 287/24)

Am 15. Mai 2025 verurteilte das Landgericht Stuttgart eine Bank zur Zahlung von Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung im Zusammenhang mit dem vorgenannten Immobilienfonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“



Kernpunkt: Die Bank habe der unerfahrenen Klägerin suggeriert, dass das mit der Beteiligung am Fonds verbundene Risiko dem einer Festgeldanlage entspreche. Das Gericht vertritt hingegen die Auffassung, dass ein offener Immobilienfonds

im Werterhalt nicht so sicher sei wie ein Festgeld, welches im Hinblick auf die Höhe des Vermögens der Klägerin der Einlagensicherung unterfällt. Ein offener Immobilienfonds hingegen unterliege einem Wertschwankungsrisiko, weil sich die Werte der im Fonds enthaltenen Immobilien im zeitlichen Verlauf auch negativ entwickeln könnten und immer die Möglichkeit bestehe, dass das Fondsmanagement wirtschaftlich nachteilige Kauf- oder Verkaufsentscheidungen treffe

Bedeutung der Urteile

Obwohl die Urteile noch nicht rechtskräftig sind, wird ihnen bereits jetzt eine weitreichende **Signalwirkung** zugesprochen.

- Für Anleger dürfte die Verwendung eines falschen Risikoindikators in einem Basisinformationsblatt einen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Fondsinitiator begründen.
- Die Urteile stärken zudem die Aussichten der Anleger auf einen vertraglichen Anspruch auf Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung oder -vermittlung durch ihre Banken bzw. ihre Vermittler.
- Neben bank- und kapitalmarktrechtlichen Ansprüchen lassen sich nach den Urteilen zudem wettbewerbsrechtliche Ansprüche nach dem UWG wegen Veranlassung zu einer geschäftlichen Entscheidung aufgrund unlauterer (irreführender) geschäftlicher Handlungen ableiten.

Offene Immobilienfonds unter Druck



Die negative Wertentwicklung offener Immobilienfonds birgt ein zusätzliches Klagepotential. Laut Scope lag die durchschnittliche Performance offener Immobilienfonds Ende April 2025 bei -1,1 %. Zum Beispiel: UniImmo: Wohnen ZBI: -17 % nach einer Sonderbewertung im letzten Jahr. Aber auch andere große Fonds namhafter Fondshäuser erzielten in den letzten Jahren Renditen von nur 1,0 bis 2,6 Prozent pro Jahr.

Diese Entwicklung erhöht die Klagebereitschaft – vor allem bei Privatanlegern.

Was Sie als Fondsmanager, Kreditinstitut oder Finanzdienstleister jetzt tun sollten



Kapitalverwaltungsgesellschaften, Kreditinstitute und Finanzdienstleister sind daher gut beraten, die derzeitige Entwicklung in der Immobilienbranche im Auge zu behalten, sich eingehend mit den bereits ergangenen Urteilen zu befassen und sich auf eventuell bevorstehende Klagen sowohl von Verbraucherschutzverbänden als auch von Kleinanlegern vorzubereiten. Die Einholung von rechtlichem Rat ist hierbei unerlässlich. Wir verfügen sowohl im Bereich der Investmentfonds als auch in bank- und finanzrechtlichen Streitigkeiten, insbesondere in Kapitalanlagefällen über umfassende Expertise. Nachfolgend finden Sie einige exemplarische Fälle aus unserem breiten Tätigkeitsfeld:

- Erfolgreiche Vertretung einer international tätigen Großbank in rund 800 bundesweit geführten Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit offenen Immobilienfonds
- Erfolgreiche Verteidigung gegen Klagen bezüglich der Haftung von Fondsinitiatoren für Informationen in Prospekten
- Erfolgreiche Vertretung einer international tätigen Bank in einem Verfahren bezüglich Derivaten
- Erfolgreiche Vertretung einer international tätigen Bank in verschiedenen Gerichtsverfahren bezüglich Swap-Geschäften mit Kommunen
- Erfolgreiche Vertretung diverser Investoren in Gerichtsverfahren auf Schadensersatz im dreistelligen Millionenbereich im Zusammenhang mit der Insolvenz einer deutschen Bank

Unsere langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass es notwendig ist, bereits jetzt proaktiv präventive Maßnahmen zu ergreifen und nicht lediglich zu warten, bis Ihr Fonds in eine tatsächliche Schieflage gerät oder gar eine Klage bei Ihnen eingeht.

