

# BAYER KRAUSS HUEBER

Bayer Krauss Hueber – Kardinal-Faulhaber-Str. 15 – 80333 München

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH  
Marthastraße 16  
90482 Nürnberg

Clemens Hüber  
Rechtsanwalt | Partner

Direktwahl  
+49 89 4520-8133

E-Mail  
clemens.hueber@bkh-litigation.de

Kardinal-Faulhaber-Str. 15  
80333 München  
Telefon +49 89 4520-8137  
Telefax +49 89 4520-8138  
www.bkh-litigation.com

München, 08. November 2024  
30162/CHU

## **Klage gegen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG vom 30.07.2024**

Sehr geehrter Herr Dambacher,  
sehr geehrter Herr Altenrichter,

nachstehend finden Sie wie gewünscht eine kurze Stellungnahme zur Klage gegen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG vom 30.07.2024 („**Gesellschafterversammlung**“).

Mit Schreiben vom 07.08.2024 haben hat die Kanzlei Bub, Memminger & Partner PartGmbH, München, („**Kanzlei BMP**“) als Vertreter der PI Beteiligungs UG mitgeteilt, Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse zu TOP 1 bis 3 der Gesellschafterversammlung zu erheben.

Nach Angabe von Herrn Rechtsanwalt Dr. Knott von der Kanzlei BMP wurde diese Klage am 23.10.2024 bei Gericht eingereicht. Eine Kopie der Klageschrift datierend auf den 21.10.2024 hat Dr. Knott übermittelt („**Klageschrift**“). Die formelle Zustellung der Klageschrift durch das Gericht ist noch nicht erfolgt.

Ausweislich der Klageschrift wird Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage gegen die folgenden Beschlüsse der Gesellschafterversammlung erhoben:

- zu Tagesordnungspunkt 1: „Die Geschäftsführung wird angewiesen, den zwischen der Quadoro Investment GmbH und der Gesellschaft geschlossenen Fondsverwaltungsvertrag zu kündigen. Frühestens jedoch auf den Zeitpunkt, in dem die Gestattung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Übernahme der Verwaltung durch eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft vorliegt. § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages wird 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 2: „Die Anlagebedingungen werden vorbehaltlich der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht insoweit geändert, dass an die Stelle der Quadoro Investment GmbH, die noch zu bestellende neue Kapitalverwaltungsgesellschaft tritt.“
- 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.

Der Kläger macht in der Klageschrift im Wesentlichen folgende Beschlussmängel geltend:

1. Anfechtbarkeit des Beschlusses zu TOP 1 wegen nichtiger Stimmabgabe (Zählfehler wegen nichtiger Vollmacht)

Der Kläger macht geltend, der Gesellschafterbeschluss zu TOP 1 der Gesellschafterversammlung sei bei richtiger Zählung nicht gefasst worden, daher rechtswidrig und anfechtbar. Knapp 50 % der Stimmen seien nicht wirksam abgegeben und der Beschluss hat ohne diese Stimmen die nach § 11 Nr. 4 lit. c) des Gesellschaftsvertrages erforderliche Mehrheit von 75 % der (wirksam abgegebenen) Stimmen nicht erreicht. Die von den Rechtsanwälten Pfisterer-Junkert und Neumann aus der Kanzlei BKL abgegebenen Stimmen seien unwirksam, weil die vorgenannten Vertreter nicht vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181 Alt. 2 BGB befreit waren.

Nach allgemeiner Meinung sei § 181 BGB auf Gesellschafterbeschlüsse von Personengesellschaften anwendbar, wenn dadurch der Gesellschaftsvertrag geändert oder eine sog. Grundlagenentscheidung getroffen wird.

Weder die den Rechtsanwälten erteilten Vollmachten, noch der Gesellschaftsvertrag der Beklagten sehen eine Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung vor. Wenn man die von den vorgenannten Vertretern abgegebenen 14.691.000 Ja-Stimmen aus dem Abstimmungsergebnis herausrechnet, erreichte der Beschlussantrag zu TOP 1 nur 9.384.000 Ja-Stimmen gegen 5.373.000 Nein-Stimmen und damit nur rd. 63,60 % der Stimmen. Die erforderliche Mehrheit von 75 % sei also bei richtiger Zählung der abgegebenen Stimmen nicht erreicht. Da es sich beim Beschluss zum Antrag Nr. 1 um ein einheitliches

Rechtsgeschäft handele, käme eine Aufrechterhaltung der übrigen Teile des Beschlusses als wirksam gemäß § 139 BGB nicht in Frage.

