

Stellungnahme der Kanzlei BKL zum Vorgang PI3-Quadoro

mit dem Protokoll der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 18.04.2024 hat die Komplementärin ihr Anschreiben vom 03.05.2024 (dazu unter B) versandt und außerdem das Schreiben des Anlegers Dr. Winkler vom 30.04.2024 (dazu unter A) beigefügt. Verständlicherweise sorgen die beiden letztgenannten Dokumente für Unruhe. Wir nehmen hierzu Stellung, damit die Anleger verstehen können, dass beides nur aus einem bestimmten Winkel nachvollziehbar ist.

Zusammenfassung: Das Schreiben des Anlegers Dr. Winkler erachten wir als von interessierter Seite initiiert. Es wird darin eine Verletzung der Treuepflicht propagiert, die gar nicht besteht. Sinnigerweise behauptet der Anleger einen Schadensersatzanspruch der Quadoro, der gar nicht besteht. Das Schreiben der Komplementärin ist eng auf das Winkler'sche Schreiben abgestimmt. Die Komplementärin versucht im Sinne der Quadoro die Gesellschafter durch eine rechtliche Argumentation in Angst und Schrecken zu versetzen. Dafür ist es zu spät, denn die Beschlüsse sind gefasst worden. Ansatzpunkte für eine in formeller Hinsicht unwirksame Beschlussfassung sind nicht vorhanden. Die besseren Argumente sprechen dafür, dass die Quadoro keinen Schadensersatzanspruch geltend machen kann. Sie wusste, dass der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit der Auswechslung der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorsieht. Ob sie sich auf einen Dienstvertrag berufen kann, der diese Möglichkeit ignoriert, erscheint ausgeschlossen. Die Gesellschafter können unseres Erachtens auf eine in formeller und materieller Hinsicht ordnungsgemäße Beschlussfassung vertrauen.

A zum Schreiben von Herrn Dr. Winkler

Herr Dr. Winkler ist unserer Kenntnis nach in der Versammlung anwesend gewesen und als Kleinanleger am PI3 beteiligt. Seine Äußerung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von ihm selbst verfasst worden. Gleichwohl wird hier eine hohe Emotionalität transportiert, die aber nicht den Blick auf die Fakten verstellen darf. Folglich sollen seine Ausführungen rein sachlich kommentiert werden. Nachfolgend wird jeweils ein Zitat vorangestellt und dazu ein Kommentar abgegeben.

„Was sich in der Versammlung abgespielt hat, geht über Fragen der strategischen Ausrichtung des Fonds und der Verwalterauswahl aber weit hinaus.“

Fragen der „strategischen Ausrichtung des Fonds“ standen nicht auf der Tagesordnung und waren zu keinem Zeitpunkt Thema der Gesellschafterversammlung! Wir haben zu dritt als Vertreter von Anlegern an der Gesellschafterversammlung teilgenommen und können das mindestens genauso gut beurteilen wie Herr Dr. Winkler. Es ging allein um die Tagesordnungspunkte, die auch im Einberufungsverlangen enthalten waren. Anhand des Protokolls ist die Behauptung tatsächlich nicht nachzuvollziehen und nicht einmal eine derartige Wertung finden entsprechende Grundlagen dafür.

„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.“

Das Einberufungsverlangen derjenigen Gesellschafter, die mit 13% der Gesamtstimmzahl der Gesellschafter das Quorum aufgebracht haben, beruhte keineswegs auf einer Behauptung, die WIDe werde bessere Ergebnisse erzielen. Vielmehr war Hintergrund des Einberufungsverlangens das Erschrecken über die von der Quadoro mitgeteilten Befunde sowie deren Prognose über die wirtschaftliche Zukunft der Gesellschaft. Verbunden mit der Enttäuschung darüber, dass Quadoro fünf Monate brauchte, um den Anlegern „reinen Wein einzuschenken“, gleichzeitig eines der Leuchtturm-Objekte des Fonds unter Einstandskosten zum Verkauf anbieten ließ und dann der Vertriebsinformation vom 20.03.2024 keinerlei Lösungsansätze folgten, haben das Vertrauen in die Geeignetheit der Quadoro als die für

das Portfolio des PI3 geeignete Kapitalverwaltungsgesellschaft mindestens schwer beschädigt.

Ob die WIDe bessere Ergebnisse erzielen werde, war und ist eine Prognose, ebenso wie die Entscheidung für die Quadoro in der vorherigen Gesellschafterversammlung am 25.10.2023. Es bleibt selbstverständlich Herrn Dr. Winkler vorbehalten, diese Prognose anders zu beurteilen, aber Tatsache ist – wie dem Protokoll zu entnehmen – nun einmal, dass über 90% der Gesellschafter dies anders beurteilt haben, obwohl es noch im Oktober 2023 bei weitem nicht so eindeutig war.

