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

**BAUSTEINE**

**für**

**BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN**

**für ein**

**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 steuerlichen 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 ggf. 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.**

**Besondere Anlagebedingungen**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

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

("Gesellschaft")

für das von der Gesellschaft verwaltete

Immobilien-Sondervermögen

....................,

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen

von der Gesellschaft aufgestellten

Allgemeinen Anlagebedingungen

# gelten.ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

**Baustein 1  
Immobilien**

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:

a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grund­stücke;

b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;

c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;

d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);

e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens;

f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens.

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb einesVertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfülltsind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

Bearbeiterhinweis:

Änderungen der Angaben in der Staatenliste (Prozent- oder Staatenangaben) bedürfen einer Genehmigung durch die BaFin.

3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

Bearbeiterhinweis:

Sofern ein Anleger berechtigt sein soll, im Rahmen seiner steuerlichen Ertragsermittlung von der sog. Teilfreistellung für Immobilien bzw. Auslands-Immobilienfonds i.S.v. § 2 Abs. 9 InvStG Gebrauch zu machen, ist nachfolgende Formulierung aufzunehmen.

Hintergrund: Immobilienfonds i. S. des § 2 Absatz 9 InvStG sind Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Wertes oder ihres Aktivvermögens in Immobilien und/oder Immobilien-Gesellschaften anlegen. Auslands-Immobilienfonds i.S.d. § 2 Abs. 9 Satz 2 InvStG sind Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Wertes oder ihres Aktivvermögens in ausländische Immobilien und/oder Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegen. Erträge aus Immobilienfonds werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt: 60 Prozent der Erträge bei Immobilienfonds oder 80 Prozent der Erträge bei Auslands-Immobilienfonds. Es ist für die Quotenermittlung zulässig, auf den Wert (§ 2 Abs. 9a Satz 2 InvStG) oder auf das Aktivvermögen (§ 2 Abs. 9 InvStG i.V.m. § 2 Abs. 9a Satz 1 InvStG) abzustellen.

Sofern der Anlageschwerpunkt nicht in ausländischen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften liegt, kann wie folgt formuliert werden:

„4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent <des Wertes/des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten)> des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.“

Sofern der Anlageschwerpunkt in ausländischen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften liegt, kann wie folgt formuliert werden, wobei die in kursiver Schrift gehaltene Formulierung jeweils gemäß der individuellen Anlagepolitik zu fassen ist:

„4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent <des Wertes/des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten)>des Sondervermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobiliengesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG, <*die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum*> belegen sind.“

Die vorstehenden Formulierungen stellen die aus steuerrechtlicher Sicht mindestens notwendigen Anlagegrenzen dar. Die Grenzen können auch strenger formuliert werden.

5.

Bearbeiterhinweis:

In vorstehenden Absatz 5 sind ggf. zusätzliche individuelle Regelungen, z.B. Streuungsregelungen aufzuführen.

Wenn die Immobilien des Fonds seltener als vierteljährlich bewertet werden sollen, ist folgender zusätzlicher Absatz aufzunehmen und die Paragraphenüberschrift sollte „Immobilien, Bewertung“ lauten. Seltenere als vierteljährliche Bewertungen sind nur zulässig, wenn die Anleger Anteile an dem Sondervermögen auch nur seltener als vierteljährlich zurückgeben können.

Der Wert der Vermögensgegenstände ist daher innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten vor jedem Rücknahmetermin zu ermitteln.

6. Abweichend von <§ 3 Absatz 3 a)> der Allgemeinen Anlagebedingungen haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien mindestens <Beispiel: einmal jährlich> zu bewerten.

**Baustein 2  
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von <Baustein 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von Baustein 1 Absatz 1 Buchstabe f)> und die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben sowie Mittel gemäß <§ 6 Absatz 2> der Allgemeinen Anlagebedingungen halten. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach <Baustein 1> und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß <§ 4 Absatz 4 Satz 3> der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,

b) das Darlehen ausreichend besichert ist,

c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,

d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

3. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

Baustein 3  
Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des   
<Bausteins 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e)> mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

2. .......