Einschätzung BKH:

Die (zutreffenden) tatsächlichen sowie rechtlichen Ausführungen in der Klageschrift berücksichtigend, gehen wir davon aus, dass der Beschluss zu TOP 1 nicht wirksam gefasst wurde und damit anfechtbar ist.

So ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Gesellschafter durch § 181 BGB gehindert, an einer Änderung des Gesellschaftsvertrags im eigenen Namen und zugleich als Vertreter eines anderen Gesellschafters mitzuwirken, soweit er damit nicht ausschließlich einer Rechtspflicht nachkommt. So ist die Vertragsänderung ein Tatbestand, der aus dem Rahmen der Geschäftsführung und der laufenden gemeinsamen Gesellschaftsangelegenheiten herausfällt und die Grundlage des Gesellschaftsverhältnisses berührt (vgl. BGH NJW 1976, 49; hierauf verweisend auch OLG Oldenburg NZG 2019, 503).

2. Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu TOP 1 und TOP 3 wegen Verstoß gegen den Gesellschaftsvertrag der Beklagten

Der Kläger macht geltend, die streitgegenständlichen Gesellschafterbeschlüsse zu TOP 1 und TOP 3 seien anfechtbar, weil sie gegen den Gesellschaftsvertrag der Beklagten verstoßen (§ 110 Abs. 1 HGB, § 243 Abs. 1 AktG analog). Die Beschlüsse würden jeweils in TOP 1 Satz 1 und TOP 3 eine Anweisung zur Vornahme von Geschäftsführungsmaßnahmen beinhalten, obwohl weder der Gesellschaftsvertrag noch das Gesetz ein Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung vorsehen.

Die Geschäftsführungsbefugnis des Komplementärs ist nach der gesetzlichen Konzeption der §§ 116, 161 Abs. 2 HGB als Recht des Komplementärs ausgestaltet. Eine dem § 37 Abs. 1 GmbHG vergleichbare Regelung über Anweisungen der Gesellschafterversammlung kennt das Recht der Kommanditgesellschaft nicht. Bei außergewöhnlichen Geschäftsführungsmaßnahmen besteht zwar ein Zustimmungsvorbehalt. In diesen Fällen ordnet § 116 Abs. 2 Satz 1 Hs. 2 HGB an, dass den Gesellschaftern ein Zustimmungsrecht zusteht. Der Komplementär darf in diesem Bereich nicht von sich aus ohne Zustimmung tätig werden. Ein (initatives) Weisungsrecht ist dem Personenhandelsgesellschaftsrecht aber fremd. Es wird auch im Gesellschaftsvertrag der Beklagten nicht zugelassen.

Die Bestellung einer externen KVG sei bei Bestehen einer gesetzlichen Verpflichtung zur Bestellung eine gewöhnliche Geschäftsmaßnahme (§ 116 Abs. 2 Satz 1 Hs. 1 HGB); ansonsten sei sie eine außergewöhnliche Geschäftsführungsmaßnahme (§ 116 Abs. 2 Satz 1 Hs. 2 HGB). Dieselben Grundsätze würden für die Kündigung des Verwaltervertrags mit der KVG gelten.

Abschluss und Beendigung der Rechtsbeziehung der Gesellschaft zu ihrer KVG stellen danach Geschäftsführungsmaßnahmen dar.

Die Beschlüsse zu TOP 1 und 3 verstoßen damit gegen den Gesellschaftsvertrag der Beklagten und seien anfechtbar. Eine Aufrechterhaltung der übrigen Bestandteile von TOP 1 Satz 3 – 4, die keine Anweisung enthalten, nach § 139 BGB komme nicht in Frage, weil es sich sowohl aufgrund der formellen Gestaltung – die rechtswidrigen Teile sind Teile eines einheitlichen Beschlussantrages - als auch aufgrund der inhaltlichen Verknüpfung der einzelnen Regelungen des Antrags Nr. 1 um untrennbare Bestandteile einer einheitlichen Regelung handele. Ohne Anweisung zur Kündigung des Verwaltungsvertrags mit Quadoro seien die beschlossenen Änderungen des Gesellschaftsvertrags offensichtlich sinnlos, weshalb die übrigen Regelungsteile des Beschlusses nicht isoliert aufrechterhalten werden könnten.

