

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3,
Marthastraße 16, 90482 Nürnberg

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

**PI Pro-Investor
Immobilienfonds 3**

Marthastraße 16
90482 Nürnberg

Tel.: 0911 / 91 99 60
Fax: 0911 / 91 99 620
info@pi-gruppe.de

03. Mai 2024

Protokoll zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 18.04.2024

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sehr geehrter Herr Mustermann,

im Anhang dürfen wir Ihnen das Protokoll der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 18.04.2024 übermitteln. Zudem finden Sie anbei das Schreiben des Anlegers Dr. Andreas Winkler vom 30.04.2024, mit dem sich dieser diese Versammlung betreffend an Sie als Mitanleger wendet.

Wie Sie dem Protokoll entnehmen können, hat die Gesellschafterversammlung jeweils mit der erforderlichen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu den Beschlussvorschlägen der 44 Anleger, auf deren Initiative hin die Versammlung einberufen wurde, wie folgt Beschluss gefasst:

Der Beschlussvorschlag zu **Tagesordnungspunkt 1** („Fortsetzung der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026.“) wurde von der Gesellschafterversammlung **abgelehnt**. Dies bedeutet, dass das Immobilienportfolio in den nächsten Monaten grundsätzlich veräußert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden müssen, sofern die Gesellschafter nicht doch noch eine Entscheidung zur Verlängerung der Laufzeit treffen.

So bestand zwischen den Gesellschaftern auf der Gesellschafterversammlung im Wesentlichen Einigkeit, dass es von dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen nicht angezeigt ist, das Immobilienportfolio zu veräußern, sondern geboten ist, die Laufzeit der Gesellschaft zu verlängern. Dies ist nach § 1 Nr. 4 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages zwei Mal um jeweils bis zu 24 Monate auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses, der mit einfacher Mehrheit zu fassen ist, möglich.

Beschlossen hingegen hat die Gesellschafterversammlung die nachfolgenden Beschlüsse:

PI Pro-Investor
Immobilienfonds 3
GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG

Sitz: Nürnberg
Registergericht:
Nürnberg, HRA 17607

Komplementärin:
PI Wohnfondsverwaltungs
GmbH
Sitz: Nürnberg
Registergericht:
Nürnberg, HRB 42512
Geschäftsführer:
Matthias Altenrichter
Martin Dambacher



TOP 2:	<p>Die Geschäftsführung wird angewiesen, den zwischen der Quadoro Investment GmbH und der Gesellschaft geschlossenen Fondsverwaltungsvertrag zu kündigen, frühestens jedoch auf den Zeitpunkt, in die Gestattung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Übernahme der Verwaltung durch eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft vorliegt.</p> <p>§ 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sowie die Anlagebedingungen werden insoweit geändert, dass an die Stelle der Quadoro Investment GmbH die noch zu bestellende neue Kapitalverwaltungsgesellschaft tritt.</p> <p>§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wird insoweit geändert, dass eine von der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft noch zu benennende Gesellschaft eintritt und die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH ausscheidet.</p>
TOP 3:	<p>Die Geschäftsführung wird angewiesen, vorbehaltlich der Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, einen Fondsverwaltungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der übernahmebereiten WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH zu den in den Anlagebedingungen vorgesehenen Gebührensätzen, abzuschließen.</p>

Eine Umsetzung dieser Beschlüsse setzt unseres Erachtens jedoch voraus, dass diese rechtmäßig gefasst und nicht klageweise angefochten wurden. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses gemäß § 12 Ziffer 12 des Gesellschaftsvertrages wäre innerhalb von einem Monat nach Zugang des Protokolls gerichtlich geltend zu machen. Des Weiteren müssten die Beschlüsse auch inhaltlich mit den gewünschten Rechtsfolgen gesetzeskonform umsetzbar sein.

Nach vorläufiger Prüfung haben wir hieran erhebliche Zweifel, die sich u.a. wie folgt begründen.

Der Anleger Dr. Andreas Winkler hat in seinem beigefügten Schreiben bereits angekündigt, gegen die beiden Beschlüsse Anfechtungsklage erheben zu wollen und insofern darauf hingewiesen, dass die Beschlüsse gegen die Treuepflicht der Anleger verstoßen. Kein Gesellschafter oder Anleger dürfe die Gesellschaft durch sein Handeln bewusst schädigen oder das zumindest billigend in Kauf nehmen.

Auf der Gesellschafterversammlung vom 18.04.2024 wurde mehrfach die Frage gestellt, wie hoch ein etwaiger Schaden wäre, wenn die Quadoro Investment GmbH durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH ausgetauscht wurde. Diese Frage konnte vor Ort jedoch nicht beantwortet werden.

Hintergrund ist, dass der Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Quadoro Investment GmbH (dort § 10) erst mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF endet und die ordentliche Kündigung des Vertrages ausgeschlossen ist. Daher würde eine Erklärung einer ordentlichen Kündigung den Vertrag tatsächlich nicht beenden; vielmehr könnte die Quadoro Investment GmbH die Kündigung zurückweisen, ihre nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen weiter anbieten und selbst in dem Fall, dass von ihr keine Leistungen mehr abgenommen werden, da die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt ist und die Tätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausübt, dennoch (weiterhin) ihre nach dem (weiterhin bestehenden) Vertrag geschuldete Vergütung verlangen. Letztlich würde die Gesellschaft daher mit einer Vergütung für Kapitalverwaltungsgesellschaft doppelt belastet.