Bearbeiterhinweis:

In einem gesonderten Absatz 2 sind weitere Bedingungen für die Belastung mit einem Erbbaurecht festzuhalten. Der Absatz könnte wie folgt lauten:

„Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.“

# Baustein 4 Höchstliquidität

1. Bis zu <49> % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß <§ 6 Absatz 2> der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirt­schaftung benötigten Mittel;

- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;

* die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in <*Baustein 1 Absatz 4*> genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

Bearbeiterhinweis:

Falls Vermögensgegenstände nach § 253 Absatz 1 Nummer 4b und 5 KAGB nicht oder nur beschränkt erworben werden sollen, ist dies hier anzugeben:

„2. Die in <§ 6 Absatz 2 e) und f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen genannten Vermögensgegenstände dürfen nicht für das Sondervermögen erworben werden.“

Oder:

„2. Abweichend von <§ 6 Absatz 2 e) und f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen für das Sondervermögen nur die in <§ 6 Absatz 2 e)> der Allgemeinen Anlagebedingungen genannten festverzinslichen Wertpapiere bis zu 5% des Wertes des Sondervermögens erworben werden.“

3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf Fremdwährung lauten.

Bearbeiterhinweis:

Sofern nach den Anlagebedingungen des Fonds nicht die Möglichkeit zum Erwerb von Immobilien außerhalb der EU/EWR-Länder besteht, muss Absatz 3 wie folgt lauten:

„3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf Fremdwährung eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum lauten."

# Baustein 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände <30> % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

Bearbeiterhinweis:

Für das erlaubte Währungsrisiko kann auch ein niedrigerer Prozentbetrag als 30% vorgesehen werden. Ein höherer Betrag ist jedoch nicht zulässig.

# Baustein 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Bearbeiterhinweis:

Sofern der Fonds von der Möglichkeit gemäß § 6 Absatz 8 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen Gebrauch machen will, d. h. Wert­papiere und Geldmarktinstrumente öffentlicher Emittenten über 35% erwerben will, könnte dies wie nachfolgend vorgeschlagen geregelt werden.

Hierbei sind die in Frage kommenden Emittenten konkret zu benennen; für Bundesländer: z. B. Land Hessen, Bayern; die Europäische Union; als Mitgliedstaaten der Europäischen Union: z. B. Republik Frankreich; als Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum: z. B. Norwegen; für Mitgliedstaaten der OECD: z. B. Kanada, Schweiz (vgl. die anliegende Liste der zulässigen Emittenten). Für jeden Fonds ist zu entscheiden, ob eine Anlage in Wertpapieren aller Staaten und sonstigen in § 206 Absatz 2 KAGB genannten Stellen möglich sein soll, oder ob man sich auf bestimmte einzelne öffentliche Emittenten beschränkt.

„Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten

Bundesrepublik Deutschland

...............................................

...............................................

...............................................

...............................................

mehr als 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen.“

Sofern die Anlagebedingungen die Anlage von mehr als 35% des Wertes des Sondervermögens in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines der in § 206 Absatz 2 KAGB genannten Emittenten vorsehen, muss jede schriftliche Werbung für den Erwerb von Anteilen des Immobilien-Sondervermögens diese Emittenten be­nennen. Zwar bezieht sich §  302 Absatz 3 KAGB nur auf Schuldverschreibungen. Hierbei handelt es sich jedoch um ein redaktionelles Versehen.

