



Abstrecker: Der Immobilienskandal um das Immobilienunternehmen S&K in Frankfurt

Foto dapid

# Neue Fonds-Welt irritiert Anleger

Nach Skandalen und der Fonds-Neuregelung halten sich private Anleger zurück. Der Schritt vom grauen zum weißen Markt verunsichert, und es fehlen neue Produkte.

mgo. FRANKFURT, 20. Februar. Immobilienbeteiligungen blieben im Jahr 2013 das beliebteste Investment in geschlossene Fonds. In einem schwachen Gesamtmarkt kamen sie – bezogen auf das plazierte Eigenkapital – auf einen Anteil von mehr als 71 Prozent. Insgesamt registrierte der Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (BSI) 5,5 Milliarden Euro investiertes Eigenkapital. Der Löwenanteil davon entfällt auf die vom BSI so bezeichnete „Alte Welt“ – damit ist der unregulierte Markt in der Zeit vor dem 22. Juli 2013 gemeint. Knapp 1,3 Milliarden Euro fasst der Verband unter der Kategorie „Neue Welt“ zusammen, womit Fonds gemeint sind, die nach den Regeln des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs konzipiert sind.

private Kapitalanleger. Hier hat der BSI im Gesamtmarkt der geschlossenen Fonds einen Rückgang von 26 Prozent ermittelt. Professionelle Investoren wie Versicherer, Pensionskassen und Versorgungswerke legten dagegen rund 41 Prozent mehr in geschlossenen Spezialfonds an als im Vorjahr.

Dies kann als ein deutlicher Beleg dafür gelten, wohn die Reise der geschlossenen Beteiligungsmodelle geht. Seit Jahren schon halten sich private Kapitalanleger mit Investitionen zunehmend zurück. Die Gründe dafür sind vielschichtig. „Das Jahr 2013 war nicht nur das Jahr der Regulierung, sondern auch das vieler Skandale. Damit meine ich zum Beispiel Wölbern, S&K und die DCM-Pleite“, sagte der BSI-Vorstandsvorsitzende Oliver Porr. Es mutet logisch an, dass es potentielle Anleger abschreckt, wenn nicht nur Newcomer mit krimineller Energie, sondern auch Emissionshäuser mit ein Vorbildlicher Leistungsbilanz das Geld ihrer Anleger veruntreuen.

2013 ticken die Uhren im Geschäft mit geschlossenen Beteiligungsmodellen anders. Strengere Vorschriften und Kontrollen zum Beispiel der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sollen den Anlegerschutz stärken.

Mit den neuen Regeln haben die Anbieter grundsätzlich keine Schwierigkeiten, erhoffen sie sich doch dadurch den Schritt vom grauen zum weißen Kapitalmarkt und somit bessere Geschäfte als zu Zeiten der unregulierten Angebote. Dennoch ist die Anzahl neuer Produkte überschaubar. Zum Termin der BSI-Veranstaltung Mitte Februar hat die BaFin gerade einmal einen Spezialfonds für institutionelle Großinvestoren und einen Publikumsfonds für private Kapitalanleger gestattet. Mit dem Emissionshaus Hamburg Trust finanzieren professionelle Anleger einen Neubau in Mainz, der 15 Jahre lang an die Berufsgenossenschaft Holz und Metall vermietet ist. Private Kapitalanleger beteiligen sich ab 10 000 Euro plus 5 Prozent Agio an dem ersten von der BaFin genehmigten Publikumsfonds des Leipziger Emissionshauses Publy AG, der als Blind Pool auf Immobilien aus Bankenverwertung mit Wertsteigerungspotential setzt.

# Vor Privatisierung des Grundbuchamts

P.O. LONDON, 20. Februar. Die britische Regierung beschäftigt sich gegenwärtig mit Plänen, das Zentrale Grundbuchamt, das für ganz England und Wales zuständig ist, zu privatisieren. Mit den Privatisierungserlösen soll die Staatsverschuldung verringert werden. Das Grundbuchamt wird mit derzeit 4300 Mitarbeitern als Staatsbetrieb geführt. Im Rechnungsjahr 2012/13 erzielte es Erlöse von 347 Millionen Pfund und einen Gewinn von knapp 99 Millionen Pfund (120 Millionen Euro). Wenn in spätestens acht Wochen die Privatisierung beschlossen würde, dann soll das Grundbuchamt in die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft umgewandelt werden, was den Verkauf wesentlich vereinfacht. Vor allem das Interesse der Immobilienmakler und Bauträger an einer Privatisierung ist hoch, weil man sich davon den Zugang zu sehr viel mehr Marktdaten verspricht. Das Zahlenwerk des Zentralen Grundbuchamts umfasst sämtliche Immobilien-Transaktionen, während die übrigen Veröffentlichungen zum Markt ganz überwiegend von Hypothekenbanken stammen und lediglich jene Transaktionen umfassen, die von Beleihungen begleitet waren. Die Gegner der Privatisierung im Regierungslager fürchten, dass die Regierung durch den Verkauf den Zugang zu konjunkturell wichtigen Daten verlieren könnte.

