

Der Anlegerschutz bei Immobilienpartneranlagen

—Eine auf der Theorie deutscher Immobilienfonds
basierende Rechtsberatung—

Tsuyoshi Yamada (Universität Niigata)

I. Das Problem

Der Immobilienpreis fällt in Japan. Das übt einen großen Einfluß auf die japanische Wirtschaft aus. Deshalb müssen wir juristische und wirtschaftliche Methoden finden, um individuelle Anleger in Immobilien zu investieren. Deswegen können wir Immobilienfonds in Deutschland und Japan vergleichen, und dabei das japanische System und seine Theorie zu Rate zu ziehen.

II. Der aktuelle Immobilienfonds in Deutschland —Überblick über alle Investmentfonds in Deutschland: Heutige Situation eines deutschen Immobilienfonds—

In Deutschland der Investmentfonds ist ein Fonds dem per Vertrag, nicht per Aktiengesellschaft, eingelegtes Geld als Sondervermögen aufbewahrt. Es gibt offene Immobilienfonds in Deutschland, die es in Japan nicht gibt. Offene Immobilienfonds sind Sondervormögen, bei denen das eingelegte Geld in Grundstücken (Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke) oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechte, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurechte, Teilerbbauerrechte) angelegt ist (mindestens 10 verschiedene Grundstücke). Despa Fonds ist der zweitgrößte Immobilienfonds in Deutschland, von der Despa (Deutsche Sparkassen-Immobilien-Anlage) Gesellschaft angewendet ist.

III. Immobilienpartneranlage und Investmentfonds in Japan

1. Immobilienanlage nach dem japanischen Immobilienanlagepartnergesetz in Japan

Es gibt die Immobilienpartneranlage auch in Japan. Normalerweise nützen

wir sie als Grundlage von Stille Gesellschaft System oder Personen Gesellschaft System. Aber diese Systeme sind unvollkommen im Hinblick auf den Anleger-schutz.

2. Rechtsberatung beruhend auf der Theorie deutscher Immobilienfonds

Im Vergleich mit den deutschen Immobilienfonds sind unsere Systeme nicht vollkommen, im folgenden aufgeführt: ① Der Mindestpreis von Investmentanteilen beträgt in Japan 10 Millionen yen, aber in Deutschland 100 DM (ungefähr 7000 yen). ② Es gibt kein Sekundärmarkt von Investmentanteilen in Japan. Deshalb muß der Anleger den Käufer selber finden. Das ist unmöglich. ③ Der Weg des Verkaufs ist unvollkommen. In Deutschland können wir Anteile von Immobilienfonds bei der Bank kaufen.

Schließlich müssen wir zwei Arten von Fonds herstellen: Spezialfonds und Publikumsfonds, ähnlich wie in Deutschland, um die Rechte der Anleger zu schützen.