Baustein 7 a  
Derivate mit Absicherungszweck – Einfacher Ansatz

Bearbeiterhinweis:

1. Sofern der Einsatz von **Derivaten** vorgesehen ist, ist anzugeben, in welchem Umfang Geschäfte mit Derivaten getätigt werden dürfen. Generell ist bei Immobilien-Sondervermögen der Einsatz von Derivaten im gleichen Umfang möglich, wie z. B. bei richtlinienkonformen Sondervermögen, allerdings **beschränkt nur auf Absicherungszwecke (§ 253 Absatz 1 Ziffer 6 KAGB)**. Darüber hinaus ist bei Immobilien-Sondervermögen auch der Einsatz von Credit Linked Notes bzw. Credit Default Swaps **zur Absicherung gegen Mietausfallrisiken** zulässig. Die Dauer derartiger Absicherungsgeschäfte ist grundsätzlich nicht beschränkt und liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung. Sollte auf den Einsatz bestimmter Derivate verzichtet werden, ist der nachfolgende Baustein entsprechend zu modifizieren. Die BaFin weist darauf hin, dass Gesellschaften, die nach ihren Anlagebedingungen Geschäfte in Derivaten gemäß § 253 Absatz 1 Ziffer 6 i. V. m. § 197 KAGB abschließen dürfen, die Fähigkeit zum Umgang mit diesen Derivaten haben müssen und insbe­sondere auch die Kompetenz der Geschäftsleiter zur Überprüfung entsprechender Geschäfte vorhanden sein muss. Im Verkaufsprospekt sollte ein Hinweis erfolgen, dass das KAGB und die DerivateV zwar grundsätzlich die Möglichkeit vorsehen, das Marktrisiko durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln, die Art der zulässigen Derivategeschäfte (nur zur Absicherung) bei Immobilien-Sondervermögen allerdings keine Hebelung zulässt.

Die folgenden Formulierungsvorschläge in diesem Baustein und in Baustein 7 b gehen davon aus, dass die Gesellschaft in den Anlagebedingungen festlegt, ob sie entweder den **einfachen** oder den **qualifizierten** Ansatz anwendet. Ein späterer Wechsel zu einem anderen Ansatz ist zulässig, erfordert jedoch bei Anwendung der Formulierungsvorschläge gemäß Baustein 7 a und 7 b eine Änderung der Anlagebedingungen. Der Formulierungsvorschlag in Baustein 7 c lässt die Festlegung des konkret angewendeten Ansatzes in den Anlagebedingungen offen; eine nähere Bestimmung erfolgt im Rahmen der Angaben im Verkaufsprospekt. Hierdurch ist es der Gesellschaft möglich, zu einem späteren Zeitpunkt **ohne** Änderung der Anlagebedingungen vom einfachen auf den qualifizierten Ansatz zu wechseln.

Die Formulierungsvorschläge gehen von der Annahme aus, dass der gemäß § 197 Absatz 1 und 2 KAGB zulässige Umfang nicht einschränkt wird.

Sofern der **einfache Ansatz** angewendet werden soll, kann der folgende Textvorschlag verwendet werden.

1. Die Gesellschaft darf regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und von Immobilien, die gemäß <Baustein 1 Absatz 1> erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. <Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden>.[[1]](#footnote-1)

Grundformen von Derivaten sind:

a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

2. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstabe d)> der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis e) von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

3. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

4. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

Baustein 7 b  
Derivate mit Absicherungszweck – Qualifizierter Ansatz

Bearbeiterhinweis:

Sofern der **qualifizierte Ansatz** angewendet werden soll, kann der folgende Textvorschlag verwendet werden.

1. Die Gesellschaft darf – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß <Baustein 1 Absatz 1> erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen. <Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden>.[[2]](#footnote-2)

2. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV an. Hierbei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt  20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

3. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

Baustein 7 c  
Derivate mit Absicherungszweck – Wahlvorbehalt

Bearbeiterhinweis:

Sofern der einfache Ansatz angewendet werden soll, die Gesellschaft sich jedoch vorbehalten möchte, zu einem späteren Zeitpunkt zum qualifizierten Ansatz zu wechseln, kann der folgende Textvorschlag verwendet werden.

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß <Baustein 1 Absatz 1 > erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. <Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden>.[[3]](#footnote-3)

Grundformen von Derivaten sind:

a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß <Baustein 1 Absatz 1>, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstabe d)> der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.