# Großbank RBS baut Stadt in Schottland

P.O. LONDON, 20. Februar. Die große britische Royal Bank of Scotland (RBS), die traditionell über viel Grundbesitz verfügt, hat nun damit begonnen, diesen intensiver zu nutzen. Dazu gehört der Bau von rund 9000 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die mehrheitlich anschließend verkauft werden sollen. Davon entfallen zwei Drittel auf Schottland. Dort wird die Bank zwischen den Metropolen Glasgow und Edinburgh eine komplette neue Stadt namens Heartlands bauen. Im ersten Bauabschnitt werden 2000 von insgesamt vorgesehenen 5000 Wohneinheiten entstehen. Für Heartlands wendet die RBS zunächst 650 Millionen Pfund oder umgerechnet rund 790 Millionen Euro an eigenen Mitteln auf. Für den effektiven Bau von Häusern und Straßen hat die RBS Bauunternehmen als Partner gewonnen.



# RECHTECK

## Markise statt Sonnenschirm

Mieter dürfen von ihrem Vermieter verlangen, ihnen die Montage einer Markise auf dem Balkon zu erlauben. Der Schutz vor der Sonne auf dem Balkon gehört zum berechtigten Interesse eines Mieters. Dies gilt selbst bei einem überdachten Balkon. Das Aufstellen eines Sonnenschirms als Sonnenschutz reicht nicht aus. Der Vermieter kann auch nicht vom Mieter verlangen, dass er für besseren Sonnenschutz zwei Sonnenschirme aufstellt. Amtsgericht München, Urteil vom 7. Juni 2013, Az. 411 C 4836/13.

## Wann beginnt die Verjährung?

Sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgeben kann, diese sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet, unterliegen einer kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist. Die Verjährung der Ansprüche beginnt mit Rückgabe der Mietsache, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden ist. Der Verjährungsbeginn fällt also ausnahmsweise nicht mit der Entstehung des Anspruchs zusammen. Daraus folgt, dass der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bereits verjährt sein kann, bevor die grundsätzlich erforderliche Fristsetzung (§ 281 BGB) durch den Vermieter erfolgt ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. XII ZR 12/13.

## Haftung des Bauträgers

Für Mängel, die auf eine unterlassene Planung zurückzuführen sind (obwohl diese Teilbereiche gemäß den vertraglichen Vorgaben grundsätzlich hätten geplant sein müssen), kann den Bauträger (Auftraggeber) eine Mitschuld treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Planungsverantwortung auch bei ihm verblieben ist. Die Planungsverantwortung darf also nicht wirksam auf den Nachunternehmer übertragen worden sein. Übernimmt der Nach-

unternehmer allerdings Werkleistungen in dem Wissen, dass der Bauträger keine oder nur eine unzureichende Planung zur Verfügung gestellt hat, so kann er sich nicht ohne weiteres auf ein Mitverschulden des Bauträgers berufen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. November 2013, Az. 22 U 32/13.

## Kein Geld für Makler

Die Klausel in einem „Mieterselbstauskunftsbogen“, die bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages eine „Bearbeitungsgebühr“ zugunsten des Vermieters oder des Maklers vorsieht, ist wegen Verstoßes gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam. Da die Regelung zudem eine verbotene überraschende Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen darstellt, ist sie außerdem nicht Vertragsinhalt geworden. Landgericht Bonn, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az. 8 S 192/13.

## Untermieter erlaubt

Wenn sich die Vermögensverhältnisse eines Mieters nach Mietvertragsschluss so verschlechtern, dass er die Miete nicht mehr vollständig zahlen kann, kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er für einen Teil der Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt bekommt. Dies gilt auch, wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung nicht erlaubt ist. Der Vermieter muss die Untervermietung aber nicht gestatten, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt wird oder etwas in der Person des potentiellen Untermieters gegen eine Weitervermietung an ihn spricht. Amtsgericht München, Urteil vom 15. Oktober 2013, Az. 422 C 13968/13.

