



Offene Immobilienfonds: Gericht ebnet Weg für Musterverfahren gegen ZBI

Michael Fiedler

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat den Weg für ein Kapitalanleger-Musterverfahren rund um den offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI freigemacht. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob Risiken des Fonds gegenüber Anlegern zu niedrig dargestellt wurden. Das Verfahren könnte weit über den Einzelfall hinaus Bedeutung für den Markt offener Immobilienfonds bekommen.

Streit um Risikoklasse des Fonds

Hintergrund der Auseinandersetzung sind erhebliche Wertverluste des Fonds im Jahr 2024. Nach Auffassung der Kanzlei TILP, die das Verfahren führt, sei der Fonds insbesondere gegenüber sicherheitsorientierten Kleinanlegern als vergleichsweise risikoarm dargestellt worden. „Durch den aus Sicht von TILP deutlich zu niedrig angegebenen Gesamtrisikoindikator im Basisinformationsblatt wurden Anleger über die Risiken im Zusammenhang mit dem Fonds getäuscht“, sagt TILP-Anwalt Christian Herrmann. Besonders brisant: Das Landgericht Nürnberg-Fürth hatte bereits Anfang 2025 in einem Verfahren der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg entschieden, dass die Einstufung des Fonds mit der Risikoklasse „2“ oder „3“ unzulässig gewesen sei. Stattdessen hätte nach Auffassung des Gerichts Risikoklasse „6“ angegeben werden müssen. Das Urteil ist bislang allerdings noch nicht rechtskräftig.

Musterverfahren könnte Signalwirkung haben

Das nun mögliche KapMuG-Verfahren soll mehrere grundlegende Fragen zentral klären:

- War die Risikoeinstufung fehlerhaft?
- Wurden Anleger unzureichend informiert?
- Bestehen daraus Schadenersatzansprüche?

Für betroffene Anleger könnte ein Musterverfahren finanzielle und prozessuale Vorteile bieten, weil zentrale Rechtsfragen einheitlich entschieden würden. „In einem Musterverfahren kann für alle geschädigten Anleger des Unilmmo: Wohnen ZBI einheitlich und im Vergleich zu einer Einzelklage mit geringerem finanziellem Risiko geklärt werden, ob ZBI im Basisinformationsblatt des Fonds einen zu geringen Risikoindikator angegeben hat“, erklärt TILP-Anwalt Christian Palme.

Offene Immobilienfonds geraten stärker unter Druck

Der Fall trifft einen Markt, der ohnehin zunehmend unter Druck steht. Seit dem Zinsanstieg kämpfen viele offene Immobilienfonds mit sinkenden Bewertungen, Mittelabflüssen, Liquiditätsproblemen und steigender Unsicherheit bei Anlegern. Mehrere kleinere Fonds mussten zuletzt zeitweise die Rücknahme von Anteilen aussetzen. Hinzu kommt ein strukturelles Problem: Viele Anleger betrachten offene Immobilienfonds traditionell als vergleichsweise sichere Anlageform – ähnlich einer defensiven Vermögenskomponente zwischen Tagesgeld und Aktienfonds. Genau diese Wahrnehmung steht nun juristisch zur Debatte.

Grundsatzfragen für die gesamte Branche

Besonders relevant ist der Fall, weil die Kritik der Kanzlei TILP nicht nur den Unilmmo: Wohnen ZBI betrifft. Nach Auffassung der Klägerseite könnten zahlreiche offene Immobilienfonds ihre Risiken zu niedrig einstufen. „Zahlreiche offene Immobilienfonds geben den Gesamtrisikoindikator höchstens mit ‚3‘ statt der aus Sicht von TILP eigentlich zu verwendenden Klassifizierung von ‚6‘ an“, heißt es in der Mitteilung. Damit könnte das Verfahren grundsätzliche Bedeutung für: Produktdarstellung, Risikoklassifizierung sowie Anlegeraufklärung bei offenen Immobilienfonds entwickeln.

Vertriebs- und Haftungsfragen rücken in den Fokus

Für Banken, Vermittler und Vertriebe dürfte der Fall ebenfalls aufmerksam beobachtet werden. Denn sollte sich bestätigen, dass Risiken systematisch zu niedrig dargestellt wurden, könnten sich daraus nicht nur Ansprüche gegen Fondsanbieter, sondern möglicherweise auch neue Diskussionen über Beratungsdokumentation, Geeignetheitsprüfung und Vertriebspraxis ergeben. Gerade im Retailgeschäft mit sicherheitsorientierten Anlegern könnte das Thema erhebliche Relevanz entwickeln.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950044/Offene-Immobilienfonds-Gericht-ebnet-Weg-fuer-Musterverfahren-gegen-ZBI/>