4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß <§ 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)> der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß <Baustein 1 Absatz 1> erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. <Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden>.[[4]](#footnote-4) Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

**Baustein 8  
Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Die §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

Bearbeiterhinweis:

1. Sofern die Gesellschaft für ihren Fonds die in den §§ 7 und 8 "Allgemeine Anlagebedingungen" genannten Geschäfte nicht einschränkt oder ausschließt, ist die vorstehende Formulierung zu verwenden.

2. Nach Artikel 14 der VO (EU) 2015/2365 über die Meldung und Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften („SFTR“) sind im Verkaufsprospekt eines AIF eine Reihe von Zusatzangaben notwendig, wenn für den Investmentfonds Wertpapierfinanzierungsgeschäfte abgeschlossen werden dürfen. Fonds, die nach Inkrafttreten der SFTR neu aufgelegt werden, müssen die zusätzlichen Angaben sofort in die Verkaufsprospekte aufnehmen. Bestandsfonds müssen die Angaben gemäß Art. 33 Abs. 2 (c) SFTR erst 18 Monate nach dem Inkrafttreten der Verordnung vorsehen.

Als Wertpapierfinanzierungsgeschäft im Sinne der SFTR gelten Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte.

Sofern der Abschluss von Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäften ohnehin nicht vorgesehen ist, empfiehlt es sich zur Vermeidung einer sonst notwendigen Pflicht zur Ergänzung des Verkaufsprospekts ein ausdrückliches Verbot solcher Geschäfte in die Anlagebedingungen aufzunehmen.

Sofern keine Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte getätigt werden sollen, ist folgende Formulierung zu verwenden:

„Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.“

**Baustein 9  
Kreditaufnahme und Belastungen**

Bearbeiterhinweis:

Falls hinsichtlich Kreditaufnahme und Belastungen von den Regelungen des § 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen abgewichen werden soll, ist hier der folgende Baustein einzufügen.

1. Abweichend von <§ 9 Absatz 1 Satz 1> der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen Kreditaufnahmen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger …% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

2. Abweichend von <§ 9 Absatz 2 Satz 3> der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen Belastungen insgesamt .... % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.“

# ANTEILKLASSEN

Baustein 10  
Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß <§ 11 Absatz 2> der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht gebildet.

<Alternativ: Bildung von Anteilklassen

Für das Sondervermögen können <die folgenden> Anteilklassen im Sinne von § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden <die sich hinsichtlich folgender Ausgestaltungsmerkmale unterscheiden><….>. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.>

Bearbeiterhinweis:

Wenn für das Sondervermögen einzelne Anteilklassen gebildet werden sollen, die die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung gemäß § 10 InvStG erfüllen, ist wie folgt zu formulieren:

„Für das Sondervermögen können <die folgenden> Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen, <sowie folgender weiterer Ausgestaltungsmerkmale> unterscheiden: <…>. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.“

Voraussetzung für eine Steuerbefreiung ist laut § 10 InvStG, dass die Beschränkung des Anlegerkreises in den Anlagebedingungen geregelt wird. Daher scheint es aus steuerrechtlicher Sicht nicht ausreichend, wenn hier nur allgemein die Möglichkeit zur Bildung von Anteilklassen vorgesehen, und die bestehenden Anteilklassen nebst Ausgestaltungsmerkmalen im Verkaufsprospekt aufgelistet würden.

Der Formulierungsvorschlag geht davon aus, dass die Beschränkung auf einen steuerbefreiten Anlegerkreis zwingendes Unterscheidungsmerkmal der Anteilklassen ist. Dieses Merkmal kann mit anderen unterschiedlichen Ausgestaltungen kombiniert werden.

# AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG; <RÜCKNAHMEABSCHLAG>, AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

# Baustein 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag <und Rücknahmeabschlag>

Bearbeiterhinweis:

Mit den Formulierungen in § 13 der Allgemeinen Anlagebedingungen sind bereits alle notwendigen Regelungen enthalten. Sofern hiervon nichts Abweichendes gelten soll, kann wie folgt formuliert werden:

„1. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden gemäß § 13 der Allgemeinen Anlagebedingungen berechnet.“

2. Wird ein Ausgabeaufschlag erhoben, ist folgende Formulierung zu wählen:

„Der Ausgabeaufschlag beträgt ....... % des Anteilwertes. Es steht der Gesell­schaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.“

3. Wird ein Rücknahmeabschlag erhoben, ist folgende Formulierung zu wählen:

„Der Rücknahmeabschlag beträgt ... % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen.“

Im Hinblick auf zivilrechtliche Gesichtspunkte ist darüber hinaus anzugeben, ob der Rücknahmeabschlag dem Sondervermögen oder der Gesellschaft zusteht. Es kann eine der folgenden Formulierungen gewählt werden:

„Der Rücknahmeabschlag steht der Gesellschaft zu.“ Oder „Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.“

Sofern vom Anleger außer dem Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag sonstige Kosten zu entrichten sind, ist aufgrund § 13 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen und gemäß § 162 Absatz 2 Ziffer 12 KAGB deren Höhe und Berechnung anzugeben. Die Formulierung ist individuell zu gestalten, so dass von einem Formulierungsvorschlag abgesehen wird.

Baustein 12  
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

In den Anlagebedingungen können Voraussetzungen genannt werden, die ein Anleger erfüllen muss, um Anleger des Sondervermögens oder einer bestimmten Anteilklasse werden und anschließend bleiben zu können. Ebenso können umgekehrt Tatbestände genannt werden, bei deren Vorliegen ein Anleger Anteile am Fonds nicht erwerben bzw. nicht mehr halten darf. Dem Anleger sind auch die Folgen darzustellen, wenn er zwar Anteile hält, die vorgenannten Voraussetzungen jedoch nicht oder nicht mehr erfüllt bzw. wenn die vorgenannten Tatbestände verwirklicht werden. Diese Folgen können z.B. die Kündigung des Rechtsverhältnisses mit dem Anleger durch die Gesellschaft und die Pflicht des Anlegers zur Rückgabe der Anteile sein.

Beispiele für solche Voraussetzungen und Tatbestände sind unter anderem:

a) Fonds/Anteilklassen für steuerbefreite Anleger

Sofern das Sondervermögen *<oder eine seiner Anteilklassen>* die Voraussetzungen des § 10 InvStG für eine Steuerbefreiung erfüllen soll, ist der Anlegerkreis mit einer der folgenden Formulierungsvorschläge zu begrenzen. Es ist auch möglich, die Formulierungsvorschläge zu kombinieren.

„1. Anteile an dem Sondervermögen *<der Anteilklasse „A“>* dürfen nur erworben und gehalten werden von

* inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
* inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
* inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
* den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 oder 2 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält <und die auf Erträge der Anteilklasse „A“ entfallen>, sind grundsätzlich den Anlegern <der Anteilklasse „A“> auszuzahlen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen <zugunsten der Anleger der Anteilklasse „A“> zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben. Das verwendete Verfahren wird im Verkaufsprospekt erläutert.“

oder

„Anteile an dem Sondervermögen <der Anteilklasse „A“> dürfen nur erworben und gehalten werden von

* inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind oder
* von der Körperschaftsteuer befreiten inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nicht unter den vorherigen Spiegelstrich fallen, oder vergleichbare ausländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.“

oder

„Anteile an dem Sondervermögen <der Anteilklasse „A“> dürfen nur im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen erworben und gehalten werden, die nach den §§ 5 oder 5a des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes zertifiziert wurden. Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzung hat der Anbieter des Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags der Gesellschaft mitzuteilen, dass er die Anteile ausschließlich im Rahmen von Altersvorsorge- und Basisrentenverträgen erwirbt. Fällt die vorgenannte Voraussetzung weg, so ist der Anleger verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält <und die auf Erträge der Anteilklasse „A“ entfallen>, sind grundsätzlich dem Anbieter des Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrages auszuzahlen. Dieser hat sie zugunsten der Berechtigten aus dem jeweiligen Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrag wieder anzulegen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen <zugunsten der Anleger der Anteilklasse „A“> zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben. Das verwendete Verfahren wird im Verkaufsprospekt erläutert.

