

## Landgericht Nürnberg-Fürth

Az.: 4 HK O 5879/24



**IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

**Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V.**, vertreten durch d. Vorstand, Paulinenstraße 47, 70178 Stuttgart  
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

**ZBI Fondsmanagemant GmbH**, vertreten durch d. Geschäftsführer, Henkestraße 10, 91052 Erlangen  
- Beklagte -

wegen Unterlassung

erlässt das Landgericht Nürnberg-Fürth - 4. Kammer für Handelssachen - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED] am 21.11.2024 ohne mündliche Verhandlung gemäß § 331 Abs. 3 ZPO folgendes

### Versäumnisurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung zu verhängenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Wochen, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu vollziehen an den Geschäftsführern der Beklagten, zu

**unterlassen,**

gegenüber Verbrauchern für einen von der Beklagten aufgelegten Immobilienfonds in Form eines sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-Based Investment Products / Verpackte

Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte) ein Basisinformationsblatt zu verwenden, in dem die Beklagte zum Risikoindikator das Risiko in Bezug auf das PRIIP „Unilmmo: Wohnen ZBI“

1. mit „2“ (niedrige Risikoklasse) bewertet, wie geschehen gemäß Anlage K 1:

# Basisinformationsblatt **Anlage K 1**



## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produkt:** Unilmmo: Wohnen ZBI (nachfolgend "Fonds" genannt).

**Hersteller:** ZBI Fondsmangement GmbH, Union Investment Gruppe.

ISIN: DE000A2DMV51

Webseite: <https://www.union-investment.de>

Telefon: 004969 58998-6060

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von ZBI Fondsmangement GmbH in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland, Österreich zugelassen.

Datum des Basisinformationsblatts: 11. Dezember 2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:** Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen.

**Laufzeit:** Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir sind berechtigt die Rücknahme auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

**Ziele:** Ziel des Immobilienfonds ist es, aus den gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erwirtschaften.

Der Fonds erwirbt überwiegend Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in entsprechende Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien investieren. Darüber hinaus können auch Immobilien aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder aus einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in europäischen Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums erworben werden. Mindestens 5 Prozent und maximal 49 Prozent des Fondsvermögens können in Liquiditätsanlagen, z.B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumenten, angelegt werden. Bis zu 30 Prozent des Wertes aller erworbenen Immobilien dürfen durch Kredite fremdfinanziert werden. Der Fonds darf Geschäfte mit Derivaten nur abschließen, um vorhandene Vermögensgegenstände abzusichern. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarktinschätzungen getroffen.

Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Geschäftshäuser mit Wohnungen. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt.

Die Ausschüttung der Erträge des Fonds erfolgt in der Regel jährlich nach Schluss des Geschäftsjahres.

Verwahrstelle des Fonds ist die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main.

Den Prospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter <https://www.union-investment.de/DE000A2DMV51>.

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Der Fonds richtet sich an Kleinanleger. Diese Kunden verfolgen das Ziel der Vermögensbildung / -optimierung und haben einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit Basiskenntnissen und /oder -erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Kunde kann einen finanziellen Verlust tragen und legt keinen Wert auf Kapitalschutz.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



← Niedriges Risiko → Höheres Risiko



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 4 Jahre halten.

Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft.

Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Vom Gesamtrisikoindikator nicht angemessen erfasste Risiken: Investitionen in Projektentwicklungen, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Fremdfinanzierungen der Vermögensgegenstände, Steuerliche Veränderungen, Geschäfte mit Derivaten sowie Immobilienmarktveränderungen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und/oder einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

### Zahlung einer einmaligen Anlage

<b>Empfohlene Haltedauer</b>	<b>4 Jahre</b>	
<b>Anlagebeispiel</b>	<b>10.000 EUR</b>	
	<b>Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup></b>	<b>Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen</b>

### Szenarien

Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.360 EUR</b>	<b>9.180 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,4 %	-2,1 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.600 EUR</b>	<b>9.600 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-4,0 %	-1,0 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.740 EUR</b>	<b>10.420 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,6 %	1,0 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.820 EUR</b>	<b>10.670 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,8 %	1,6 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Das pessimistische, mittlere und optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 2013 und 2023.

