

Vortrag auf der Gesellschafterversammlung (GV) 2009

Man muss Herrn Kirchberger **zwei Komplimente** aussprechen.

1. Wir haben zum ersten Mal einen **Geschäftsbericht** erhalten, der diesen Namen verdient.
2. Herr Kirchberger ist ein **exzellenter Interessenvertreter**. Wäre er unabhängig, so hätten wir einen hochqualifizierten Geschäftsführer. Selbst für einen wachsamem Beirat ist sein Konzept schwer zu durchschauen. Leider arbeitet er nicht primär im Interesse der Kommanditisten. Aber was bleibt ihm auch anderes übrig, wenn er abhängig ist?

Der Beirat ist nach Gesetz und Rechtsprechung verpflichtet, bei wichtigen Ereignissen die Gesellschafter zu informieren (vgl. §33 Gesellschaftsvertrag und BGH II ZR 151/77). Die Geschäftsführung (GF) muss die Berichte weiterleiten, auch wenn sie anderer Meinung ist. **Der Beiratsbericht vom 5.5.09, den alle Beiräte unterschrieben haben, wurde leider trotz mehrfacher Bitte weder von der GF noch vom Treuhänder Dr. Mayer bzw. der Fondsverwaltung an die Anleger versendet.** Da die **Herausgabe der Adressen der Anleger** von der Geschäftsführung **schon im Jahre 2007 verweigert** worden war, konnten wir in unserer Not nur diejenigen Anleger informieren, deren Adressen wir kannten. Herr Straub bot daraufhin an, die Anleger **mit einer zurückhaltenderen Formulierung** zu informieren. Dieser entschärfte Bericht datiert auf den **8.9.09**. Aber auch dieser Bericht wurde von der Fonds-Geschäftsführung nicht veröffentlicht. Kommanditisten, die die Berichte noch erhalten möchten, können mir ihre Adresse geben.

Welche **wichtigsten Probleme** haben wir?

1. Das Problem der **Kaufpreisabrechnung** wurde bereits im vorliegenden Beiratsbericht geschildert. Seit der Gesellschafterversammlung vom 5.12. 2008 gab es darüber viele konträre Diskussionen. Zur Ergänzung sei noch gesagt, dass es neben dem Gutachten von Herrn Dr. Ertel eines von Prof. Dr. Streit gibt, das auf Kosten eines großen Gesellschafters erstellt wurde. Es bestätigt, wie auch die Stellungnahmen von zwei weiteren Kanzleien, das Ergebnis von Dr. Ertel.

Das von der Fondsgeschäftsführung ohne Abstimmung mit dem Beirat bestellte Gutachten von Dr. Dittmann wurde durch zwei weitere Gutachten bestätigt, die die GF wieder ohne Abstimmung erstellen ließ. Davon ist ein Gutachter allerdings Betriebswirt, der mit den Usancen der Immobilienwirtschaft und weniger mit den juristischen Gegebenheiten argumentiert. Vor allem versucht er nachzuweisen, dass es nicht sein kann, dass das Bürogebäude G20 in Berlin nichts wert ist. Meine Erfahrung wird durch den gerade erfolgten Verkauf der HYPO Alpe Adria bestätigt, bei der die BayernLB das Unternehmen nicht nur verschenken musste, sondern noch 825 Mio. € zuzahlte. Was nachhaltig Verluste bringt, findet nur einen Käufer, wenn noch eine Ausgleichszahlung dazugegeben wird.

Diese Gutachten waren ohnehin sinnlos, da bei diesen Auffassungsunterschieden nur noch die Gerichte entscheiden können. Wer hat sie bezahlt und wie teuer waren sie?

Dr. Mayer schreibt am 11.12., dass er für die Annahme des Angebotes von Herrn Doblinger stimmen werde. Jeder Kommanditist solle sich selbst ein Bild machen. Die Gutachten seien auf der GV ausgelegt. Das ist natürlich eine Verhöhnung der Anleger. Die

beiden wichtigsten Gutachten liegen der Fonds-Geschäftsführung seit Februar diesen Jahres - also seit vielen Monaten - vor. Sie wurden bewusst nicht an die Anleger verteilt. Nun sollen sich die zahlreichen Gesellschafter im Rahmen der heutigen Versammlung innerhalb kürzester Zeit informieren. Eine Absurdität. Selbst ein Anwalt könnte in dieser Zeit die umfangreichen Unterlagen nicht beurteilen. Wenn viele Personen lesen wollen sind die Dokumente nicht einmal für alle zugänglich!!