Die Konsequenzen, wenn ein Anleger die zuvor beschriebenen Vorausset-zungen nicht mehr erfüllt, können wie folgt beschrieben werden:

„Erfüllt ein Anleger die vorgenannten Voraussetzungen nicht oder nicht mehr, kann die Gesellschaft das Rechtsverhältnis mit diesem Anleger ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Mit Zugang der Kündigung ist der Anleger verpflichtet, die erhaltenen Anteile unverzüglich an die Gesellschaft zurückzugeben. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen.“

Für eine Steuerbefreiung des Sondervermögens bzw. einer Anteilklasse gemäß § 10 InvStG ist neben der Begrenzung des Anlegerkreises auch erforderlich, dass die Übertragbarkeit der Anteile ausgeschlossen wird. Bei Zuwiderhandlungen gegen das Übertragungsverbot sieht § 13 Abs. 1 InvStG außerdem eine Informationspflicht des Anlegers vor. Es kann wie folgt formuliert werden:

„2. Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile <der Anteilklasse „A“> nicht übertragen werden. Überträgt ein Anleger dennoch Anteile, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Übertrag mitzuteilen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12 Absatz 3 bis 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.“

b) US-Personen, in den USA steuerpflichtige Personen oder sanktionsbelastete Anleger

Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Gesellschaft ein legitimes Interesse daran haben, das Rechtsverhältnis mit einzelnen Anlegern zu kündigen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um das Rechtsverhältnis zu

- US-Personen, in den USA steuerpflichtigen Personen oder

- Personen, die auf der von der EU-Kommission gepflegten Konsolidierten Liste der Personen, Vereinigungen und Körperschaften, gegen die finanzielle Sanktionen der EU verhängt wurden, aufgeführt werden.

In letzterem Fall ist die Kündigung jedoch nur möglich, wenn die Rücknahme der Anteile durch die konkrete Sanktion nicht verboten wird.

In diesem Fall kann wie folgt formuliert werden:

„Die Gesellschaft ist berechtigt, einem Anleger aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- es sich bei dem Anleger um eine US-Person (d.h. eine natürliche Person mit Wohnsitz in den USA oder eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet wurde) oder eine in den USA steuerpflichtige Person handelt oder

- der Name des Anlegers auf die von der EU-Kommission gepflegte Konsolidierte Liste der Personen, Vereinigungen und Körperschaften, gegen die finanzielle Sanktionen der EU verhängt wurden, aufgenommen wurde.

Mit Zugang der Kündigung ist der Anleger verpflichtet, die erhaltenen Anteile unverzüglich an die Gesellschaft zurückzugeben. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen.“

3. Anleger können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt ebenfalls grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag, vorbehaltlich einer Aussetzung der Ausgabe von Anteilen gemäß § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

Bearbeiterhinweis:

Wenn die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen nicht börsentäglich erfolgen soll, ist die folgende Formulierung aufzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 255 Absatz 2 Satz 2 KAGB keine Anteilausgabe erfolgen darf, wenn nicht gleichzeitig auch eine Möglichkeit zur Rückgabe von Anteilen für die Anleger besteht.

Abweichend von <hier muss entweder die Wendung „§ 12 Absatz 3, 4 und 5“ oder „§ 12 Absatz 3“ eingefügt werden> der Allgemeinen Anlagebedingungen können die Anleger von der Gesellschaft nur <Beispiel: einmal jährlich jeweils zum 30. Dezember> die Rücknahme der Anteile vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

Baustein 13  
Kosten

Bearbeiterhinweis:

Einzelheiten befinden sich in den Musterbausteinen für Kostenregelungen für Immobilien-Sondervermögen, die von der Bundesanstalt veröffentlicht werden.

# ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

# Baustein 14 Ausschüttung

Bearbeiterhinweis: Wenn für das Immobilien-Sondervermögen einzelne Anteilklassen gebildet werden, ist dies bei der Ertragsverwendung zu berücksichtigen, indem formuliert wird, dass die Ausschüttung „anteilig je Anteilklasse“ erfolgt.