#### Einschätzung BKH:

Die (zutreffenden) tatsächlichen sowie rechtlichen Ausführungen in der Klageschrift berücksichtigend, gehen wir davon aus, dass die Beschlüsse zu TOP 1 und TOP 3 nicht wirksam gefasst wurden und damit anfechtbar sind.

Die Kommanditisten haben regelmäßig keine Befugnisse, wie namentlich ein Weisungsrecht, um unmittelbar auf den Geschäftsführer der geschäftsführenden GmbH einzuwirken (vgl. BGH NJW 2023, 2427 Rn. 19; BGH NJW 1980, 589; BGH NJW 1995, 1353; BGH NJW 2013, 3636). Die Kündigung des Verwaltervertrages stellt u.E. jedenfalls eine gewöhnliche oder außergewöhnliche Geschäftsführungsmaßnahme dar. Für eine Weisung durch die Anleger der Gesellschaft ist vorliegend kein Raum und die Beschlüsse daher u.E. nicht wirksam gefasst und anfechtbar.

#### 3. Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu TOP 1 – 3 wegen Informationsmängeln (§ 243 Abs. 4 Satz 1 AktG analog)

Der Kläger macht geltend, die streitgegenständlichen Gesellschafterbeschlüsse zu TOP 1 – 3 seien gemäß § 110 Abs. 1 HGB i.V.m. § 243 Abs. 4 Satz 1 AktG analog anfechtbar, weil durch fehlende und falsche Auskünfte das Informationsrecht der Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung verletzt wurde und die fehlenden – richtigen - Informationen von einem objektiv denkenden Durchschnittsgesellschafter für eine sachgerechte Ausübung ihres Stimmrechts als unverzichtbar angesehen worden wären.

Die Frage nach der Rolle von Herrn Wolfermann im Zusammenhang mit dem geforderten KVG-Wechsel sei nicht richtig beantwortet. Im Gegenteil: Rechtsanwalt Pfisterer-Junkert und Herr Lahner hätten wider besseres Wissen behauptet, dass Herr Wolfermann weder im Vorfeld der Versammlung eine Rolle gespielt noch WIDe eine Geschäftsbeziehung zum ihm habe. Tatsächlich habe Herr Wolfermann aber die Abstimmung im Vorfeld beeinflusst, indem er bei Anlegern der Beklagten für die Initiative der Kanzlei BKL geworben hätte, die die Beschlüsse erwirken wollte. Dass zwischen WIDe und Herrn Wolfermann am 30.07.2023 keine Geschäftsbeziehung bestanden haben soll, sei kaum nachvollziehbar; auch diese Behauptung dürfte daher falsch sein.

Einschätzung BKH:

Eine Verletzung von Informationsrechten führt zur Anfechtbarkeit eines Gesellschafterbeschlusses, wenn der Verstoß für das Mitgliedschaftsrecht des Gesellschafters relevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn ein objektiv urteilender Gesellschafter die Erteilung der Information als wesentliche Voraussetzung für die sachgerechte Ausübung seines Stimmrechts angesehen hätte.

Vorliegend ist es u.E. aufgrund der früheren Position von Herrn Wolfermann als ehemaligem Fondsgeschäftsführer nicht ausgeschlossen, dass das Gericht die Relevanz der ersuchten Informationen bejaht. Denn die Frage, ob die „Initiatoren“ der Beschlüsse mit der Beschlussfassung Partikular- und/oder Eigeninteressen verfolgen, ist für die Entscheidungsfindung über die Beschlussfassung von erheblicher Bedeutung.

4. Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu TOP 1 – 3 wegen Verstoßes gegen die Treuepflicht der Gesellschafter

Der Kläger macht geltend, die streitgegenständlichen Gesellschafterbeschlüsse zu TOP 1 - 3 der Gesellschafterversammlung der Beklagten vom 30.07.2024 seien außerdem anfechtbar, weil sie gegen die Treuepflicht der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft verstoßen; den massiven Nachteilen in Millionenhöhe bei Umsetzung der Beschlüsse stünden keine – jedenfalls keine messbaren – Vorteile gegenüber. Ein Treuepflichtverstoß stelle nach einhelliger Rechtsmeinung einen Anfechtungsgrund dar. Aus der Treuepflicht ergebe sich das Verbot, die gemeinsame Gesellschaft zu schädigen (Schädigungsverbot).