### Was geschieht, wenn ZBI Fondsmanagement GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup>	Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	663 EUR	1.249 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	6,6 %	3,2 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,2 % vor Kosten und 1,0 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Ein- oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	4,8 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 4,8 % des Anlagebetrages / 476 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	bis zu 476 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,4 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	136 EUR
Transaktionskosten	0,5 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. Die Transaktionskosten enthalten die expliziten Transaktionskosten für Liquiditäts- und Währungsgeschäfte. Zudem werden hier die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie die anfallenden Kosten für Immobilienverkäufe ausgewiesen.	50 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

##### Empfohlene Haltedauer: 4 Jahre

Dieses Produkt ist auf eine mittelfristige Anlage ausgerichtet. Bei Rückgabe vor der empfohlenen Haltedauer fallen keine Kosten oder Gebühren an. Informationen zu Rückgabemöglichkeiten können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

##### Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Union Investment Privatfonds GmbH auf der Internetseite <https://www.union-investment.de/beschwerde> oder schriftlich an Union Investment Service Bank AG, 60621 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000 oder per E-Mail an [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de) wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

##### Sonstige zweckdienliche Angaben

Unter <https://www.union-investment.de/DE000A2DMV51> finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den zurückliegenden 6 Jahren sowie eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien.

Der Fonds unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

<sup>(1)</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen.“ entnehmen.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft.

Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Vom Gesamtrisikoindikator nicht angemessen erfasste Risiken: Investitionen in Projektentwicklungen, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Fremdfinanzierungen der Vermögensgegenstände, Steuerliche Veränderungen, Geschäfte mit Derivaten sowie Immobilienmarktveränderungen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Informationen zu vertraglich vereinbarten Ausstiegsgebühren oder langen Kündigungsfristen finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und/oder einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

#### Zahlung einer einmaligen Anlage

<b>Empfohlene Haltedauer</b>	<b>4 Jahre</b>	
<b>Anlagebeispiel</b>	<b>10.000 EUR</b>	
	<b>Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup></b>	<b>Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen</b>

#### Szenarien

<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>7.450 EUR</b>	<b>7.450 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25,5 %	-7,1 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>7.450 EUR</b>	<b>7.450 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25,5 %	-7,1 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.720 EUR</b>	<b>10.340 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,8 %	0,8 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.820 EUR</b>	<b>10.630 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,8 %	1,5 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2023 und 06/2024.

Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2017 und 06/2021.

Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 01/2015 und 01/2019.

### Was geschieht, wenn ZBI Fondsmanagement GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

#### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup>	Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	663 EUR	1.246 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	6,6 %	3,2 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,0 % vor Kosten und 0,8 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Ein- oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	4,8 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 4,8 % des Anlagebetrages / 476 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	bis zu 476 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,4 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	136 EUR
Transaktionskosten	0,5 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. Die Transaktionskosten enthalten die expliziten Transaktionskosten für Liquiditäts- und Währungsgeschäfte. Zudem werden hier die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie die anfallenden Kosten für Immobilienverkäufe ausgewiesen.	50 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

##### Empfohlene Haltedauer: 4 Jahre

Dieses Produkt ist auf eine mittelfristige Anlage ausgerichtet. Bei Rückgabe vor der empfohlenen Haltedauer fallen keine Kosten oder Gebühren an. Informationen zu Rückgabemöglichkeiten können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

##### Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Union Investment Privatfonds GmbH auf der Internetseite <https://www.union-investment.de/beschwerde> oder schriftlich an Union Investment Service Bank AG, 60621 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000 oder per E-Mail an [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de) wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

##### Sonstige zweckdienliche Angaben

Unter <https://www.union-investment.de/DE000A2DMV51> finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den zurückliegenden 7 Jahren sowie eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnung früherer Performance-Szenarien und früherer Kostenquoten. Der Fonds unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

<sup>(1)</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen.“ entnehmen.

und/oder

2. mit „3“ (mittelniedrige Risikoklasse) bewertet, wie geschehen gemäß Anlage K 6:



# Basisinformationsblatt **Anlage K 6**



## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produkt:** Unilmmo: Wohnen ZBI (nachfolgend "Fonds" genannt).

