

Protokoll zur
außerordentlichen Gesellschafterversammlung
PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Fonds)
vom 30.07.2024

Beginn: 10:02 Uhr

Ende: 12.39 Uhr

Ort: Mövenpick Hotel Nürnberg-Airport, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg

Versammlungsleitung: RA Verena Dirnberger-Maibach

Tagesordnung:

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

Begrüßung und Formalien	<p>Frau Dirnberger-Maibach eröffnet die außerordentliche Gesellschafterversammlung und begrüßt alle anwesenden Gesellschafter sowie deren Vertreter. Sie weist darauf hin, dass die Versammlung ordnungsgemäß einberufen wurde und beschlussfähig ist. Frau Dirnberger-Maibach stellt die Tagesordnung vor.</p> <p>Anmerkungen oder Ergänzungen zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht, die Tagesordnung ist somit wie vorgeschlagen angenommen. Es folgt die Aussprache in Form einer Generaldebatte.</p> <table><tr><td>Teilnehmendes Kapital gesamt</td><td>18.479.000</td></tr><tr><td>- davon ohne Weisung durch Vollmacht vertreten</td><td>15.332.000</td></tr><tr><td>- davon mit Weisung</td><td>2.546.000</td></tr><tr><td>- davon anwesende Anleger</td><td>600.000</td></tr></table>	Teilnehmendes Kapital gesamt	18.479.000	- davon ohne Weisung durch Vollmacht vertreten	15.332.000	- davon mit Weisung	2.546.000	- davon anwesende Anleger	600.000
Teilnehmendes Kapital gesamt	18.479.000								
- davon ohne Weisung durch Vollmacht vertreten	15.332.000								
- davon mit Weisung	2.546.000								
- davon anwesende Anleger	600.000								

Generaldebatte	
<u>Beschlussvorschlag</u>	<p>Der Beschlussvorschlag der Geschäftsführung lautet, die Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026 zu verlängern.</p> <p>Die Geschäftsführung, vertreten durch Herrn Altenrichter und Herrn Dambacher, erläutert ausführlich den Beschlussvorschlag zur Verlängerung der Fondslaufzeit.</p> <p>Herr Altenrichter führt aus, dass die aktuelle Marktlage durch eine stagnierende Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt ist. Die hohe Leerstandsquote in den Bestandsimmobilien stellt ein weiteres aktuelles Problem dar. Eine Beendigung des Fonds zum 31.12.2024 würde nach seiner Einschätzung zu einem Verkauf der Immobilien in einem</p>

ungünstigen Marktumfeld führen, was sich negativ auf die erzielbaren Verkaufspreise und somit auf die Kapitalrückzahlung an die Anleger auswirken könnte.

Ein Anwalt, der sich als Vertreter mehrerer Anleger vorstellt, fordert eine Stellungnahme zur Frage, was eine Prolongation konkret bedeutet und welche Auswirkungen diese hätte. Er äußert die Sorge, dass die Verlängerung aus monetären Interessen der Quadoro Investment GmbH (Quadoro) erfolgen könnte. Herr Altenrichter betont in seiner Antwort, dass keine derartigen monetären Interessen Grund für den Beschlussvorschlag zur Verlängerung der Fondslaufzeit sind, sondern die aktuell mangelnde Nachfrage an Immobilien sowie der aktuelle Zustand der Objekte und die dadurch zu erwartenden niedrigen Verkaufserlöse. Er verweist darauf, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich steigen werde. Zudem ergänzt Herr Dambacher, dass die bestehenden operativen Herausforderungen, insbesondere der hohe Leerstand und der technische Instandhaltungstau angegangen werden müssen, um ein zufriedenstellendes Ergebnis für die Anleger beim Verkauf der Immobilien erzielen zu können.