Wir unterstützen Sie in allen Stadien:

1. Proaktive Prüfung Ihrer Vertriebsdokumentation

Unser Service:

- Risikoklassifizierung prüfen
- Vertriebsunterlagen rechtssicher anpassen
- Vergleich mit gesetzlichen Vorgaben der PRIIP-VO und Delegierten Verordnung

Fragen Sie sich: Wird Ihr Fonds aktuell korrekt eingeordnet? Sind die aktuellen Entwicklungen in Risikohinweisen adressiert? Mithilfe unserer Expertise konnten wir in der Vergangenheit bereits in diesem Stadium unsere Mandanten präventiv umfassend unterstützen. Durch die rechtssichere Anpassung Ihrer Vertriebsdokumentation stärken Sie zugleich auch die Erfolgsaussichten einer Verteidigung bei einer zukünftigen, potentiellen Auseinandersetzung mit einem Anleger.

2. Frühzeitiger rechtlicher Beistand bei Anlegeranfragen

Unser Service:

- Analyse außergerichtlicher Forderungsschreiben
- Bewertung der Verteidigungschancen
- Strategische Unterstützung zur Vermeidung von Prozessen

Schon ein erstes Schreiben eines Anlegers kann der Auftakt zu langwierigen Verfahren sein. Handeln Sie frühzeitig. In der Vergangenheit konnten wir vielen Mandanten wegen unserer frühzeitigen Einbeziehung bei rechtlichen Auseinandersetzungen mit Anlegern helfen und langwierige Verfahren vermeiden.

3. Vertretung in laufenden Verfahren

Unser Service:

- Begleitung durch alle Instanzen
- Juristische Aufarbeitung des Sachverhalts
- Gemeinsame Strategieentwicklung für Ihre Verteidigung
- Umfassende Prozessrisikoanalyse

Die potentiellen Klägerkanzleien und deren strategische Vorgehensweise sind uns angesichts unserer langjährigen Erfahrung sehr gut bekannt. Wir haben in der Vergangenheit bereits viele Finanzdienstleister, Kreditinstitute und Fondsmanager erfolgreich durch komplexe Gerichtsverfahren begleitet.



Ihre Ansprechpartner



**Dr. Stephan Bausch,
D.U.**

Rechtsanwalt, Partner
Köln
T +49 221 9937 25782
stephan.bausch@
luther-lawfirm.com



**Dr. Borbála Dux-Wenzel,
LL.M.**

Rechtsanwältin, Partnerin
Köln
T +49 221 9937 25100
borbala.dux@
luther-lawfirm.com



**Katharina Klenk-Wernitzki,
Dipl. Reg.-Wiss**

Rechtsanwältin, Partnerin
Berlin
T +49 30 52133 25741
katharina.klenk@
luther-lawfirm.com



Nicole Bittlingmayer

Rechtsanwältin, Partnerin
Frankfurt a.M.
T +49 69 27229 24710
nicole.bittlingmayer@
luther-lawfirm.com



Dr. Rolf Kobabe

Rechtsanwalt, Partner
Hamburg
T +49 40 18067 24680
rolf.kobabe@luther-lawfirm.com



Daniel Latta

Rechtsanwalt, Wirtschaftsjurist
(Univ. Bayreuth), Partner
Berlin
T +49 30 52133 27480
daniel.latta@luther-lawfirm.com