2. Zusatzsicherheiten Berlin

Herr Wunderlich wies seit 2007 darauf hin, dass die Doblinger-Gruppe erhebliche Bürgschaften in Höhe von 60 Mio. DM gab, um die Finanzierung der Banken für die Berliner Objekte zu erreichen. Der Beirat wurde darüber trotz vieler Anfragen bis 2008 nicht informiert. Erst die Akteneinsicht der Kanzlei Klumpe bestätigte die Informationen von Herrn Wunderlich.

Diese Zusatzsicherheiten sind wichtig für die Beurteilung des Wertes einer Investition. Dazu passt, dass das Wertgutachten EURO-HYP aus den 90er Jahren nicht verfügbar ist.

Hätten Sie mit diesem Wissen die Anteile erworben?

3. Sanierung MTC

Nach Ablauf des Generalmietvertrages muss ein Objekt ordnungsgemäß abgenommen werden. Herr Kraus hatte entsprechend auf der GV vom 5.12.08 auch bestätigt, dass die Abnahme vorschriftsmäßig vorgenommen worden sei und dass es 4 sogenannte Wecke-Ordner mit Unterlagen zu dieser Abnahme gäbe. Herr Wecke war für die DOBA Vermietung & Service GmbH zuständig. Er verließ das Unternehmen. Nach Herrn Kirchberger sei die Abnahme versehentlich nicht vorgenommen worden. Man habe nur rückblickend in dem Jahr 2008 die im Prospekt genannten Pre-opening-Kosten von 12 Mio. DM nach fast 10 Jahren in einen Ordner mit drei Kopien analysiert. Wenn das nach 10 Jahren rückwirkend geht, warum wird dann nicht der Zustand des MTC Mitte 2007 analysiert?

Von den durch die Gesellschafterversammlung genehmigten 10 Mio. € wurde bisher ein Teil investiert. Trotz vielfacher Anfragen haben wir keine Transparenz über die Verwendung dieser Mittel. Gibt es Ausschreibungen, damit die günstigsten Anbieter die Aufträge erhielten? Man fragt sich, warum der Beirat trotz beharrlicher Nachfragen auch zu diesem Thema keine Informationen erhält.

4. Abrechnung Center-Management

Bisher wurden nicht alle Unterlagen vorgelegt. Herr Straub machte Mitte November eine Prüfung. Herr Marquardt und ich konnten so kurzfristig nicht teilnehmen. Wir kennen das Ergebnis nicht. Herr Straub müsste berichten.

In dem **zweiten entschärften Beiratsbericht** vom 6.9.2009 stellte Herr Straub sehr sinnvolle Forderungen, u. a. einen **Vergleich von mindestens 20 Mio. € wegen der prospektwidrigen Kaufpreisabrechnungen oder Zurücknahme von G20 oder den Prozess über 42 Mio. €**. Er teilte auch mit, dass er einen **Prozessfinanzierer gefunden habe, der das Prozessrisiko zu 50% trägt, um das Risiko überschaubarer zu machen**. Sollte das Vorgehen erfolgreich sein, wäre der Fonds saniert. Bei Bedarf geben wir Ihnen auch gerne diesen Bericht, der von der Fonds-Geschäftsführung nicht an Sie als Anleger und Gesellschafter des Fonds verteilt wurde.

Im 3. nun veröffentlichten Bericht empfiehlt Herr Straub, dass die Kommanditisten dem Vorschlag von Herrn Doblinger folgen, eine Abfindung von 2,1 Mio. € zu akzeptieren und auf einen Prozess über 42 Mio. zu verzichten.

Warum sind Herr Marquardt und ich nach reiflicher Überlegung nun zu einem anderen Ergebnis gekommen, und warum haben wir nicht direkt widersprochen? Nachdem wir den dritten Beiratsbericht am 29.11. um 18:02Uhr per Mail von Herrn Straub erhielten und dieser am 30.11.2009 ohne die Zustimmung des Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Beirates per Mail freigegeben wurde, blieb keine Zeit, die gravierenden Änderungen im letzten Teil des Berichtes zu prüfen und juristischen Rat einzuholen, zumal ich an dem Tag viele Termine hatte. Ich habe zwar nachträglich noch einige Änderungen erwirkt, aber die sorgfältige Prüfung war so schnell nicht möglich. Zunächst sah es so aus, dass auch dieser Bericht nicht weitergeleitet wird. Als ich den Beiratsbericht am 16.12.09 per Post - datiert auf den 7.12.2009 - erhielt, habe am selben Tag nach Abstimmung mit Herrn Marquardt per Mail an Herrn Kirchberger und Dr. Mayer geschrieben, dass wir **zum Tagesordnungspunkt 12 empfehlen, dem Angebot nicht zustimmen und gebeten, dies den Gesellschaftern mitzuteilen. Das ist nicht geschehen.**

Warum sind wir dagegen?

1. Wir haben mehrfach berichtet, dass unsere Anteile, u. a. durch die **Misswirtschaft im MTC**, die die Doblinger-Gruppe zu vertreten hat, und **durch die Kaufpreisabrechnungen für das Berliner Objekt, nichts mehr wert sind. Ziel muss es sein, mindestens einen Teil des Vermögens zurückzuholen.**
2. Die **Planung bis 2019** kommt in den Jahren 2016 bis 2019 beispielsweise zu einem Einnahmeüberschuss von etwa 130 T€. Der **Überschuss** ist für die gewaltige Investition von 440 Mio. DM mit **weniger als einem halben Promille** so gering, dass es nicht nur keine Ausschüttung mehr gibt, sondern auch die kleinsten Schwierigkeiten das Projekt gefährden.
3. Die Planung zeigt auch an anderen Zahlen, dass ein **Überleben des Fonds unwahrscheinlich** wird, wenn dem Fonds nicht erhebliche finanzielle Mittel zufließen. Nur zwei Beispiele:

Die Zinsaufwendungen sollen nach dem 10Jahresplan vom 24.11.2009 bis 2019 von 4,6 Mio. (2009) auf 4,1 Mio. € sinken, obwohl die Zinsbindung aller Objekte ausgelaufen ist oder am 30.9.2010 ausläuft. Für das MTC-Darlehen von ca. 68 Mio. € zahlen wir heute Zinsen von 4,05%. Es ist zu erwarten, dass die Belastung auf 6,8%, wie beim variablen Zins in Berlin, steigen wird. Allein dadurch entsteht eine Mehrbelastung von 1,8 Mio. €. Das treibt den Fonds schon ab 2010 in hohe Verluste. Somit hat der Fonds mit oder ohne 2,1 Mio. € Zuschuss keine Überlebenschance. Hinzu kommt, dass in den nächsten Jahren aufgrund der hohen Staatsverschuldung mit steigender Inflation und höheren Zinsen zu rechnen ist. Bei über 100 Mio. € Schulden bringt jedes % eine Mehrbelastung von einer Mio. €. Die Situation kann Herrn Dr. Mayer als „Zahlenmensch“ nicht unklar sein.

Im Jahr 2011 sollen die Mieten durch Vermietung des MTC-Gebäudes 2 von 6,779 Mio. auf 7,475 Mio. € steigen, was wir seit Jahren erfolglos versucht haben. Gelingt das nicht, ist der Fonds auch dadurch ab 2011 im Verlust.

Nun rief mich Herr Doblinger am 19.12. an und zeigte sich bereit, seinen Zuschuss auf 5 Mio. € zu erhöhen. Gleichzeitig schlug er vor, dass wir uns am 21.12. treffen. Wegen der Kürze der Zeit, konnte ich lediglich zusagen, das Angebot zu überprüfen.

Natürlich wollen wir keinen Prozess, aber was nützt ein Zuschuss von 2,1 Mio. €, d. h. weniger als 1% des investierten Kapitals, wenn er ohnehin nicht hilft oder das Leiden höchstens verlängert. Einen Vorteil hat das nur für die Bürgschaften der Doblinger-Gruppe, solange diese sich reduzieren. **Es ist nach dem Gutachten von Dr. Ertel und der Meinung der Kanzlei Klumpe keine Verjährung erkennbar.**

Was sollte unser Ziel sein?

1. Weiter verhandeln im Sinne des Beiratsberichtes des Herrn Straub vom 6.9.2009: Entweder erreichen wir einen Vergleich mit einer Rückzahlung des überzahlten Kaufpreises im Umfang von 20 Mio. oder wir führen den Prozess mit dem von Herrn Straub genannten Prozessfinanzierer.

2. Eine neue Fondsverwaltung und die Geschäftsführung nach dem Wunsch der Gesellschafter und in deren Interesse. Herr Doblinger sagte mehrfach, „suchen Sie sich doch einen anderen“. Interessenten für eine Übernahme der Geschäftsführung gibt es bereits.

Zu den fünf größten Unternehmen auf dem Gebiet Facility Management gehören Strabag, Dussmann, Wisag, Bilfinger & Berger oder Hochtief (zum Teil mit Tochtergesellschaften unter anderen Namen). Es wurde bereits Interesse an einer Zusammenarbeit gezeigt. Alle genannten Unternehmen könnten die Geschäftsführung und Fondsverwaltung im Sinne der Kommanditisten professionell führen und ein geeignetes Centermanagement einsetzen und überwachen. Nach einer Analyse der Eignung dieser Firmen müssten die Besten ein Angebot abgeben, über das die GV entscheidet. Da wir Beiräte keine Baufachleute sind, sollten fachkundige Kommanditisten bei der Firmenauswahl mithelfen. Diese Änderung in der Führung sollten wir auch dazu nutzen, den Gesellschaftervertrag so zu überarbeiten, dass der aktive Kommanditist und der Beirat mehr Rechte erhalten.

Es ist keine Frage, dass die Sanierung auch mit diesem Konzept ein harter Weg wird. Hier gilt: Ich weiß nicht, ob es besser wird, wenn sich etwas ändert, aber es muss sich etwas ändern, damit es besser wird. Keiner kann Ihnen versprechen, ob sie gelingt. Aber mit einer dieser Gesellschaften habe ich bereits nach einer sehr schwierigen Sanierungssituation in zwei Fonds eine sehr gute Erfahrung gemacht. Damit haben wir eher eine Chance, zumindest einen Teil unseres Vermögens nach der Sanierung zurückzuholen.

Die Zusammenhänge sind für den Kommanditisten nicht zu übersehen.

Wie wenig Chancen ein Kommanditist hat, die komplexen Zusammenhänge zu durchschauen, die einerseits das Verhalten der Doblinger-Gruppe und andererseits die unsichere juristische Bewertung betreffen, kann ich Ihnen daran zeigen, wie sich meine eigene Meinung durch die intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema durch meine halbtägige Beiratstätigkeit veränderte:

Als ich 2007 in den Beirat gewählt wurde, war ich überzeugt, dass ich helfen konnte, da ich bereits einen Konzern saniert hatte und war mit voller Zuversicht in die Doblinger-Gruppe dem Beirat

beigetreten. In dem Vertrauen in den Fondsherausgeber habe ich meiner Tochter leider noch empfohlen, sich am Doba 25 zu beteiligen.

Da es für Sie schwierig ist, jemandem zu vertrauen, den Sie nicht kennen, biete ich Ihnen an, im Internetlexikon Wikipedia unter Friatec nachzusehen. Auch wenn der Konzern in der Zwischenzeit völlig zerschlagen wurde, können sie etwas über meine frühere Tätigkeit nachlesen.

Bald nach meinem Eintritt in den Beirat musste ich erkennen, dass Herr Doblinger alle wichtigen Entscheidungen trifft und die Geschäftsführung die Interessen der Gesellschafter keineswegs pflichtgemäß vertrat und dass Pflichtverletzungen vorlagen. Dem Beirat und den Kommanditisten wurden wichtige Informationen vorenthalten, wenn sie der Doblinger Gruppe unangenehm waren und eingeräumt wurden entsprechende Umstände allenfalls dann, wenn sie ohnehin nachgewiesen werden konnten.

Den Kommanditisten Wunderlich, der selbst mit 500 TDM an unserm Fonds beteiligt ist, kannte ich bis zu meinem Eintritt in den Beirat nicht. Er wurde mir als unkorrekt und polemisch geschildert. Dies schien mir durch seine emotionale Art zunächst eher bestätigt. Ich habe aber zunehmend gesehen, dass sich seine meisten Anschuldigungen bestätigten. Er verfügte über viele Informationen, an die wir sicher nicht ohne ihn gekommen wären.