Der Fragesteller hinterfragt weiter, warum die Prolongation als faktisch notwendig angesehen wird, um die Immobilien wirtschaftlich besser veräußern zu können. Er möchte wissen, wo es festgeschrieben ist, dass die KVG am 01.01.2025 alle Immobilien unter den aktuellen schlechten Marktbedingungen verkaufen muss. Herr Altenrichter erläutert, dass die verbleibenden fünf Monate nicht ausreichen werden, um die für den Abbau des Leerstandes von ca. 30% notwendigen Maßnahmen durchführen zu können. Herr Neumann, Geschäftsführer der Treuhandgesellschaft des Fonds, ergänzt, dass die Geschäftsführung des Fonds ab dem Eintritt in die Liquidation gesetzlich verpflichtet ist, die Abwicklung des Fonds durchzuführen. Dies bedeute, dass die Bewirtschaftung der Immobilien im Sinne von Vermietung etc. selbstverständlich weiterhin betrieben werden kann, umfangreiche Investitionsmaßnahmen jedoch nicht Gegenstand der Liquidationsphase seien. Er bringt zudem ein, dass die Diskussion über die Vergütung der Quadoro in der Diskussion über die Laufzeitverlängerung sekundär ist und mit dem Interesse der Anleger, nämlich der Verbesserung des Portfolios mit dem Ziel der Wertmaximierung, nicht im Zusammenhang stehe. Anleger aus dem Publikum stimmen Herrn Neumann zu. Eine juristische Prüfung der während der Liquidationsphase zulässigen und nicht mehr zulässigen Maßnahmen sowie weiterer Konsequenzen einer eventuellen längerfristigen Weiterführung des Fonds im Status „in Liquidation“ im Unterschied zu einer Weiterführung bei Verlängerung der Fondslaufzeit wurde im Rahmen der Versammlung durch die Geschäftsführung zugesagt.

Nachrichtlich:

Das Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten juristischen Prüfung ist als Anlage 1 zum Protokoll beigefügt.

	<p>Herr Lahner, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der konkurrierenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, kritisiert die mangelnde Vorbereitung der Geschäftsführung und das Fehlen stichhaltiger Argumente für eine Prolongation. Er möchte wissen, was seit der letzten Versammlung in den letzten Monaten an den Objekten passiert ist. Herr Altenrichter entgegnet, dass der Vorschlag der Verlängerung sehr wohl begründet wurde (Marktphase, Abbau Instandhaltungsstau, Verbesserung der Vermietung). Ergänzend führt Herr Altenrichter aus, dass seit der letzten Versammlung alle Wohnungen, die ohne Investitionen vermietbar waren, vermietet wurden. Hinsichtlich des restlichen Leerstands seien jedoch teils sehr umfangreiche Investitionen notwendig, um diese Wohnungen zumindest teilweise wieder marktfähig zu machen. Hierfür fehle dem Fonds schlicht die erforderliche Liquidität.</p>
<p><u>Kompromissvorschläge</u></p>	<p>Ein Anleger schlägt als Kompromiss vor, dass Quadoro auf ihre Vergütung ab 2024 verzichtet, falls sie das Mandat verliert. Die Anleger hätten im April 2024 mit 90% für einen Mandatswechsel gestimmt. Sie seien sich einig, dass eine Verlängerung der Fondslaufzeit notwendig sei, wollen aber nicht, dass Quadoro im Falle eines Mandatswechsels weiterhin Vergütungen erhält.</p> <p>Herr Dambacher erinnert an das von Quadoro im Rahmen der Einladung mitgeteilte „Kompromissangebot“. Dieses sieht eine Abstandszahlung von 550.000 € für den Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) vor. Er betont jedoch, dass gemäß juristischer Einschätzung der beratenden Anwälte auch ohne Prolongation nach 2024 weiterhin eine Vergütung für die KVG gezahlt werden müsse.</p> <p>Herr Dambacher stellt klar, dass eine sofortige Veräußerung aller Immobilien zu Beginn des Jahres 2025 auch bei Ablehnung der Laufzeitverlängerung nicht notwendig wäre. Eine Liquidation sei ein Prozess, der jedoch nicht unverhältnismäßig in die Länge gezogen werden könne. Die Annahme ist, dass die Gesellschaft mehr Handlungsspielraum hat, wenn sie im Rahmen einer verlängerten Fondslaufzeit agiert und sich noch nicht in Liquidation befinde.</p> <p>Die Geschäftsführung macht deutlich, dass man nicht vorhersagen kann, wie sich das Marktumfeld in den nächsten Jahren verhalten wird. Feststeht, dass für den Abbau der Leerstandsquoten der Immobilien im PI 3 Fonds Investitionen nötig sind. Es wäre juristisch zu klären, in welchem Umfang solche Investitionen im Rahmen einer Liquidation noch beauftragt werden können. <i>(siehe hierzu Anlage 1)</i></p> <p>Ein Anleger erkundigt sich, woher die Liquidität für nötige Bestandsinvestitionen kommen würde. Laut Herrn Dambacher ist die Liquiditätslage des Fonds weiterhin angespannt. Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit habe oberste Priorität. Hierzu kann es erforderlich werden eine Immobilie zu veräußern, um Liquidität in der Gesellschaft</p>