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus.

Bearbeiterhinweis:

Sofern Zwischenausschüttungen vorgenommen werden sollen, kann zusätzlich die folgende Formulierung verwendet werden. Alle möglichen Termine für Zwischenausschüttungen sind dabei konkret zu benennen, also z.B.: 30. März und 30. Juni.

„Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vornehmen:… Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Fall von Zwischenausschüttungen grundsätzlich nicht zulässig, mit Ausnahme von Ausschüttungen für Zwecke der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags gemäß Ziffer 4.“

Wegen der Besonderheiten von OIF (Mindestliquiditätsgebot, gebundene Mittel etc.) können Substanzausschüttungen nach Auffassung der BaFin nur nach einer Einzelfallprüfung genehmigt werden. Die folgende Klausel ist nach Auffassung der BaFin zulässig:

4. „Die Ausschüttung gemäß Absatz 1 kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags im Sinne von § 18 Absatz 1 Satz 2 Investmentsteuergesetz aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70 Prozent des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.“

Bei Verwendung einer solchen Ausschüttungsklausel sind zusätzliche Erläuterungen im Verkaufsprospekt erforderlich.

Denn die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bei der Verwendung einer solchen Ausschüttungsklausel dazu verpflichtet, den Anleger im Verkaufsprospekt (1) auf eine solche Ausschüttungsmöglichkeit hinzuweisen, (2) den Begriff „Zuführungen aus dem Sondervermögen“ für den Anleger verständlich zu erklären sowie (3) die damit verbundenen Risiken darzustellen.

Damit der Anleger Kenntnis davon erlangt, dass neben realisierten Veräußerungsgewinnen und sonstigen Erträgen auch Zuführungen aus dem Sondervermögen zur Ausschüttung herangezogen werden können, muss im Verkaufsprospekt darauf explizit hingewiesen werden. Um sicherzustellen, dass der Anleger den Begriff „Zuführung aus dem Sondervermögen“ bzw. den Begriff „Substanzausschüttung" richtig versteht, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem in den Anlagebedingungen und im Verkaufsprospekt den verwendeten Begriff für einen Laien verständlich erläutern. Schließlich müssen die damit verbundenen Risiken (z.B. Minderung des Anteilwertes, falls die vorhandenen Erträge und Veräußerungsgewinne zur Erreichung der Mindestausschüttung nicht ausreichen) im Verkaufsprospekt ausgeführt werden.

Sollte der Fonds über mehrere Anteilklassen verfügen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft sicherzustellen, dass die durch die Zuführung aus dem Sondervermögen entstandenen Transaktionskosten nur denjenigen Anteilklassen belastet werden, bei denen diese Ausschüttungen vorgenommen werden.

Schließlich hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Ausschüttungspolitik im Rahmen des Liquiditätsmanagements des betreffenden Fonds zu berücksichtigen.

Bei Sondervermögen, die im Rahmen von Riester-Verträgen eingesetzt werden, sind Substanzausschüttungen nicht zulässig.

2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

3. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertrags­ausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge .... % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

Bearbeiterhinweis:

Maximal darf die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres betragen.

5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

**Baustein 15  
Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am ..... und endet am .... .

Hinweis zu <Baustein 6>

**Liste einiger zulässiger Emittenten gemäß § 208 KAGB**

Gemäß § 208 KAGB darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten mehr als 35% des Wertes des Sondervermögens angelegt werden, sofern dies in den Anlagebedingungen unter Angabe der betreffenden Emittenten vorgesehen ist (vgl. Baustein 6 der Besonderen Anlagebedingun­gen für ein Immobilien-Sondervermögen, das alle nach dem KAGB zuge­lassenen Anlagemöglichkeiten nutzt):

- die Bundesrepublik Deutschland

- die Bundesländer:

- Baden-Württemberg,

- Bayern,

- Berlin,

- Brandenburg,

- Bremen,

- Hamburg,

- Hessen,

- Mecklenburg-Vorpommern,

- Niedersachsen,

- Nordrhein-Westfalen,

- Rheinland-Pfalz,

- Saarland,

- Sachsen,

- Sachsen**-**Anhalt,

- Schleswig-Holstein,

- Thüringen.