Der Wechsel eines Dienstleisters der Gesellschaft stelle grundsätzlich eine Geschäftsführungsmaßnahme und damit eine unternehmerische Entscheidung dar. Gründe für einen Wechsel in der Person des bisherigen Dienstleisters müssen daher objektiv nachvollziehbar sein. Die durch einen Wechsel entstehenden Mehrkosten seien zu berücksichtigen.

Nach diesen Maßstäben seien die streitgegenständlichen Gesellschafterbeschlüsse offensichtlich treuwidrig.

Es sei schon im Ausgangspunkt kein nachvollziehbarer Anlass für eine Auswechslung von Quadoro als KVG ersichtlich. Quadoro verfüge über erforderlichen Fähigkeiten und Kapazitäten für die Verwaltung des Fondsvermögens der Gesellschaft. Besondere Qualitäten von WIDE, die einen Wechsel als vorteilhaft erscheinen lassen könnten, seien nicht aufgezeigt worden. Selbst wenn man zu Argumentationszwecken unterstelle, dass die Verwaltertätigkeit durch WIDE für die Gesellschaft irgendeinen wirtschaftlichen Vorteil bringen sollte, sei nicht ersichtlich und schon gar nicht dargetan, dass dieser Vorteil den entstehenden Schaden kompensiere; erst recht offen sei, ob künftige Vorteile, die WIDE erzielen würde, von Quadoro nicht auch erzielt worden wären.

Der durch einen Verwalterwechsel entstehende Schaden beschränke sich dagegen nicht nur auf den üblichen Einarbeitungsaufwand, den der Wechsel eines Dienstleisters verursacht. Aufgrund des Fortbestehens der Vergütungsansprüche von Quadoro mangels ordentlichen

Kündigungsrechts entstünde ein Schaden in Millionenhöhe durch die Verpflichtung zur Doppelzahlung, der durch § 615 Satz 2 BGB vielleicht reduziert werden könnte. Die Durchsetzung des Einwands nach § 615 Satz 2 BGB sei aber mit erheblichen Risiken behaftet, weil der Dienstherr grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen seiner Voraussetzungen trägt. Die Gesellschaft müsste bei einer Umsetzung der Beschlüsse daher grundsätzlich damit rechnen, die volle Vergütung bis zum Ende der Fondslaufzeit doppelt zu zahlen. Auch wenn Quadoro einen Vorschlag zur Güte für die Abgeltung ihrer Vergütung gemacht habe, würde danach immer noch ein Schaden in Höhe von EUR 3,2 Mio. entstehen. Die streitgegenständliche Entscheidung, den Verwalter zu wechseln, bewege sich daher jenseits der Grenzen des Handelns eines ordentlichen Kaufmanns und verstieße damit gegen die Treuepflicht des Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft.

Einschätzung BKH:

Die (zutreffenden) tatsächlichen sowie rechtlichen Ausführungen in der Klageschrift berücksichtigend, gehen wir davon aus, dass die Beschlüsse zu TOP 1 und TOP 3 nicht wirksam gefasst wurden und damit anfechtbar sind. Die gefassten Beschlüsse erscheinen auch u.E. treuwidrig, da nachvollziehbare Gründe für einen Verwalterwechsel weder dargetan sind noch vorliegen.

Ein entsprechender Beschluss könnte u.E. allenfalls dann wirksam gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter/Anleger dem Wechsel und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Bedingungen zustimmen. Eine Zustimmung sämtlicher Gesellschafter/Anleger liegt hier jedoch nicht vor.

Die Erwägungen in der Klageschrift zur Treuwidrigkeit sind nachvollziehbar und begründen auch u.E. die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu TOP 1 bis TOP 3.

5. Schlussbemerkung

Die Klage gegen die Beschlüsse zu TOP 1 bis TOP 3 hat u.E. damit mit überwiegender Wahrscheinlichkeit Aussicht auf Erfolg.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Clemens Hüber  
Rechtsanwalt