	<p>sicherzustellen und freie Liquidität für Instandhaltungsmaßnahmen zu schaffen. Finanzierungsseitig ist die Liquiditätsbeschaffung zu tragfähigen Konditionen ausgeschöpft, da bereits alle werthaltigen Objekte mit Grundpfandrechten belastet sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt Herr Dambacher klar, dass die Anleger grundsätzlich in Verkaufsprozesse eingebunden werden. Sollten jedoch alle Verkaufsvorschläge abgelehnt werden, obwohl sich ein Liquiditätsengpass konkret abzeichnet, müsse im Sinne der Liquiditätssicherstellung und damit zum Wohle des Fonds ein Verkauf auch ohne Anlegerzustimmung stattfinden.</p> <p>Herr Lahner kritisiert, dass seit der Übernahme der Fondsverwaltung durch Quadoro keine nennenswerten Fortschritte erzielt worden seien. Die WIDe GmbH wäre bereit, bis zu 3 Millionen Euro in den Fonds einzubringen, wie ursprünglich angekündigt. Auf Nachfrage führt Herr Dambacher aus, dass Quadoro die ihrerseits angekündigte 1 Million Euro noch nicht eingebracht hat und die ursprüngliche Stundung der laufenden Verwaltungsvergütung nach dem Beschluss im April zurückgenommen wurde. Sollte die Quadoro KVG bleiben, wäre ein Darlehen in Höhe von 1 Million Euro weiterhin denkbar.</p> <p>Hierauf fordert ein Anlegervertreter, dass die Geschäftsleitung die Entscheidung treffen solle, Quadoro „rauszuschmeißen“. Als weiterer Kritikpunkt an Quadoro wird thematisiert, dass von der KVG keine Geschäftsführer an der Versammlung teilnehmen.</p>
<p><u>Liquiditätsbeschaffung & operative Maßnahmen</u></p>	<p>Ein Teilnehmer möchte wissen, weshalb über eine mögliche Insolvenz gesprochen wird, wenn der Fonds durch eine Neuwahl 3 Millionen Euro erhalten könnte. Er unterstellt, dass die Quadoro eine Abwahl negiert und letztendlich eine Insolvenz provoziert und fordert hierzu eine Stellungnahme. Herr Altenrichter antwortet, dass bedingt durch das gegebene Immobilienvermögen keine Insolvenz drohe. Gegebenenfalls müsse man Verkäufe in Erwägung ziehen, um neben der reinen Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs zusätzliche Mittel für die Sanierung der Immobilien zu generieren.</p>
<p><u>Wertgutachten</u></p>	<p>Aus dem Anlegerkreis kommt die Frage nach den wesentlichen Gründen für die Abwertungen. Herr Dambacher erläutert, dass der wesentliche Unterschied zwischen den Gutachten in unterschiedlichen Ansätzen bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilien liegt. Die Gutachten zum 31.12.2022 basieren auf wesentlich längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauern, wodurch die höheren Werte resultieren. Herr Dambacher vertritt in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass die Ansätze der Gutachten zum 31.12.2023 der Realität näherkommen, als die der Altgutachten. Gleichzeitig weist Herr Dambacher darauf hin, dass es sich bei Wertgutachten um Schätzungen handelt und sich Gutachter in einem Ermessensbereich bewegen.</p> <p>Ein Anleger fordert eine Einsicht in die Bulwiengesa-Gutachten für die Gesellschafter. Herr Dambacher erklärt, dass Quadoro an ein</p>