Bearbeiterhinweis:

Darüber hinaus kommen Emittenten aus dem Bereich der Europäischen Union sowie andere Staaten als Emittenten in Betracht. Voraussetzung ist jedoch auch hier gemäß § 253 Absatz 1 Ziffer 4 a) KAGB, dass die entsprechenden festverzinslichen Wertpapiere zur Sicherung der in Artikel 18.1 der 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. Handelt es sich nicht um Wertpapiere der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer, so muss dies in jedem Einzelfall geklärt werden.

# ANHANG

**Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß Baustein 1 Absatz 2 "Besondere Anlagebedingungen" in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Sondervermögen ……. erworben werden dürfen.**

Beispielhafte Staatenlistenach <Baustein 1 Absatz 2>:

Bearbeiterhinweis:

Die Angaben zu den Staaten außerhalb des EWR und ihres jeweiligen Anteils sollen sich an den Anlagegrundsätzen und –grenzen des Sondervermögens orientieren. Die in der folgenden Liste aufgeführten Staaten sind hinsichtlich der Erwerbsvoraussetzungen gemäß § 233 Absatz 1 Ziffern 2, 4 und 5 KAGB nicht im Einzelnen geprüft worden. Diese Prüfungen obliegen der Gesellschaft vor Antragstellung. Darüber hinaus ist die Liste nicht abschließend.

|  |  |
| --- | --- |
| Staat | Erwerb bis zu .... % des  Sondervermögens |
| **Europa** |  |
| Monaco  Russische Föderation  Schweiz  Türkei  Ukraine  Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland |  |
| **Nordamerika** |  |
| Kanada  Vereinigte Staaten von Amerika |  |
| **Südamerika** |  |
| Argentinien  Bolivien  Brasilien  Chile  Kolumbien  Paraguay  Peru  Venezuela |  |
| **Mittelamerika** |  |
| Costa Rica  Dominikanische Republik  Mexiko |  |
| **Asien** |  |
| China  Hongkong  Indien  Indonesien  Israel  Japan  Malaysia  Saudi-Arabien  Singapur  Südkorea  Taiwan  Thailand  Vereinigte Arabische Emirate |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Afrika** |  |
| Ägypten  Marokko  Südafrika  Tunesien |  |
| **Ozeanien** |  |
| Australien  Neuseeland |  |

1. Nach Artikel 14 der VO (EU) 2015/2365 über die Meldung und Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften („SFTR“) sind im Verkaufsprospekt eines AIF eine Reihe von Zusatzangaben notwendig, wenn für den Investmentfonds Wertpapierfinanzierungsgeschäfte abgeschlossen werden dürfen. Fonds, die nach Inkrafttreten der SFTR neu aufgelegt werden, müssen die zusätzlichen Angaben sofort in die Verkaufsprospekte aufnehmen. Bestandsfonds müssen die Angaben gemäß Art. 33 Abs. 2 (c) SFTR erst 18 Monate nach dem Inkrafttreten der Verordnung vorsehen.

   Als Wertpapierfinanzierungsgeschäft im Sinne der SFTR gelten Total Return Swaps, die für Immobilien-Sondervermögen im Rahmen der Bagatellgrenze („vernachlässigbarer Teil“) grundsätzlich abgeschlossen werden dürfen.

   Sofern der Abschluss von Total Return Swaps ohnehin nicht vorgesehen ist, empfiehlt es sich, zur Vermeidung einer sonst notwendigen Pflicht zur Ergänzung des Verkaufsprospekts ein ausdrückliches Verbot solcher Geschäfte in die Anlagebedingungen aufzunehmen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Siehe Fn. 1 [↑](#footnote-ref-2)
3. Siehe Fn. 1 [↑](#footnote-ref-3)
4. Siehe Fn. 1 [↑](#footnote-ref-4)