**I M M O B I L I E N - S O N D E R V E R M Ö G E N**

**ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN**

**FÜR**

**IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN**

**Disclaimer:**

Die nachstehenden Muster-Anlagebedingungen, darin enthaltene Musterbausteine, Erläuterungen und Formulierungen orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Sie sind vom BVI und seinen zuständigen Gremien erarbeitet und mit der BaFin unter aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten (und insbesondere nicht unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten) abgestimmt worden. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar und sind nicht verbindlich; so können sie etwa in Reihenfolge, Formulierung und Inhalt geändert werden. Der Verwender ist gehalten, die Muster-Anlagebedingungen für seine individuelle Nutzung genau zu prüfen und ggf. entsprechend anzupassen.

Die Muster-Anlagebedingungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Da ggfs. anderslautende Rechtsauffassungen oder Fehler nicht ausgeschlossen werden können, erheben die Formulierungsvorschläge der Muster-Anlagebedingungen keinen Anspruch auf uneingeschränkte Rechtsgültigkeit.

**Der BVI übernimmt keine Haftung für den Inhalt der vorliegenden Muster-Anlagebedingungen.**

**Allgemeine Anlagebedingungen**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der ............................., (Sitz),

("Gesellschaft")

für die von der Gesellschaft verwalteten

Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung

mit den für das jeweilige Sondervermögen

aufgestellten Besonderen Anlagebedingungen

gelten.

Bearbeiterhinweis:

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Sondervermögen verwaltet, die durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowohl **vor** dem 22.7.2013 als auch **nach** dem 21.7.2013 aufgelegt wurden bzw. aufgelegt werden, ist wegen der unterschiedlichen Freibetragsregelungen die Verwendung unterschiedlicher Allgemeiner Anlagebedingungen zu empfehlen. Für diesen Fall ist die Präambel wie folgt zu formulieren:

**„(…) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen <Name des Fonds> (…).**

**§ 1 Grundlagen**

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).

2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder als elektronische Anteilscheine begeben.

[optional: Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB ist zulässig.]

3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.

4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigen­tums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

**§ 2 Verwahrstelle**

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

**§ 3 Bewerter**

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.

2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.

3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.

Bearbeiterhinweis:

Wenn die Anleger Anteile an dem Sondervermögen seltener als vierteljährlich zurückgeben können, dürfen in den Besonderen Anlagebedingungen seltenere Bewertungstermine vorgesehen werden. Der Wert der Vermögensgegenstände ist daher innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten vor jedem Rücknahmetermin zu ermitteln. Anteilrücknahme und Bewertung müssen jeweils mindestens einmal jährlich erfolgen.

4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.

6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

**§ 4 Fondsverwaltung**

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eige­nen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193,194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

**§ 5 Anlagegrundsätze**

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,

a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;

b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Be­teiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;

c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;

d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absi­cherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“) beachten.

2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

**§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen**

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:

a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;

b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;

c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind;

g) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

4. Die Gesellschaft darf Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erwerben; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden

* von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
* von Einlagen bei dieser Einrichtung,
* von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen.

7. Die Gesellschaft darf je Emittent bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen in

a) Pfandbriefe und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind,

b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.

8. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

(a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. [optional: Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.]

(b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.

(c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

(d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90% in die folgenden Vermögensgegenstände:

aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,

bb) Geldmarktinstrumente,

cc) Bankguthaben.

(e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

(f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10% des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

9. Die Grenze in Absatz 6 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe des § 206 Abs. 2 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der betreffenden Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30% des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

10. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

**§ 7 Wertpapier-Darlehen**

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:

* + - * 1. in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
				2. in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
				3. im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

**§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.

2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

**§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien**

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

**§ 10 Verschmelzung**

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB

a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;

b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.

2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

**§ 11 Anteile**

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.

2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.

4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

[Sofern für das Sondervermögen in der Vergangenheit effektive Stücke ausgegeben wurden und diese sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 nicht in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, wurden diese effektiven Stücke mit Ablauf des 31. Dezember 2016 kraftlos. Die Anteile der Anleger wurden stattdessen in einer Sammelurkunde verbrieft und auf einem gesonderten Depot der Verwahrstelle gutgeschrieben. Mit der Einreichung eines kraftlosen effektiven Stücks bei der Verwahrstelle kann der Einreicher die Gutschrift eines entsprechenden Anteils auf ein von ihm zu benennendes und für ihn geführtes Depotkonto verlangen. Effektive Stücke, die sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, können jederzeit in eine Sammelurkunde überführt werden.> [[1]](#footnote-1)

**§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen,
Rücknahmeaussetzung**

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe an jedem Wertermittlungstag im Sinne des § 13 Absatz 5.;. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Ver­mittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.

3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist ausschließlich nach Maßgabe von Satz 2 möglich. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist weiterhin nach Maßgabe der Bestimmungen in Absatz 4 und 5 möglich.

4. Vorbehaltlich des Absatzes 5 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmetermin verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.

5. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

Bearbeiterhinweis:

Sofern das Sondervermögen nach Inkrafttreten des KAGB am 22. Juli 2013 aufgelegt wird, sind Absätze 3, 4 und 5 durch folgenden Text zu ersetzen:

„3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.“

6. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

7. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus­zusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).

8. Die Gesellschaft hat die Rücknahme der Anteile zu verweigern und auszusetzen, wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (§ 257 KAGB). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

Bearbeiterhinweis:

Falls die Anlagebedingungen vier oder weniger Rückgabetermine im Jahr vorsehen, sollte folgender Satz ergänzt werden:

„Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, falls die Gesellschaft die Anteilrücknahme nur zu einem Rücknahmetermin wieder aufgenommen hat, aber zum darauf folgenden Rücknahmetermin die Anteilrücknahme erneut unter Berufung auf Absatz 8 Satz 1 verweigert.“

9. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 7 und Absatz 8 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

10. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

**§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Nettoinventarwert und Anteilwert**

1. Zur Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Aus­gabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilerwerbs- und Rücknahmeaufträge ist spä­testens der auf den Eingang des Anteilerwerbs- bzw. Rücknahmeauftrages fol­gende Wertermittlungstag. Soweit die Mindesthaltefrist und die Rückgabefrist gemäß § 12 Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag.

Bearbeiterhinweis:

Soweit es sich um ein nach dem 21. Juli 2013 aufgelegtes Sondervermögen handelt, sollte Absatz 4 wie folgt formuliert werden:

„Abrechnungsstichtag für Anteilerwerbsaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilerwerbsauftrags folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag.“

5.

Bearbeiterhinweis:

Es ist darzustellen, wie häufig der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise ermittelt werden und ggfs. wann eine Ermittlung unterbleibt. Beispielsweise könnte wie folgt formuliert werden, wobei die die nachfolgend genannten Feiertage an den Sitz der jeweiligen Gesellschaft anzupassen wären:

**„5. Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe und Rücknahmepreise werden an jedem Wertermittlungstag ermittelt. Wertermittlungstage sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Sitz der Gesellschaft und des 24. und 31. Dezember eines jeden Jahres, die Wochentage Montag bis Freitag („Wertermittlungstage“, jeder einzelne ein „Wertermittlungstag“). Gesetzliche Feiertage am Sitz der Gesellschaft sind: Neujahr (1. Januar), Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), 1. und 2. Weihnachtsfeiertag.**

**§ 14 Kosten**

In den Besonderen Anlagebedingungen werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Anlagebedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

Bearbeiterhinweis:

Anstelle des Begriffs „Kosten“ kann die Überschrift auch

„Aufwendungen und Vergütungen“

lauten.

An dieser Stelle oder in den BABen könnte ergänzend erläutert werden, ob eine Abgrenzung der Vergütungen erfolgt, so dass bis zu deren Entnahme eine Verbindlichkeit beim Sondervermögen entsteht und der tatsächliche Entnahmezeitpunkt daher keinen Einfluss auf den Nettoinventarwert hat.

**§ 15 Rechnungslegung**

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.

2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.

3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

**§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens**

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 10 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.

3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.

**§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.

3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

**§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen**

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.

2. Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhanges zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.

4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

**§ 19 Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

**§ 20 Streitbeilegungsverfahren**

Bearbeiterhinweis:

Gesellschaften sind nach Maßgabe des § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) verpflichtet, Verbraucher auf ihrer Website und in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen leicht zugänglich, klar und verständlich über die Möglichkeiten alternativer Streitbeilegung zu informieren. Zudem müssen sie auf die Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission hinweisen.

Wenn eine Gesellschaft sich verpflichtet hat, am Streitbeilegungsverfahren einer anerkannten privaten Verbraucherschlichtungsstelle, wie der Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI, teilzunehmen, kann wie folgt formuliert werden:

**„Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet.[[2]](#footnote-2) Bei Streitigkeiten können Verbraucher die [Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.] als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.[[3]](#footnote-3)**

**Die Kontaktdaten lauten: [Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, www.ombudsstelle-investmentfonds.de].**

**Die Europäische Kommission hat unter** [**www.ec.europa.eu/consumers/odr**](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)**[[4]](#footnote-4) eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: […].“**

Wenn eine Gesellschaft sich **nicht** verpflichtet hat, am Streitbeilegungsverfahren einer anerkannten privaten Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, hat sie darüber zu informieren, inwieweit sie bereit ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen und sollte im Fall der Bereitschaft wie nachfolgend auf die Schlichtungsstelle bei der BaFin hinweisen. Die Schlichtungsstelle bei der BaFin ist gesetzliche Auffangschlichtungsstelle im Finanz- bzw. Kapitalanlagebereich.

**„Bei Streitigkeiten, an denen Verbraucher beteiligt sind, können sich die Beteiligten an die behördliche Verbraucherschlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Schlichtungsstelle bei der BaFin, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn,** [**www.bafin.de/schlichtungsstelle**](http://www.bafin.de/schlichtungsstelle)**) wenden.“** **Die Europäische Kommission hat unter www.ec.europa.eu/consumers/odr eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: […].“**

1. Die Einfügung des in Klammern gesetzten Textes ist nur erforderlich, wenn die Gesellschaft auch Immobilien-Sondervermögen mit Regelungen zu effektiven Stücken in BABen verwaltet. [↑](#footnote-ref-1)
2. §36 Absatz 1 Nr. 1 VSBG [↑](#footnote-ref-2)
3. §36 Absatz 1 Nr. 2 VSBG [↑](#footnote-ref-3)
4. Artikel 14 Verordnung (EU) 524/2013 [↑](#footnote-ref-4)