**Hersteller:** ZBI Fondsmanagement GmbH, Union Investment Gruppe.

ISIN: DE000A2DMV51

Webseite: <https://www.union-investment.de>

Telefon: 004969 58998-6060

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von ZBI Fondsmanagement GmbH in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland, Österreich zugelassen.

Datum des Basisinformationsblatts: 17. Juli 2024

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:** Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen.

**Laufzeit:** Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir sind berechtigt die Rücknahme auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

**Ziele:** Ziel des Immobilienfonds ist es, aus den gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erwirtschaften.

Der Fonds erwirbt überwiegend Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in entsprechende Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien investieren. Darüber hinaus können auch Immobilien aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder aus einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in europäischen Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums erworben werden. Mindestens 5 Prozent und maximal 49 Prozent des Fondsvermögens können in Liquiditätsanlagen, z.B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumenten, angelegt werden. Bis zu 30 Prozent des Wertes aller erworbenen Immobilien dürfen durch Kredite fremdfinanziert werden. Der Fonds darf Geschäfte mit Derivaten nur abschließen, um vorhandene Vermögensgegenstände abzusichern. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarkteinschätzungen getroffen.

Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Geschäftshäuser mit Wohnungen. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt.

Die Ausschüttung der Erträge des Fonds erfolgt in der Regel jährlich nach Schluss des Geschäftsjahres.

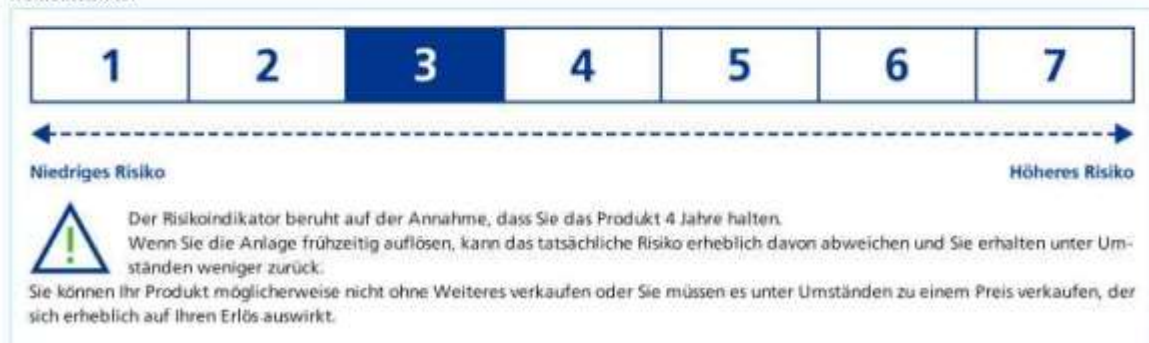
Verwahrstelle des Fonds ist die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main.

Den Prospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter <https://www.union-investment.de/DE000A2DMV51>.

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Der Fonds richtet sich an Kleinanleger. Diese Kunden verfolgen das Ziel der Vermögensbildung / -optimierung und haben einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit Basiskenntnissen und /oder -erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Kunde kann einen finanziellen Verlust tragen und legt keinen Wert auf Kapitalschutz.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft.

Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Vom Gesamtrisikoindikator nicht angemessen erfasste Risiken: Investitionen in Projektentwicklungen, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Fremdfinanzierungen der Vermögensgegenstände, Steuerliche Veränderungen, Geschäfte mit Derivaten sowie Immobilienmarktveränderungen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Informationen zu vertraglich vereinbarten Ausstiegsgebühren oder langen Kündigungsfristen finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“

### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und/oder einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

#### Zahlung einer einmaligen Anlage

<b>Empfohlene Haltedauer</b>	<b>4 Jahre</b>	
<b>Anlagebeispiel</b>	<b>10.000 EUR</b>	
	<b>Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup></b>	<b>Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen</b>

#### Szenarien

<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>7.450 EUR</b>	<b>7.450 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25,5 %	-7,1 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>7.450 EUR</b>	<b>7.450 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25,5 %	-7,1 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.720 EUR</b>	<b>10.340 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,8 %	0,8 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	<b>9.820 EUR</b>	<b>10.630 EUR</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,8 %	1,5 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2023 und 06/2024.

Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2017 und 06/2021.

Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 01/2015 und 01/2019.

### Was geschieht, wenn ZBI Fondsmanagement GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

#### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>(1)</sup>	Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	663 EUR	1.246 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	6,6 %	3,2 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,0 % vor Kosten und 0,8 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Ein- oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	4,8 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 4,8 % des Anlagebetrages / 476 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	bis zu 476 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,4 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	136 EUR
Transaktionskosten	0,5 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. Die Transaktionskosten enthalten die expliziten Transaktionskosten für Liquiditäts- und Währungsgeschäfte. Zudem werden hier die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie die anfallenden Kosten für Immobilienverkäufe ausgewiesen.	50 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

##### Empfohlene Haltedauer: 4 Jahre

Dieses Produkt ist auf eine mittelfristige Anlage ausgerichtet. Bei Rückgabe vor der empfohlenen Haltedauer fallen keine Kosten oder Gebühren an. Informationen zu Rückgabemöglichkeiten können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

##### Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Union Investment Privatfonds GmbH auf der Internetseite <https://www.union-investment.de/beschwerde> oder schriftlich an Union Investment Service Bank AG, 60621 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000 oder per E-Mail an [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de) wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

##### Sonstige zweckdienliche Angaben

Unter <https://www.union-investment.de/DE000A2DMV51> finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den zurückliegenden 7 Jahren sowie eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnung früherer Performance-Szenarien und früherer Kostenquoten. Der Fonds unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

<sup>(1)</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltfrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen.“ entnehmen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 243,51 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.11.2024 zu zahlen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 25.000,00 € festgesetzt.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung steht der Beklagten der Einspruch zu. Der Einspruch kann binnen einer Notfrist von **zwei Wochen** bei dem

Landgericht Nürnberg-Fürth  
Fürther Str. 110  
90429 Nürnberg

eingelegt werden.

Die Frist beginnt mit der Zustellung des Urteils.

Der Einspruch muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Einspruchsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das der Einspruch gerichtet wird, und die Erklärung enthalten, dass gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde. Soll das Urteil nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

In der Einspruchsschrift, jedenfalls aber innerhalb der Einspruchsfrist, hat die Partei ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel (z.B. Einreden und Einwendungen gegen den gegnerischen Anspruch, Beweisangebote und Beweiseinreden) mitzuteilen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es äußerst wichtig ist, die Angriffs- und Verteidigungsmittel innerhalb der Einspruchsfrist vorzubringen. Wird die Frist versäumt, besteht die Gefahr, dass der Partei jegliche Verteidigung abgeschnitten und in dem Prozess nur auf Grundlage des gegnerischen Sachvortrags entschieden wird. Ein verspätetes Vorbringen wird vom Gericht nur zugelassen, wenn sich dadurch der Rechtsstreit nicht verzögert oder wenn die Partei die Verspätung genügend entschuldigt. Verspätete verzichtbare Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, können nur bei genügender Entschuldigung der Verspätung zugelassen werden.

**Der Prozess kann also allein wegen der Versäumung der Frist zur Mitteilung der Angriffs- und Verteidigungsmittel verloren werden.**

Erscheint die Frist für die Mitteilung von Angriffs- und Verteidigungsmitteln (nicht für den Einspruch selbst) als zu kurz, kann vor ihrem Ablauf eine Verlängerung beantragt werden. Die Frist kann nur verlängert werden, wenn dadurch der Rechtsstreit nicht verzögert wird oder wenn erhebliche Gründe dargelegt werden.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Nürnberg-Fürth  
Fürther Str. 110  
90429 Nürnberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den **allgemeinen** Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

gez.



Vorsitzender Richter am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Nürnberg, 21.11.2024

██████████ JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle