

An die Anleger der
PI Pro Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co.
geschlossene Investment-KG („PI 3-Fonds“)

München, den 30. April 2024

Außerordentliche Gesellschafterversammlung des PI 3-Fonds vom 18.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mit Anleger,

ich bin entsetzt über den Ausgang der außerordentlichen Gesellschafterversammlung des PI 3-Fonds vom 18.04.2024. Ich bin selbst am PI 3-Fonds beteiligt und mir ist die Diskussion über unseren aktuellen Verwalter Quadoro bekannt. Was sich in der Versammlung abgespielt hat, geht über Fragen der strategischen Ausrichtung des Fonds und der Verwalterauswahl aber weit hinaus. Mit der unbelegten Behauptung, WIDe könne bei der Verwaltung bessere Ergebnisse erzielen, wurde eine nicht ansatzweise durchdachte feindliche Übernahme versucht, die den Fonds schwer schädigen kann. Die Anleger, die sich daran beteiligen, werden gegenüber ihren Mit Anlegern für die Folgen einstehen müssen.

I. Kündigung des Fondsverwaltungsvertrags mit Quadoro?

Schon in der Versammlung wurde es deutlich, dass sich niemand die Mühe gemacht hat, zu überprüfen, ob der bestehende Fondsverwaltungsvertrag mit Quadoro überhaupt gekündigt werden kann und welche Folgen das hat. Nach meinen Informationen enthält der Fondsverwaltungsvertrag eine Klausel, wonach der Vertrag für die gesamte Fondslaufzeit gilt und nicht ordentlich gekündigt werden kann. Der Beschluss zu TOP 2 der Gesellschafterversammlung kann also so gar nicht umgesetzt werden.

Sollte der Beschluss in Verkennung der Rechtslage doch umgesetzt, eine Kündigung ausgesprochen werden und WIDe die Verwaltung übernehmen, hätte das katastrophale wirtschaftliche Folgen. Quadoro wird die geschuldete Vergütung verlangen, weil die Kündigung nicht wirksam ist. Wir zahlen dann doppelt. Wie groß der Schaden genau ist, lässt sich natürlich heute nicht sagen. Wenn man die übliche Vergütung zugrunde legt, müssen wir im Ausgangspunkt für jedes Jahr, das der Vertrag noch gelaufen wäre, einen sechsstelligen Betrag zusätzlich zahlen.

Eine solche Entscheidung und ihre Umsetzung ignoriert das Gesellschaftsinteresse. Auf die vage Hoffnung hin, dass es ein anderer Verwalter besser kann, gehen wir das praktisch sichere Risiko ein, jedenfalls für einen bestimmten Zeitraum doppelt zu zahlen. WIDe wird keine Garantie dafür übernehmen, dass sie den Verlust durch ihre Verwaltung wettmachen. Ein solches „Hochrisikogeschäft“ auf der Basis vager Versprechen und von „Hoffnungswerten“ hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gar nichts mehr zu tun. Das erkennt auch ein Anleger, der nicht über die Kenntnisse eines Fondsverwalters oder Immobilienkaufmanns verfügt. Am 18.04.2024 ist über die Frage des Schadenersatzes in der Versammlung sogar im Rahmen der Aussprache debattiert worden. Niemand hat in Frage gestellt, dass die Gefahr eines Schadenersatzes besteht. Eine belastbare Einschätzung hat aber auch niemand abgegeben. Tatsächlich haben alle Anleger, die den Beschlussanträgen zu TOP 2 und 3 zugestimmt haben, damit billigend in Kauf genommen, bei der Gesellschaft einen Schaden in unbekannter Höhe zu verursachen. Niemand wird hinterher sagen können, das sei ihm nicht bewusst gewesen. Die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 verstoßen deshalb ungeachtet ihrer rechtlichen „Dysfunktionalität“ gegen die Treuepflicht des Anlegers und sind daher anfechtbar. Denn kein Gesellschafter oder Anleger darf die Gesellschaft durch sein Handeln bewusst schädigen oder das zumindest billigend in Kauf nehmen.

II. Laufzeitverlängerung

In der Versammlung am 18.04.2024 gab es schon vor der Abstimmung eine große Mehrheit für die vorgeschlagene Verlängerung der Fondslaufzeit um zwei Jahre bis zum 31.12.2026. Im Zusammenhang mit der Diskussion über den durch eine Kündigung entstehenden Schaden kam der Vorschlag aus

dem Anlegerplenum, die Verlängerung einstweilen aufzuschieben. Denn ansonsten würde der Schaden noch größer, weil Quadoro für einen längeren Zeitraum Verwalter wäre und die Vergütung bekäme. Man könne die Verlängerung – so der Vorschlag – ja auch später noch beschließen.

