

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

**Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung der  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
im schriftlichen Beschlussverfahren**

08. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Mustermann,

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

wir möchten Sie heute erneut zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Gesellschaft)  
einladen. Die Einladung erfolgt auf Initiative der Geschäftsführung.

Sitz: Nürnberg  
Registergericht:  
Nürnberg, HRA 17607

Es wird vorgeschlagen, die Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren  
stattfinden zu lassen. Wenn allerdings die Treuhänderin oder Gesellschafter, die mindestens  
10 % des Kommanditkapitals vertreten, dem schriftlichen Beschlussverfahren vor oder im  
Rahmen der Abstimmung widersprechen, wird die Geschäftsführung unverzüglich eine  
Präsenzveranstaltung einberufen. Ein etwaiger Widerspruch kann unter Verwendung des  
beigefügten Abstimmungsbogen erfolgen.

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

Die Abstimmungsfrist wird unter Berücksichtigung der Urlaubszeit mit drei Wochen festgesetzt  
und beginnt mit dem Datum des Poststempels dieses Schreibens, dem 8. Juli 2024. Alle bis  
zum 29. Juli 2024 bei der Komplementärin eingehenden Stimmen werden berücksichtigt,  
danach eingehende Stimmen finden keine Berücksichtigung. Ausschlaggebend ist der Zugang  
bei der Komplementärin.

**Tagesordnung:**

**TOP 1: Verlängerung der Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis  
zunächst zum 31.12.2026**

Die Geschäftsführung schlägt vor, die Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis  
zunächst zum 31.12.2026 zu verlängern.



## **Erläuterungen:**

### **Zu TOP 1**

Eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026 ist nach Ansicht der Geschäftsführung dringend zu empfehlen, um den Instandhaltungsstau abzubauen und die Vermietungsquote zu erhöhen. Bei Nichtverlängerung ist die Geschäftsführung verpflichtet, das gesamte Immobilienportfolio in dem aktuell schwierigen Marktumfeld zu verkaufen. Aktuelle Marktsondierungen indizieren, dass erzielbare Marktpreise derzeit auch unter den Verkehrswerten der letzten Verkehrswertgutachten liegen können.

## **Folgende Punkte werden von der Geschäftsführung zur Erwägung gestellt:**

In der Gesellschafterversammlung vom 18. April 2024 hat die Gesellschafterversammlung mit der erforderlichen Mehrheit folgende Beschlüsse gefasst:

- zu Tagesordnungspunkt 2 („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. § 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. § 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.“);
- zu Tagesordnungspunkt 3 („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.“).

Gegen diese Beschlüsse wurde mittlerweile fristgerecht Anfechtungsklage beim Landgericht Nürnberg erhoben, die dort unter dem Az. 1 HK O 3135/24 anhängig ist. Über die Erhebung der Klage wurden alle Gesellschafter mit Schreiben vom 25. Juni 2024 unterrichtet, in dem auch die wesentlichen Anfechtungsgründe mitgeteilt wurden.

Die von der Gesellschaft mit der Verteidigung gegen die Klage beauftragte Rechtsanwaltskanzlei stuft die Klage als überwiegend erfolgsversprechend ein. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des geltend gemachten Verstoßes gegen den Gesellschaftsvertrag, da die Beschlüsse jeweils eine Anweisung an die Geschäftsführung beinhalten, obwohl die Gesellschafterversammlung für die vom Beschluss erfassten Maßnahmen gar kein Weisungsrecht vorsieht, und hinsichtlich des Verstoßes gegen die Treuepflicht, da auch nach Einschätzung der Geschäftsführung kein objektiv nachvollziehbarer Anlass für eine Auswechslung von Quadoro Investment GmbH als KVG bestand und besteht. Aufgrund des Fortbestehens der Vergütungsansprüche von Quadoro Investment GmbH mangels ordentlichen Kündigungsrechts bestünde zudem die Gefahr, dass ein erheblicher Schaden in Form der Verpflichtung zur Doppelzahlung von Vergütungsansprüchen eintritt.

Mit dem Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundene Vorteile, die diesen Schaden kompensieren oder gar übersteigen, wurden nach Ansicht der Geschäftsführung weder dargelegt, noch sind dieser solche ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund ist die Geschäftsführung gehindert, die angefochtenen Gesellschafterbeschlüsse umzusetzen, um Schäden von der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern abzuhalten. Die Umsetzung der angefochtenen Beschlüsse würde nach Ansicht der Geschäftsführung die Gefahr bedingen, sich selbst schadensersatzpflichtig zu machen.

Ob und unter welchen Bedingungen ein erneuter Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft rechtmäßig vollzogen werden kann, vermögen wir nicht abschließend einzuschätzen. Zudem bitten wir um Verständnis, dass wir insofern keinen Rechtsrat erteilen können.

Um Ihnen als Gesellschafter jedoch eine Informationsgrundlage für eine Beschlussfassung zu geben, sollte eine solche erneut gewünscht sein, dürfen wir Sie nach Rücksprache mit der von der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro Investment GmbH über Folgendes informieren:

1. Die Quadoro Investment GmbH hat uns darauf hingewiesen, dass ihres Erachtens der aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 25.10.2023 geschlossene Verwaltungsvertrag nicht ordentlich kündbar ist. Gründe für eine Kündigung aus wichtigem Grund sind nach Ansicht der Quadoro Investment GmbH nicht gegeben. Die Quadoro Investment GmbH hat der Geschäftsführung allerdings ihre grundsätzliche Bereitschaft mitgeteilt, eine Aufhebungsvereinbarung abzuschließen. Voraussetzung ist, dass einer solchen Aufhebung das Einverständnis sämtlicher Gesellschafter oder ein rechtskräftiger Beschluss der Gesellschafterversammlung zugrunde liegt, die Quadoro Investment GmbH entlastet wird und eine Abstandszahlung von der Gesellschaft an die Quadoro Investment GmbH gezahlt wird. Dabei berechnet sich die Abstandszahlung grundsätzlich auf Basis der tatsächlichen Laufzeit der Gesellschaft - auch wenn diese durch einen späteren Beschluss verlängert wird - denn für diese Zeit würde der Vertrag fortbestehen. Für die Berechnung der Abstandszahlung geht die Quadoro Investment GmbH von der wirtschaftlich gebotenen Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft und der damit einhergehenden Verlängerung auch ihres Vertrages bis jedenfalls zum 31.12.2026 aus. Auch die Gesellschafterversammlung vom 18. April 2024 ging in der Sache von der Notwendigkeit der Verlängerung der Laufzeit aus. Die bis zum (fiktiven) Ablauf des Vertrages am 31.12.2026 auf Basis des vorläufigen NAV per 31.12.2023 an die Quadoro Investment GmbH noch geschuldete Vergütung entspricht rund 690.000 EUR netto. Die Quadoro Investment GmbH hat dabei zugunsten der Gesellschaft angenommen, dass die Gesellschaft tatsächlich schon am 31.12.2026 endet, also die Dauer der Gesellschaft nicht nochmals um 24 Monate verlängert wird, und hat lediglich die Verkehrswerte zum 31.12.2023 als Grundlage der Berechnung der Abstandszahlung angesetzt. Hiervon hat die Quadoro Investment GmbH einen pauschalen Betrag von 20 % für ersparte Aufwendungen in Abzug gebracht. Vor diesem Hintergrund hat sich die Quadoro Investment GmbH unter den vorstehenden Bedingungen grundsätzlich bereit erklärt, ihren Vertrag zum 30.09.2024 gegen eine Abstandszahlung von pauschal 550.000 EUR netto aufzuheben. Soweit mangels Liquidität diese Zahlung nicht zum 30.09.2024 geleistet werden kann, wäre Quadoro Investment GmbH bereit, zu vereinbaren, dass die Abstandszahlung aus zukünftig verfügbarer Liquidität vorrangig vor allen anderen vertraglichen Verpflichtungen der Gesellschaft, spätestens jedoch am 31.12.2024 zu leisten ist.

2. Inwieweit bestehende Verträge, so zum Beispiel der zwischen der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG und der Quadoro GmbH abgeschlossene Vertrag zur Beratung von immobilienbezogenen Veräußerungsmaßnahmen von einem Dritten übernommen werden soll, wäre von der nachfolgenden Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Übernahme zu entscheiden.

### **Verlangen auf weiter Abstimmung im schriftlichen Verfahren**

Sofern die Treuhänderin oder Gesellschafter verlangen, dass Gegenstände auf die Tagesordnung gesetzt werden, wird die Geschäftsführung dieses Verlangen prüfen und die Rechtmäßigkeit eines Verlangens unterstellt die Gegenstände bekannt machen und in einem weiteren schriftlichen Abstimmungsverfahren unverzüglich zur Abstimmung stellen.

Um Ihren Mitgesellschaftern eine ausreichende Vorbereitung und Befassung mit den Gegenständen zu ermöglichen, regen wir an, etwaige Ergänzungsverlangen frühestmöglich zu übermitteln.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**PI Wohnfondsverwaltungs GmbH**

gez. Martin Dambacher

gez. Matthias Altenrichter

**Anlagen**

Abstimmungsbogen