

Information zu Anlegerrechten gemäß Art. 4 Abs. 3 VO (EU) 2019/1156 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 20. Juni 2019

Rechte der Anleger:innen

Rechte der Anleger:innen bestehen im Hinblick auf deren direkt wahrnehmbare Rechte im Sinne von etwaigen Schadenersatzansprüchen gegenüber der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachfolgend KAG für Immobilien), der jeweiligen Depotbank (Verwahrstelle) oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber den Anleger:innen werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

Die Haftung der Verwahrstelle bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt, es sei denn, es liegt eine gesetzlich zulässige Haftungsbefreiung gemäß § 19 Abs. 13 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) vor.

Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber:innen und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds)

1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber:innen und KAG für Immobilien/AIFM

Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der KAG für Immobilien strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Das zwischen Anteilinhaber:innen und KAG für Immobilien abgeschlossene Rechtsverhältnis auf Grundlage der Fondsbestimmungen wird nach überwiegender österreichischer Rechtsauffassung als Auftragsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) qualifiziert. Er verpflichtet die KAG für Immobilien, das im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die KAG für Immobilien hat dabei stets im Interesse der Anteilinhaber:innen vorzugehen.

Die KAG für Immobilien schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters. Die KAG für Immobilien handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilinhaber:innen. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die KAG für Immobilien tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhaber:innen gegen Zahlung des Ausgabepreises zuzüglich eines allfälligen Ausgabeaufschlages die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Ausgabe der Anteilscheine erfolgt durch die Depotbank.

2. Treuhandeigentum

Die Vermögensgegenstände eines Immobilienfonds stehen im Eigentum der KAG für Immobilien, welche diese treuhändig für die Anteilinhaber:innen hält (§1 Abs. 2 Immobilien-Investmentfondsgesetz – ImmoInvFG). Die KAG für Immobilien handelt hierbei im eigenen Namen, aber zugunsten und auf Rechnung der Anteilinhaber:innen.

Die Anteilinhaber:innen erwerben entsprechend der Anzahl ihrer Fondsanteile schuldrechtliche Teilhabe an den im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehenden Vermögenswerten des jeweiligen Immobilienfonds.

Fondsanteile werden grundsätzlich in unbegrenzter Anzahl ausgegeben. Die KAG für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

3. Rückgaberecht

Die Anteilinhaber:innen können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen, wobei diese zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, gegebenenfalls abzüglich eines Rücknahmeabschlags, zurückzunehmen sind.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht und entsprechender Veröffentlichung vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien, wenn das erforderlich ist, Vermögenswerte beleihen, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist den Anteilinhaber:innen ebenfalls bekannt zu geben.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den:die Anleger:in angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu noch in den Fondsbestimmungen speziell festzulegenden Rückgabeterminen (zumindest vierteljährlich). Zwischen der Abgabe der Rückgabeerklärung und der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen. Die KAG wird die Anleger:innen gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten mindestens 12 Monate vor Inkrafttreten informieren.

4. Informationsrechte

Alle Anleger:innen haben das Recht auf Information über die alternativen Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds).

Entsprechende Informationen können Anleger:innen den umfassenden Dokumenten, wie den veröffentlichten Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG (im Sinne von § 7 ImmoInvFG) zu den Immobilienfonds in der aktuellen Fassung inklusive sämtlicher Änderung seit Erstverlautbarung einschließlich

der allgemeinen und besonderen Fondsbestimmungen und dem Kundeninformationsdokument/KID sowie den Rechenschafts- und Halbjahresberichten, entnehmen. Diese stehen in deutscher Sprache in elektronischer Form unter Downloads auf www.realinvest.at sowie bei der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, kostenlos zur Verfügung.

5. Schadenersatzansprüche

Neben den unmittelbaren Ansprüchen und Rechten der Anleger:innen aus den Fondsbestimmungen bzw. ihrer schuldrechtlichen Teilhabe kommen sekundäre vertragliche Ansprüche (wie Schadenersatzansprüche) gegenüber der KAG für Immobilien wegen schuldhafter Verletzung der ihr obliegenden Pflichten in Betracht. Diese richten sich nach allgemeinem Zivilrecht.

6. Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für das Rechtsverhältnis zwischen der KAG für Immobilien und allen Anleger:innen ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der KAG für Immobilien. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Gesellschaft als vereinbart. Der für Verbraucher geltende Gerichtsstand bleibt hiervon unberührt.

Verbraucher sind natürliche Personen, die Anteile am Immobilienfonds für Privatzwecke erwerben und für die der Erwerb von solchen Anteilen nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

Haben Anleger:innen im Inland keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (allgemeiner Gerichtsstand), so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

7. Durchsetzung von Rechten

Kundenbeschwerden können an die Gemeinsame Schlichtungsstelle der Österreichischen Kreditwirtschaft sowie die Österreichische Finanzmarktaufsicht gerichtet werden.

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger:innen auch den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten.

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in von der KAG für Immobilien verwalteten AIF/Immobilienfonds unterliegen österreichischem Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen.

Die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen im Gebiet der Republik Österreich richtet sich danach, in welchem Land das Urteil erlassen wurde.

In Österreich ist die Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO oder EuGVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO/EuGVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

Weiters gilt in Österreich die Verordnung Nr. 805/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen (i.d.g.F.). Im Ursprungsland als gemäß dieser Verordnung als vollstreckbar erklärte Titel werden in Österreich ohne weitere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung vollstreckt.

Darüber hinaus kommen andere europäische Rechtsakte als Grundlage für die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in Österreich in Betracht.

Im Übrigen ist die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Urteile in Österreich in einem Verfahren nach nationalem Recht festzustellen.