Das ist auch für mich schon deshalb ein Skandal, weil damit eine praktisch unbestritten wirtschaftlich sinnvolle Entscheidung – die Verlängerung der Fondslaufzeit – aus taktischen Gründen zunächst einmal abgelehnt wurde. Ob sie später noch möglich ist, steht in den Sternen. Ob die Verschiebung überhaupt geeignet wäre, einen Schaden von Quadoro zu minimieren, bezweifle ich. Ist eine Kündigung gegenüber Quadoro unwirksam, läuft der Vertrag weiter. Wird dann die Verlängerung der Fondslaufzeit beschlossen, gilt auch der Verwaltervertrag von Quadoro automatisch für den Verlängerungszeitraum.

Mit solchen taktischen Spielchen gehen wir aber vor allem weitere Risiken ein: Die „Verlängerung“ der Fondslaufzeit kann nach § 1 Abs. 4 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das geht aber nur bis zum 31.12.2024. Danach tritt der Fonds nach § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags automatisch in das Liquidationsstadium ein. Das lässt sich zwar rückgängig machen. Das ist dann aber keine Verlängerung der Fondslaufzeit mehr, sondern eine Fortsetzung der Gesellschaft nach Eintritt in das Liquidationsstadium. Eine solche muss die Gesellschafterversammlung nach § 142 Abs. 2 HGB zwingend mit Dreiviertelmehrheit beschließen. Das erhöht das Blockadepotential gewaltig!

Vor allem aber benötigt jede Verwaltung Planungssicherheit. Sie muss sich rechtzeitig darauf einstellen können, ob der Fonds nun weitergeführt oder liquidiert wird. Nach Eintritt in das Liquidationsstadium beginnt die Geschäftsführung mit der „Versilberung“ der Immobilien. Eine solche Umstellung später wieder „zurückzudrehen“ bedeutet, eine erhebliche Menge an Arbeitsleistung zu verschwenden, die die Verwaltung im Zweifel von uns bezahlt haben will.

III. Rechtliche Konsequenzen

Für einen durch die Umsetzung des Beschlusses zu TOP 2 – durch Kündigung gegenüber Quadoro – entstehenden Schaden müssen die Anleger einstehen, die dafür gestimmt haben. Der Bundesgerichtshof hat in einer aktienrechtlichen Leitentscheidung bei Girmes entschieden, dass Aktionäre bei einem Verstoß gegen ihre Treuepflicht bei der Stimmabgabe für einen entstehenden Schaden voll haften. Aufgrund spezifisch aktienrechtlicher Überlegungen – durch Heranziehung des Rechtsgedankens des § 117 Abs. 1 Satz 1 AktG (Verbot vorsätzlicher Schädigung der Aktiengesellschaft) – hat der Bundesgerichtshof die Haftung der Aktionäre damals auf Vorsatz beschränkt (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.03.1995 - II ZR 205/94; abgedruckt in Neue Juristische Wochenschrift 1995, S. 1739, 1746, Rn. 6). Nach der einschlägigen Fachliteratur gilt die Einschränkung auf Vorsatz aber nur im Aktienrecht. Bei einer anderen Rechtsform löst nach allgemeinen Grundsätzen schon einfache Fahrlässigkeit (§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB) die Haftung aus (so etwa für die GmbH Noack in: Noack/Servatius/Haas, GmbH-Gesetz, 23. Auflage, § 47, Rn. 109).

Ich werde daher zunächst gegen die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 vom 18.04.2024 Anfechtungsklage erheben und rate allen Anlegern dringend, sich der Klage auf meiner Seite anzuschließen. Das Aktenzeichen des Verfahrens werde ich nach Erhalt mitteilen. Wenn wir die Umsetzung der Beschlüsse verhindern, verhindern wir auch die Entstehung eines Schadens und einen Rechtsstreit über die Haftung.

Dieselbe Problemlage – mit noch größeren Schadensrisiken – haben wir im Übrigen auch bei den PI-Fonds 4 und 5. Auch deren Verwalterverträge können nicht einfach so gekündigt werden. Die Verwaltervergütung für diese Fonds ist wesentlich höher und die Fonds laufen bis zum 31.12.2026 bzw. 31.12.2028. Eine unwirksame Kündigung der Verträge mit Quadoro hätte bei diesen Fonds also um ein Vielfaches schwerere Folgen und muss daher unbedingt vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Winkler