Die nach dem Vertrag mit der Quadoro Investment GmbH geschuldete Vergütung stellt sich im Ausgangspunkt nach ihrer zwischenzeitlichen Angabe auf Basis des vorläufigen NAV per 31.12.2023 wie folgt dar:

- EUR 296.283,83 für das Jahr 2024.

Im Fall der Verlängerung der Gesellschaft um weitere zwei Jahre, also bei einer Laufzeit bis zum 31.12.2026, bestünde der Vergütungsanspruch der Quadoro Investment GmbH aufgrund der Kopplung der Vertragslaufzeit an die Beendigung des AIF entsprechend weiter fort,

- so dass für zwei weitere Jahre (2025, 2026) jeweils EUR 296.283,83 (also insgesamt EUR 592.567,66)

auf Basis des vorläufigen NAV per 31.12.2023 als Vergütung an die Quadoro Investment GmbH zu zahlen wären. Ob und in welchem Umfang erfolgreich gegen die Vergütung vorgebracht werden kann, dass die Quadoro Investment GmbH sich jedenfalls anrechnen lassen muss, was sie infolge des Unterbleibens der Dienstleistung erspart oder durch anderweitige Verwendung ihrer Dienste erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt, vermögen wir derzeit nicht zu bewerten.

Hinsichtlich der Vergütung ist zudem zu beachten, dass in den vorgenannten Beträgen keine Beträge für Transaktions- und Liquidationskosten der PI Pro Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG enthalten sind, die ggfls. für den Immobilienverkauf und die Liquidation dieser Objektgesellschaft anfallen.

Diese Informationen konnten die Gesellschafter auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 18.04.2024 bei ihrer Beschlussfassung nicht berücksichtigen. Die Höhe der (zusätzlichen) Kosten eines Austauschs der Kapitalverwaltungsgesellschaft stellen jedoch eine wesentliche und entscheidungserhebliche Informationsbasis dar, um den Anlegern eine abgewogene Entscheidung über die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkten 2 und 3 zu ermöglichen.

Unabhängig von der nunmehr vorliegenden Information stellt sich jedoch weiterhin die schon von dem Anleger Dr. Winkler thematisierte Problematik, ob Beschlüsse mit den Tagesordnungspunkten 2 und 3 entsprechenden Inhalten überhaupt wirksam gefasst werden können, wenn nicht sämtliche Anleger diesen zustimmen oder jedenfalls keine Anfechtungsklage erheben. Denn sollte ein Beschluss treuwidrig und daher rechtswidrig sein, kann der Beschluss allein dadurch nicht umsetzbar werden, dass ein einzelner Anleger gegen diesen erfolgreich Anfechtungsklage erhebt.

Hinzu kommt, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 jedenfalls – unabhängig von einer Treuwidrigkeit – mit seinem gefassten Inhalt nicht rechtmäßig umsetzbar erscheint. So hätte der Beschlussinhalt (insgesamt) unter den Vorbehalt der Genehmigung der BaFin gestellt werden müssen, da sowohl die Änderungen der Anlagebedingungen als auch die Bestellung einer anderen Verwaltung der Genehmigung der BaFin bedürfen. Eine Änderung der Anlagebedingungen – wie in der Beschlussfassung vorgesehen – ohne Genehmigung der BaFin schließt § 267 KAGB jedoch aus.

Zudem soll die Geschäftsführung nach dem im Beschluss erklärten Willen der Gesellschafter den Vertrag mit der Quadoro Investment GmbH kündigen, obwohl kein ordentliches Kündigungsrecht besteht und damit hätte eine Kündigungserklärung gegenüber der Quadoro Investment GmbH nicht die Wirkung der gewollten Vertragsbeendigung. Dies würde dazu führen, dass die Gesellschaft neben den Kosten für die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterhin mit den Kosten der Vergütung für die Quadoro Investment GmbH belastet ist, auch wenn von dieser keine Leistungen mehr bezogen werden sollen; dies gilt u.E. auch dann, wenn die Laufzeit verlängert würde.

Vor diesem Hintergrund sehen wir uns nicht in der Lage, die nach unserer Einschätzung und der Einschätzung unserer Berater rechtswidrigen Beschlüsse ohne Verletzung von Gesellschafterrechten umzusetzen.

Die von dem Anleger Dr. Andreas Winkler angekündigte gerichtliche Klärung der (Un-)Wirksamkeit der Beschlüsse dürfte erfahrungsgemäß mehrere Jahre in Anspruch nehmen, so dass mit einer rechtskräftigen Entscheidung durch das Gericht ggfs. erst nach Ablauf der Fondslaufzeit gerechnet werden kann.

Zur Vermeidung von Schäden für die Gesellschaft und Sie als Gesellschafter halten wir es für angezeigt, zu prüfen, ob nicht die Gesellschafterversammlung (abermals) mit einer Beschlussfassung zu dem Punkt

– Verlängerung der Gesellschaft um (zunächst) 24 Monate

befasst werden sollte, damit der auf der Gesellschafterversammlung am 18.04.2024 zutage getretene Wille, die Gesellschaft zu verlängern, nunmehr umgesetzt werden kann.

Sofern die Gesellschafter sich auf einer solchen Versammlung (erneut) mit dem Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder den in der Gesellschafterversammlung am 18.04.2024 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 3 befassen möchten, stünde dem aus Sicht der Geschäftsführung grundsätzlich nichts entgegen. Den Anlegern stünde in diesem Fall der Weg etwaiger Einberufungs-/Ergänzungsverlangen offen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

gez. Martin Dambacher

gez. Matthias Altenrichter

Anlagen

Protokoll zur aoGV vom 18.04.2024 | Anlegerschreiben Dr. Andreas Winkler