Dass es sich hier um „eine (...) feindliche Übernahme“ handle, stellt eine Wertung von Herrn Dr. Winkler dar, die (wie im Folgenden noch zu zeigen sein wird) nicht zu rechtfertigen ist. Mit dieser Formulierung wird die Sachentscheidung, die in der Gesellschafterversammlung mit einer Präsenz 78% getroffen wurde, disqualifiziert, ohne dass es dafür eine Rechtfertigung gäbe.

„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.“

Diese Behauptung ist nicht richtig. Richtig ist vielmehr, dass die Frage der Kündbarkeit des Fondsverwaltungsvertrages gestellt wurde. Richtig ist auch, dass die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft insofern unvorbereitet war. Sie hat jedenfalls dazu keine Angaben gemacht. Tatsächlich ist aber davon auszugehen, dass die Komplementärin diesen Vertrag mit der Quadoro abgeschlossen haben muss. Sinnig war insoweit, dass die Diskussion vor allem dadurch überhaupt aufkam, dass Herr Denk (Geschäftsführer der Quadoro) Schadensersatzansprüche ins Spiel brachte, ohne hierzu selbst sachliche Angaben zu machen. Auf die Frage, dass der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit vorsieht, die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzuwählen, ist er nicht eingegangen. Insofern hätte es der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft obliegen, einen etwaigen Widerspruch zwischen Gesellschafts- und Verwaltungsvertrag hinzuweisen. Stattdessen sah sie sich außerstande, das Schadensersatzverlangen zu kommentieren; wie gesagt, war sie unvorbereitet.

Angesichts des Umstands, dass die Komplementärin dem Fondshaus Doric und damit der Quadoro zuzurechnen ist, könnte diese Sprachlosigkeit natürlich auch als interessengesteuert angesehen werden.

„Nach meinen Informationen enthält der Fondsverwaltungsvertrag eine Klausel, wonach der Vertrag für die gesamte Fondslaufzeit gilt und nicht ordentlich gekündigt werden kann.“

Herr Dr. Winkler teilt nicht mit, woher er seine Informationen hat. Wie eben schon ausgeführt, haben weder Quadoro noch Komplementärin vor, während oder nach der Gesellschafterversammlung dazu irgendetwas verlauten lassen. Ein Blick ins Protokoll belegt das.

„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.“

Es bleibt das Geheimnis von Herrn Dr. Winkler, wie die Rechtslage tatsächlich ist. Da Herr Dr. Winkler unserer Kenntnis nach kein Jurist ist, wäre es überaus überraschend, wenn er diese ausführen und differenzieren könnte. Sollte er sich Rechtsrat geholt haben, hätte ihm das möglich sein müssen, aber er tut es nicht. Insofern handelt es sich vorliegend um eine Suggestion, 90% der Gesellschafter befänden sich im Unrecht und er nicht. Schon die jüngere Vergangenheit belegt, dass der Quadoro die gesellschaftsrechtliche Möglichkeit ihrer Abberufung bewusst gewesen sein muss.

„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.“

Wie Sie dem Protokoll unschwer entnehmen können, wurde der Schadenersatz in der Gesellschafterversammlung diskutiert. Die Behauptung von Herrn Dr. Winkler, niemand habe die Gefahr des Schadenersatzes in Frage gestellt, stellt allerdings eine Wertung dar. Dazu bestand auch keinerlei Veranlassung, nachdem weder die Quadoro in Gestalt ihres Geschäftsführers Denk noch die Komplementärin in Gestalt ihrer Geschäftsführer Altenrichter und Dambacher irgendwelche inhaltlichen Angaben machen konnten oder wollten.

Wenn Herr Dr. Winkler behauptet („*tatsächlich*“), die für eine Abberufung der Quadoro stimmenden Anleger hätten „*billigend einen Schaden in unbekannter Höhe*“ zu verursachen *in Kauf genommen*“, ist das schlichte Propaganda und nicht mehr. Es ist in juristischer Hinsicht durchaus fraglich, ob der Kapitalverwaltungsgesellschaft zivil- oder handelsrechtlich ein Schadenersatzanspruch zusteht, wenn ihre Abberufung gesellschaftsrechtlich jederzeit möglich ist. Jeder Arzt oder Rechtsanwalt weiß, dass er höhere Dienste leistet und der mit ihm geschlossenen Vertrag jederzeit beendet werden kann! Folglich kann keinem Anleger, der anders als Herr Dr. Winkler abgestimmt hat, eine Schädigungsabsicht unterstellt werden. Andersherum kann aber auch Herrn Dr. Winkler nicht unterstellt werden, er sei im Besitz der juristischen Wahrheit.