## Kein Vorkaufsrecht für Mieter

Gemäß § 577 Abs. 1 BGB steht dem Wohnraummietler ein Vorkaufsrecht zu, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder werden soll, an einen Dritten verkauft werden. Dieses Vorkaufsrecht des Mieters entsteht grundsätzlich nicht, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück verkauft wird und erst die Erwerber durch Teilungsvereinbarung Wohnungseigentum begründen. Dies gilt auch dann, wenn die Erwerber beabsichtigen, die neugeschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. November 2013 Az. V ZR 96/12.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

FAZ-0rrhp9Q

# ANZEIGEN-SONDERVERÖFFENTLICHUNG

# Lebensraum Immobilie

## Themen und Termine 2014

### Bauprojekte

Erscheinungstermin: 7. und 9. März 2014

### Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 28. und 30. März 2014

### Ferienimmobilien

Erscheinungstermin: 17. und 20. April 2014

### neu: Urbanes Wohnen

Erscheinungstermin: 9. und 11. Mai 2014

### Immobilien an Nord- und Ostsee

Erscheinungstermin: 16. und 18. Mai 2014

### Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 30. Mai und 1. Juni 2014

### neu: Seniorenimmobilien

Erscheinungstermin: 13. und 15. Juni 2014

### Immobilien in Metropolen

Erscheinungstermin: 20. und 22. Juni 2014

### Bauprojekte

Erscheinungstermin: 11. und 13. Juli 2014

### neu: Gewerbeimmobilien

Erscheinungstermin: 1. und 3. August 2014

### Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 22. und 24. August 2014

### Ferienimmobilien

Erscheinungstermin: 5. und 7. September 2014

### neu: Urbanes Wohnen

Erscheinungstermin: 19. und 21. September 2014

### neu: Fertighäuser

Erscheinungstermin: 26. und 28. September 2014

### Bauprojekte

Erscheinungstermin: 2. und 5. Oktober 2014

### neu: Anlageobjekte

Erscheinungstermin: 17. und 19. Oktober 2014

Wir beraten Sie gerne.  
Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH  
Anzeigen Immobilienmarkt  
Telefon: (069) 7591-2522  
E-Mail: immobilien@faz.de

Medienvertretung Katja Neugebauer  
Telefon: (040) 7297 71 54  
E-Mail: k.neugebauer@immo-faz.de

Frankfurter Allgemeine  
MEDIA SOLUTIONS

## AUSLAND

Zu verkaufen in CH- 8739 Rieden, Villa

Unschlagbare Lage mit fantastischer Aussicht auf den Zürichsee!!! Wenn Sie mehr über diese unverwechselbare Villa erfahren möchten, stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung. Verkaufspreis: CHF 5.900.000,-

Prima Immobilien AG

www.prima-immo.ch

SCHNEESPASS

Exklusive Hotelapartments, in AUT/Montafon, direkt an der Schipiste (Schi-in/Schi-out) in 1.500 m Seehöhe zu verkaufen.

28 - 61 m<sup>2</sup> Suiten ab € 250.000 Rendite 6 %

3 Wochen Eigennutzung Fertigstellung: März 2014 T: 00423 79 460 30 Hr. Dörner

Info: www.silvretta-alpinresort.com

Toskana

Für Aussteiger und Ruhesuchende: Villa mit Pool, ca. 30 ha Grund, herrliche Sicht, sehr ruhige Lage zwischen Pisa und Livorno, nähere Info:

Immobilien Strasser

Telefon: 08442/1857

Kroatien-Opatija-Terrassenwhg.

Neubau-114m<sup>2</sup> 3,5 Zi. + 50m<sup>2</sup> Terr., Weinkeller u. Garten, 5 min. zur Stadt u. Badestrand. Luxusausst. im ruhigen Villenviertel am Waldstrand – VB 355.000 €

ID: 22NZK3K, www.faz.net/immobilien

Email: tuscanymine@gmail.com

Herrschaftliches Landhaus Toskana

Panoramablick Wfl. 340m<sup>2</sup>, 9 Zi. (60 m<sup>2</sup> Wohnr., Kamin) 3 Bäder, kompl. rest. Grd. 7000 m<sup>2</sup>, 1.150.000 €

ID: 22NZK3K, www.faz.net/immobilien

Malorca, Cala D'or:

freistehendes EFH in direkter Hafennähe, ca. 215 m<sup>2</sup> Wfl. verteilt auf 3 Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, Wintergarten mit großer Glasfront, Kamin u. W., Grd. ca. 649 m<sup>2</sup> mit großzügigem Terrassenbereich und Pool; nach deutschem Standard errichtet, inkl. Möblierung; Ölheiz. KP: 599.000,- € zzgl. 3,57% Prov.

Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH, Tel: 0209/385-1266

LUXUSWOHNUNGEN PORTO CERESIO ITALIA 3 KM ZUR SCHWEIZER GRENZE 2- ODER 4-RAUM-APP. KÜCHE BAD PRIVATSTRAND POOL BOOTSTEG PROSPEKT: TEL 09401/789-113, FAX 09406/285711, www.apartmentvillen.de

TRAUMVILLA MIT WEINHOF IN SÜDTIROL - KALTERN 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4000 m<sup>2</sup> Park/Garten inmitten von Weinbergen Variante- Möglichkeiten offen 1,7 ha Kulturgrund

weitere Infos unter Tel.: +39 335/6145009 und www.villa-anthos.com ID: 0029019653, www.faz.net/immobilien

Ihr Sitz in der Schweiz! Zu verkaufen Villa mit Pool am Rhein bei Laufenburg, Bj. 69. 3500m<sup>2</sup> Land in idyllischer, abgelegener Waldlichtung. Verkaufspris 1,15 Mio. €

Anfragen für Verkaufsdokumentation chescom@hispeed.ch

Obersteiermark: 380 ha Eigenjagd Forstgut mit hohem Altholzbestand, Fichte, Tanne, Lärchenholz, 390 Vfm/ha, gut erschlossen mit Wegen, gute Rot-, Gams-, Rehwildjagd, Jagdschloss mit Nebengebäude, KP auf Anfrage.

Bischof Immobilien Tel.: 0043/3572-5682, www.ibi.at

Tannheim/Tirol: Rustikales Zweifamilienhaus im idyllischen Feriengebiet Tannheimer Tal mit ca. 713m<sup>2</sup> Grund, ca. 208m<sup>2</sup> Wfl., 9 Zimmer, Keller, Garten, Terrasse, Balkon, Grillplatz, Gerätehäuschen u. Garage. VB € 440.000,-

www.lager-immobilien.de, Obj.-Nr. IH08 oder Telefon: 08191/9409603

Grundstück mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'or: mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen. Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.

Tel. 00 41 81 854 14 34

## ANLAGEOBJEKTE

Top 4-Sterne Hotel im Rhein-Main-Gebiet sucht Investor

Aufstrebende Universitätsstädte

Unterbewertete Lagen zu Top-Preisen mit hoher Denkmal AFA & hohen Überschüssen vor Tilgung

Mark O. Pieper e.K. Immobilien Telefon: 0251/28909141

Langenhagen / Bad Eilsen

NETTO Marken-Discount mit langfristigen Mietvertrag an etabliertem Standort zu verkaufen. Rückfragen an Reip Immobilien

Telefon 061 019954828 - 0151/54464244

in ein Renditeobjekt, Gewerbe Grundstück mit Produktionshallen, ca. 4000 m<sup>2</sup>, in Haltern am See, vermietet für 10 Jahre. ME € 35.000 p.a., KP: 350.000 €.

Telefon: 02364/92020

Gera | Grösste deutsche Mittelstadt

4,3% Rendite + 92% AFA

Denkmal-Innenstadtkern »Tillyscher Garten« - 2.500 m<sup>2</sup> - Top-Sanierungspaket - EUR 4,7 Mio. - Interesse?

TannCAPITAL AG

0365-8001980 | info@tanncapital.de

Windkraftanlage Enercon

E115 NH 92 m Leistung 3 MW

Standort Schleswig Holstein

Stromertrag jährlich 632.000,- € + MwSt. Betriebskosten mit Vollwartung einschl. Reparaturen 132.000,- Netto

Stromertrag 500.000,- € + MwSt. Kaufpreis 5.400.000,- € + MwSt.

Kaufpreis 4.850.000 YHB

Gute Abschreibung

E-Mail: ee@wind-wasser-energie.de

Telefon: 0171/3031310

Hochwertige Mischimmobilie

vor den Toren Frankfurts, 1.800 m<sup>2</sup> Grundstück, 7 Privat- und 4 Gewerbeeinheiten, Lagerhalle, langfristig vermietet, 7% Rendite, Kaufpreis 2 Mio. €

Von Privat

Telefon: 0171/3401407

Geldanlage 10% Rendite

Solides Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg

Sehr gute Lage - Fußgängerzone

Kein Renovierungsstau - Alles vermietet

Mieteinnahmen mehr als 70.000 Euro

Provisionsfrei von privat

695.000 Euro

ID: 22T7H3J, www.faz.net/immobilien

Tel 08368-1310

oder 0173-8502185

Düsseldorf

Gewerbeimmobilie als Geldanlage: Voll vermietet, 15 Jahre, 4 Parteien

€ 310.000 Nettokaltmiete p.a. Kaufpreis € 4.850.000 YHB

immobilien@scheren.de

+49 (0) 211 9995475

# Schalten Sie Ihre Anzeige für die F.A.Z. und F.A.S. rund um die Uhr:

[www.faz.net/anzeigen](http://www.faz.net/anzeigen)

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND