Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V. • Marktplatz 19 • 84577 Tüßling

Marktplatz 19 · 84577 Tüßling
Telefon: 0 86 33 / 50 67 14
Telefax: 0 86 33 / 50 67 15
Mail: ab-ak-as@web.de
Web: aktionsbund.de

Bankverbindung:
Konto-Nr. 536342
Raiffeisenbank Tüßling
BLZ 70169576

Vereinsnummer 596 eingetragen
in VR Altötting am 26.11.2002

Tüßling, den 21. Oktober 2005

Stellungnahme zur Gesellschafterversammlung des
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG - Bavaria Ertragsfonds Zwei -
am 20. Oktober 2005

Nachstehend wollen wir die wesentlichen Ergebnisse und Erkenntnisse der Gesellschafterversammlung zusammenfassen, aber auch die Stimmung wiedergeben, die auf der Versammlung herrschte.

I. Verlängerung des Verzichts auf Einrede der Verjährung und Möglichkeit von Verhandlungen im nächsten Jahr

Die Gesellschafterversammlung begann mit einer erfreulichen Meldung, die uns gezeigt hat, dass der von uns in den letzten Monaten aufgebaute Druck erste Erfolge hervorgebracht hat:

Die IBV-Geschäftsführung erklärte, dass der Verzicht auf Einrede der Verjährung sowohl auf Anlegerebene als auch auf Fondsebene bis zum Ende des Jahres 2006 verlängert werden soll! Aber Vorsicht: Entgültige Entwarnung für die zum Jahresende drohenden Fristabläufe kann erst gegeben werden, wenn die schriftliche Bestätigung bei den Zeichnern eingegangen ist. Wenn sie eingeht, heißt dies, dass in diesem Jahr noch keine Klagen eingereicht werden müssen, sondern dass der verlängerte Zeitraum für Verhandlungen, aber auch für noch weitere Recherchen genutzt werden kann. Wir haben mehr Spielraum gewonnen, aber noch nicht das Spiel.

Herr Vogelgesang berichtete ferner, dass die IBV an die Bankgesellschaft und das Land Berlin die Forderung herangetragen habe, im nächsten Jahr Verhandlungen über eine Abfindungslösung auch in diesem Fonds aufzunehmen. Er ging davon aus, dass die Verlängerung des Einredeverzichts als Zeichen dafür zu werten sei, dass entsprechende Verhandlungen aufgenommen werden sollen. Über mögliche Abfindungshöhen äußerte er sich noch nicht, als jedoch der Verwaltungsrat Heinz-Georg Krohn ironisch äußerte, dass man mit Angeboten zwischen 30% und 40% gar nicht erst kommen sollte, blickte Herr Vogelgesang eher betreten. Unmut wurde darüber laut, dass der Verwaltungsrat trotz Aufforderung das Schreiben der IBV an die Bankgesellschaft/das Land Berlin nicht in Kopie erhalten hat.

Zwischenfazit: Der enorme Zeitdruck wird wohl aus der Sache genommen, aber die Arbeit an einer wirtschaftlich befriedigenden Lösung fängt erst an.

II. Garantieleistungen auf Fondsebene und Liquiditätsrechnungen

Nach Auskunft der IBV sind noch immer nicht alle Garantieabrechnungen erstellt und den Garanten vorgelegt worden, die Abrechnung der Endfinanzierungskonditionengarantie soll sich aktuell noch in der Endprüfung befinden. Gezahlt haben die Garanten bisher nicht. Zur Durchsetzung der Ansprüche aus Höchstpreisgarantie und Notarkostengarantie hat die Fondsgesellschaft im Juli 2005 die Garanten verklagt - ein deutliches Zeichen dafür, dass die Garanten nicht zahlen wollen!

Im Jahresabschluss 2004 wurden die Garantiezahlungen, die geltend gemacht wurden, aber dem Fonds nicht zugeflossen sind, bereits ertragswirksam berücksichtigt. In den von Herrn Rohrbach vorgelegten Liquiditätsrechnungen sind die Garantiezahlungen in voller Höhe im Jahr 2006 als Zufluss kalkuliert. Daraus soll dann auch die Liquidität resultieren, einen Teil der Ausschüttungen nachzuholen. Auf dem Papier sieht das gut aus, ob es in Anbetracht der Tatsache, dass bisher noch nicht einmal Termine für die Verhandlung in erster Instanz feststehen, realistisch ist, bleibt eine ganz andere Frage.

In der Theorie lässt auch gut damit argumentieren, dass für die Jahre 2006 bis 2008 von leicht fallenden Mieteinnahmen ausgegangen wurde. Da in Anbetracht der in 2006 eingeplanten Garantiezahlungen trotzdem noch ein wenig ausgeschüttet werden soll, sieht die Berechnung zunächst überzeugend und halbwegs positiv aus. Aber: Die Prognoserechnung hört mit dem Jahr 2008 bereits auf (zum Vergleich: Im Falle des BerlinHyp Fonds 2 wurde im Sommer von der IBV eine Prognose bis zum Jahr 2011 vorgelegt). Warum wäre es wichtig, die Prognose zumindest bis 2009 fortzuführen? Eine ganze Reihe von Mietverträgen wurde mit zehnjähriger Laufzeit abgeschlossen, so dass in 2009 zahlreiche Mietflächen neu vermietet oder bei Verlängerung hinsichtlich der Miethöhe neu verhandelt werden müssen. Die bisherigen Mieten werden sich jedoch aller Voraussicht nach in den wenigsten Fällen noch durchsetzen lassen. Kerstin Kondert fragte aus diesem Grund nach einer um ein Jahr erweiterten Prognose-Rechnung, deren Anfertigung Herr Rohrbach dann auch zusagte.

Diskutiert wurde - wie in so vielen anderen Versammlungen auch - erneut darüber, dass sowohl die Bilanz, die Herr Vogelgesang vorstellte, als auch die Prognose-Rechnungen von Herrn Rohrbach den Gesellschaftern nicht in Kopie ausgehändigt wurden, so dass man lediglich die Präsentation an der Wand verfolgen, nicht jedoch in Ruhe etwas überprüfen oder mitnehmen konnte. Nach heftigen Unmutsäußerungen der Anwesenden wurden die Bilanzzahlen dann bis zur Pause kopiert, die weiteren Unterlagen sollen zusammen mit dem Beschlussprotokoll in den nächsten zwei Wochen an die Zeichner verschickt werden.

III. Sonderprüfung und Durchsetzung von Ansprüchen

Der von der Fondsgesellschaft - vertreten durch den Verwaltungsrat - beauftragte Sonderprüfer berichtete über seine bisherigen Prüfungserkenntnisse, aber auch über die Schwierigkeiten, Sachverhalte umfassend und vollständig zu prüfen. Er beanstandete, dass zahlreiche seiner Fragen nur zögerlich beantwortet, diverse von ihm angeforderte Unterlagen nicht ausgehändigt wurden. Dieselbe Beanstandung äußerten auch die Anwälte des Fonds. Die IBV-Geschäftsführer wiesen diese Vorwürfe zurück mit der Begründung, dass der IBV nicht alle Unterlagen zur Verfügung ständen, da insbesondere mit der Objektauswahl - obwohl der Vertrag mit der IBV geschlossen wurde - nicht die IBV, sondern andere Konzerngesellschaften befasst waren.

Trotz der Erschwernisse brachte die Prüfung jedoch eine Reihe von Anspruchsgrundlagen ans Licht, deren Verfolgung den Anwälten, die über den Verwaltungsrat mit der rechtlichen Prüfung beauftragt wurden, sinnvoll und erfolgversprechend erscheint. Eine Reihe dieser Sachverhalte ist nicht nur geeignet, Ansprüche der Fondsgesellschaft durchzusetzen, sondern auch weitere Prospektfehler nachzuweisen. In den Klagen der Kanzlei Schirp Schmidt-Morsbach Steeger Apel, die im vergangenen Jahr eingereicht wurden, wurde bereits eine ganze Reihe von Prospektfehlern aufgedeckt. Die Argumentation wurde noch um weitere Erkenntnisse aus zusätzlichen Unterlagen, die wir erst in diesem Jahr erhalten haben, erweitert. Insgesamt lässt sich, wie Dr. Wolfgang auf der Versammlung anhand einiger Beispiele überzeugend aufzeigte, eine sehr starke Argumentation aufbauen.