B zum Anschreiben der Komplementärin vom 03.05.2024

Es ist durchaus interessant, das Schreiben der Komplementärin mit den Aussagen ihrer Geschäftsführer in der Gesellschafterversammlung zu vergleichen. Dabei fällt auf, dass die obige Wertung, die Ahnungslosigkeit der Geschäftsführer zur vertraglichen und gesellschaftsrechtlichen Situation sei entweder arglos oder gespielt, gar nicht falsch sein kann. Nunmehr wird auf eine „*vorläufige Prüfung*“ Bezug genommen, die die Geschäftsführung aber immerhin dazu veranlasst, ohne eine gerichtliche Entscheidung davon ausgehen zu dürfen, dass die Gesellschafterbeschlüsse erheblichen Zweifeln rechtlicher Natur begegnen. Um es vorwegzunehmen: Ein derartiges Vorgehen ist beispiellos!

„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.“

Vorweg: Ja, der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass Beschlüsse der Gesellschafterversammlung fristgebunden durch Klage angefochten werden können. Zwei Mitgeschafter haben davon Gebrauch gemacht und die Beschlüsse vom 25.10.2023 angefochten, unter anderem deswegen, weil die Treuhandkommanditistin nach eigenem Ermessen abstimmen sollte, obwohl der Gesellschaftsvertrag das verbietet.

Es ist aber falsch, dass Beschlüsse nicht wirksam sind, bis ihre Wirksamkeit durch ein Urteil festgestellt wurde. Die Formulierung im Anschreiben erweckt also einen falschen Eindruck. Wäre diese Formulierung richtig, wäre nicht verständlich, warum die Komplementärin und die Quadoro ihre Einsetzungen als rechtswirksam ansehen. Wie gesagt, die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 25.10.2023 wurden gerichtlich angefochten!

„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.“

Es ist das Recht jedes Gesellschafters, die Beschlussfassungen gerichtlich anzufechten. Ob die mit den Stimmen der Anleger in der Versammlung vom 18.04.2024 gefassten Beschlüsse gegen die Treuepflicht verstoßen, wird dann das Landgericht Nürnberg-Fürth entscheiden. Die Entscheidung darüber obliegt aber auf keinen Fall der (noch amtierenden) Komplementärin PI Wohnfondsverwaltungs GmbH oder der (noch amtierenden) Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro Investment GmbH!

„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.“

Wie schon gesagt, erweist sich die Vorbereitung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin als unzureichend. Daher werden nun Informationen erteilt, die unschwer schon vorher hätten bereit gestellt werden können. Allerdings können diese Informationen die förmliche und inhaltliche Beschlussfassung nicht in Frage stellen. Wir haben oben schon erörtert, dass der Gesellschaftsvertrag die Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausdrücklich vorsieht. Es ist durchaus die Frage, ob die Komplementärin einen Vertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließen durfte, der dieses Recht der Gesellschafterversammlung unterläuft. Genau das dürfte der Fall sein, wenn es richtig ist, was geschrieben wird: die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen! Darüber hinaus ist auch die Frage, ob die Abberufung der amtierenden Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht einen wichtigen Grund darstellt, der eine außerordentliche Kündigung möglich macht. Diese Fragen stehen vor der Geltendmachung eines angeblichen Schadensersatzanspruchs der Quadoro!

„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.“

Das ist schlicht falsch. Ein Gesellschafterbeschluss kann umgesetzt werden, auch wenn er einen gesetzlichen Vorbehalt nicht nennt. Der Vorbehalt besteht nicht deswegen nicht, weil er im Beschluss nicht erwähnt ist. Es handelt sich hier um völlig unsachliche Stimmungsmache, die die Anleger in Angst und Schrecken versetzen soll.

„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.“

Nochmals: Wenn Quadoro in Kenntnis der Regelung im Gesellschaftsvertrag sich ernsthaft darauf berufen will, dass der Vertrag keine Ausstiegsklausel enthält, dann dürfte sie als bösgläubig zu behandeln sein. Nichts anderes gilt für die (von der Quadoro mittelbar beherrschte) Komplementärin!

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Pfisterer-Junkert
Rechtsanwalt

Michael Minderjahn
Rechtsanwalt | Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht



BKL Fischer Kühne + Partner
Rechtsanwälte mbB
Bonn | Hamburg | München

Rheinwerkallee 6
53227 Bonn
Tel. 0228 / 945 94 50
www.bkl-law.de

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft: Bonn
Registergericht: AG Essen, PR 1702

□ **SAVE PAPER - THINK BEFORE PRINTING**