	<p>Vertragswerk gebunden ist und prüfen muss, ob eine vollständige Veröffentlichung aller Gutachten möglich ist. Sollte dies der Fall sein, wird die Einsicht selbstverständlich gewährt.</p>
<u>Sonstiges</u>	<p>Ein Anleger stellt Fragen zu möglichen Interessenkonflikten zwischen der Quadoro und der Vestinas GmbH. Er möchte wissen, ob es Übereinstimmungen in der Geschäftsführung gibt. Herr Dambacher erklärt, dass es keine 1:1 Übereinstimmung in der Geschäftsführung der beiden Gesellschaften gibt, bestätigt aber eine weitgehende Übereinstimmung im generell involvierten Managementteam. Der Anleger äußert sein Misstrauen gegenüber der Quadoro und vermutet einen massiven Interessenskonflikt, da die Vestinas GmbH ebenfalls im Immobiliengeschäft tätig ist.</p> <p>Ein Anleger richtet eine Frage an einen Mitgesellschafter, was dieser mit seiner Anfechtungsklage gegen den Wechsel der KVG bezwecken wolle. Der anwesende Anwalt des angesprochenen Anlegers antwortet, dass die Anfechtungsklage notwendig sei, da die am 18.04.2024 beschlossene Auswechslung der KVG nach seiner Einschätzung juristisch nicht möglich und mit katastrophalen wirtschaftlichen Konsequenzen verbunden sei.</p> <p>Ein Anleger schlägt vor, die Versammlung zu beenden, da er der Meinung sei, dass die Diskussionen ziellos verlaufen. Er schlägt die Einsetzung eines Beirats vor, der die Geschäftsführung überwachen und verhindern soll, dass Immobilien unter Marktwert verkauft würden. Da die Gründung eines Beirats jedoch nicht Teil der Tagesordnung ist, wird einvernehmlich entschieden, dieses Thema zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb der Versammlung zu behandeln.</p> <p>Ein Anleger appelliert an die Gesellschafter, die Verlängerung abzulehnen, da sie nicht im besten Interesse der Anleger sei.</p>
<u>Abstimmung</u>	<p>Frau Dirnberger-Maibach klärt über die Präsenz für eine Abstimmung auf. Es waren von insgesamt 30.670.000 18.479.000 Stimmen Kapital anwesend. Dies entspricht 59,6%, womit eine Beschlussfähigkeit festgestellt werden konnte. Es folgte die Abstimmung. Nach 30 Minuten wurde das Abstimmungsergebnis verkündet. Es lagen insgesamt 18.279.000 Ja- und Nein-Stimmen vor. Davon haben 1.741.000 (9,51%) für eine Verlängerung der Fondslaufzeit gestimmt und 16.562.000 (90,49%) dagegen. Eine Verlängerung der Gesellschaft über den 31.12.2024 bis zum 31.12.2026 wurde somit mit der erforderlichen Mehrheit abgelehnt.</p> <p>Die außerordentliche Gesellschafterversammlung wurde um 12.39 Uhr geschlossen.</p>