IV. Sonstiges

Der Fonds wird von einem sehr aktiven, kritischen und integren Verwaltungsrat unter dem Vorsitz von Friedrich Kremer begleitet, der Auseinandersetzungen mit der Geschäftsführung nicht scheut. Dass die Anleger des Fonds dies sich gut vertreten fühlen, kam in deutlichen Beifallsbekundungen dem Verwaltungsrat gegenüber zum Ausdruck und in der Zustimmung, die die Anträge des Verwaltungsrates zur Tagesordnung vorgelegt hatten.

Umso größeren Unwillen unter den Anlegern löste daher die Reaktion von Herrn Rohrbach aus, als es darum ging, mit der finanzierenden Bank Verhandlungen über eine Verbesserung der Finanzierungsstruktur des Fonds zu führen. Er erklärte, dass die IBV jede Haftung gegenüber dem Fonds ablehne, wenn der Verwaltungsrat an den Gesprächen mit der Bank teilnehmen würde. Eine solche Haltung zeugt nach unserer Auffassung nicht nur von erschreckender Arroganz, sondern weicht auch weit vom üblichen Vorgehen ab. Insbesondere bei derartigen Verhandlungen ist es üblich, dass sie von Geschäftsführung und Verwaltungsrat gemeinsam geführt werden.

Eine überraschende Wendung nahm die Versammlung, als über die Genehmigung des Komplementärwechsels abzustimmen war. Die bisherige Komplementärin und gleichzeitige Gesellschafterin der Komplementär-GmbH wollte vorzeitig aus dem Fonds ausscheiden, und zwar nach Auskunft der IBV unter Umständen, die dem Fonds ggf. hätten schaden können. Aus diesem Grund wurde mit Raimund Hoffmann - Komplementär in anderen Fonds der Bankgesellschaft - vereinbart, dass dieser die Komplementärstellung als natürliche Person ebenso wie die Gesellschaftsanteile der Komplementär-GmbH übernimmt. Sämtliche hierfür erforderlichen Verträge wurden bereits geschlossen, stehen aber unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Diese Zustimmung fand in der Versammlung allerdings nicht die erforderliche Mehrheit.

Als Alternative zu Herrn Hoffmann wurde aus dem Kreis der Anwesenden Herr Thomas Schmidt aus Essen vorgeschlagen. Geschäftsführung und Verwaltungsrat wurden nun zunächst damit beauftragt, kurzfristig mit Herrn Schmidt und der bisherigen Komplementärin zu verhandeln, ob die Verträge in dieser neuen Konstellation abgeschlossen werden können. Über das Ergebnis dieser Verhandlungen sollen die Anleger schriftlich informiert werden, wobei gleichzeitig eine schriftliche Beschlussfassung über den Komplemetärwechsel erfolgen soll.

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.

V. Fazit:

Es wird immer wieder deutlich, wie wenig Vertrauen der Geschäftsführung von Seiten der Zeichner wie der Verwaltungsräte noch entgegengebracht wird. Der Interessenkonflikt der IBV ist immer wieder Thema. Wir werden auch diesen Fonds weiterhin begleiten, den Verwaltungsrat in seiner Tätigkeit unterstützen und uns bemühen, auch hier zu wirtschaftlich akzeptablen Lösungen zu finden.

gez. Ludwig Stoiber
Vorsitzender des
Aktionsbundes Aktiver Anlegerschutz e.V.

Herzlichst, Ihr

Ludwig Stoiber

Vorsitzender

Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.