Ich ließ mich darüber hinaus ständig von mehreren von der Doblinger-Gruppe unabhängigen Anwälten während der zwei Jahre juristisch beraten, auch wenn ich dies z. T. selbst bezahlen musste. Eine Rechnung über 1000 € wurde in der Mail vom 19.8.2009 von der Juristin der Doblinger-Gruppe Latinak mit folgender Begründung abgelehnt:

„Die Übernahme eines Beiratsmandats – unabhängig für welche Gesellschaft und in welcher Branche – setzt entsprechende Kenntnis und Sachkunde bei dem jeweiligen Beiratsmitglied über die einschlägige Branche und ihre spezifischen Problemstellungen voraus. Nichts anderes gilt für die Übernahme eines Beiratsmandats bei einem geschlossenen Immobilienfonds.

Wenn das so einfach ist, warum lässt sich dann die Geschäftsführung für mehrere 100-Tausend € p. a. beraten, obwohl zahlreiche Juristen in der Doblinger-Gruppe tätig sind? Selbst Juristen tun sich in der gegebenen Situation schwer. Die vorgeschobene Argumentation wider besseres Wissen kann nur dazu dienen, unbequemen Beiräten jede Chance hinsichtlich einer effektiven Wahrnehmung ihrer Aufgabe zur Überwachung der Geschäftsführung zu erschweren. Ein kleines Beispiel: Wenn Herr Heiter als natürliche Person und Vollhafter aus der GmbH & Co KG ausscheidet (Anlage V zur Einladung), besteht die Gefahr, dass man die Immobilien mit den aktuellen gemeinen Werten bilanzieren muss. Damit tritt dann vermutlich eine Überschuldung ein, und die Insolvenz ist unvermeidlich. Die Gesellschafter müssen im Insolvenzverfahren die Kapitalausschüttungen ganz oder teilweise zurückzahlen, und einige dürfen zusätzlich auch weiterhin Kapitaldienste für eine wertlose Beteiligung aufbringen.

Wie kompliziert die Situation im Hinblick auf juristische und steuerrechtliche Fragen ist, zeigte auch, dass Herr Marquardt, der Steuerberater ist und seit Anfang an diesem Beirat angehört, offensichtlich erst in den letzten beiden Jahren die Probleme erkannte, vor denen wir standen. Ich selbst habe durch diese Halbtagsbeschäftigung in den letzten beiden Jahren gelernt, welche Probleme ein geschlossener Immobilienfonds haben kann.

Was müssen wir fordern? – notfalls einklagen!

1.Versendung aller Beiratsberichte seit dem 5.5.2009 durch die Geschäftsführung an alle Kommanditisten.

2. Den Kommanditisten müssen alle juristischen Gutachten, die seit Dezember 2007 bei der GF liegen, zur Verfügung gestellt werden. Es ist ein Hohn, wenn es heißt, diese seien heute ausgelegt und Sie könnten sich ja informieren.

3. Der Beirat fordert die Herausgabe aller Adressen der Kommanditisten. Im Falle DOBA 17 hatte ein Gericht bereits entschieden, dass sie übergeben werden müssen.

4. Der Beirat muss die Chance haben, sich mit einem Anwalt seiner Wahl zu beraten.

5. Der Beirat muss Einsicht in die Ausschreibungsunterlagen erhalten.

6. Wir sollten über eine andere Führung entscheiden.

7. Wir möchten gemeinsam mit der Geschäftsführung mit den Banken verhandeln. Der Wunsch wurde bisher nicht erfüllt.

8. Herrn Dr. Mayer bitten wir: Nehmen Sie uns nicht die Chance den Fonds zu retten. Stimmen Sie im Interesse der Anleger und nicht für die durch eine von Doblinger abhängige Geschäftsführung vorgeschlagene Lösung, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Insolvenz der Fondsgesellschaft führt.

Wie könnte es weitergehen?

Nach § 17 des GesVertrages benötigen wir 10% der Stimmen für die Einberufung einer a.o. GV.

Wir sollten eine a.o. GV einberufen und die oben genannten Punkte zur Abstimmung stellen.

Falls wir die Adressen nicht bis 15.1.2010 erhalten, werden wir, wie bei DOBA 17, sofort die Adressenherausgabe durch eine einstweilige Verfügung erzwingen.

Wichtige Unterlagen geben wir auf Anfrage, damit Sie Überblick erhalten

→ Listen liegen aus

→ geben sie uns vollständige Adresse, E-Mail etc.



Prof. Dr. Friedrich Reutner
in Übereinstimmung mit Herrn Marquardt