Anlage 1: Juristische Prüfung „Liquidationsphase“ (Zusammenfassung der Prüfung von RA Hüber)

Grundsätzlich dürfen im Rahmen einer Liquidation nur noch Geschäfte getätigt werden, die zur Abwicklung und Beendigung des Fonds erforderlich und geboten sind. Zweck muss im Wesentlichen sein, die Vermögenswerte der Fondsgesellschaften zu veräußern, deren Verbindlichkeiten zu tilgen und das nach der Liquidation verbleibende Vermögen an die Anleger auszuschütten. Hingegen darf der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand nicht weiter werbend ausgeübt werden.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere folgende Handlungen / Geschäfte gestattet:

1. Die Geschäftsführung darf / muss Immobilien und andere Vermögenswerte verkaufen, auch um Liquidität für die Abwicklung zu schaffen.
2. Sämtliche offene Verbindlichkeiten der Fonds sind zu begleichen.
3. Offene Forderungen sind einzutreiben.
4. Bestehende Verträge, die für den Betrieb der Immobilien notwendig waren (z.B. Mietverträge), müssen verwaltet oder beendet werden.
5. Auch neue Verträge dürfen abgeschlossen werden, wenn diese für die Liquidation erforderlich sind. Auch die Neuvermietung von Immobilien erscheint gestattet, nicht zuletzt deshalb, um die Immobilien zu besseren Konditionen veräußern zu können.
6. Die gesetzlichen Pflichten sind zu erfüllen. Dazu gehört insbesondere die Erstellung von Abschlussberichten und Steuererklärungen sowie die Meldungen an Aufsichtsbehörden (z.B. BaFin).
7. Nach Beendigung der Liquidation ist das verbleibende Vermögen des Fonds an die Anleger entsprechend ihrer Beteiligung auszuschütten.

Es dürfen jedoch keine neuen spekulativen oder risikobehafteten Geschäfte eingegangen werden, die nicht unmittelbar mit der Liquidation und deren Zweck zusammenhängen. Das Ziel ist es grundsätzlich, die Fonds so schnell und effizient wie möglich abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger auszuzahlen.

Im Rahmen der Liquidation sind Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie notwendig und sinnvoll für die ordnungsgemäße Abwicklung des Fonds sind. Das bedeutet, solche Maßnahmen könnten berechtigt bzw. notwendig sein und dürfen durchgeführt werden, wenn sie:

1. Zur Werterhaltung oder -steigerung der Immobilien notwendig sind, also die jeweilige Sanierungsmaßnahme zwingend geboten ist, um den Wert der Immobilie zu erhalten oder zu steigern, um damit einen besseren Verkaufserlös zu erzielen.
2. Zur Beseitigung von (wesentlichen) Mängeln erforderlich sind, also z.B. schwerwiegende Mängel / Schäden an einer Immobilie vorliegen, die deren Verkauf erheblich behindern würden oder deren Verkaufserlös erheblich mindern könnten.
3. Zur Erfüllung von rechtlichen Pflichten / gesetzlichen Vorschriften notwendig und geboten sind, z.B. im Bereich Brandschutz oder Umweltauflagen.

Es ist jedoch zu beachten, dass jede einzelne Maßnahme stets unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit geprüft werden muss. Denn da Fonds in der Abwicklung nicht mehr werbend tätig sein dürfen, wären umfangreiche oder zeitintensive Sanierungsmaßnahmen einer besonders kritischen Prüfung zu unterziehen. Folglich erscheinen Geschäfte, die die Liquidation unnötig verzögern oder das Risiko erhöhen, grundsätzlich nicht gerechtfertigt.

Es ist daher anzuraten, jede einzelne Sanierungsmaßnahme einer (auch anwaltlichen) Prüfung zu unterziehen und mit den Anlegern und den Aufsichtsbehörden abzustimmen, um zu gewährleisten, dass sie rechtmäßig erfolgen und gerechtfertigt sind.