

EGI Euro Grundinvest: Wie Anleger weiter entrechtet werden sollen

Auf einer eiligst einberufenen Gesellschafterversammlung am 21.07.2015 der EGI Euro Grundinvest Fonds Nrn. 15, 17, 18 und 20 in Freising bei München trafen sich besorgte Anleger. Sie wurden im rasanten Tempo über die massiven Probleme der Fonds grob informiert. Viele bohrende Fragen von Anlegern sind nicht einmal durch die Versammlungsleitung zugelassen worden – angeblich aus Zeit- und Organisationsgründen.

Auf Basis fehlender Daten sollten die Anleger dann dem Management ihr „Ja-Wort“ zu mehr Machtbefugnissen und weniger Kontrollmöglichkeiten geben. Der Widerstand der Kommanditisten in den Versammlungen war massiv zu spüren. Kein Wunder: Ist doch zuvor deren Geld in krimineller Weise verwendet worden.

In der Gesellschafterversammlung am 21. Juli ging es um folgende Fonds

- Euro Grundinvest Deutschland 15 GmbH & Co. KG
- Euro Grundinvest Deutschland 17 GmbH & Co. KG
- Euro Grundinvest Deutschland 17 Private Placement GmbH & Co. KG
- Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG
- Euro Grundinvest Deutschland 20 GmbH & Co. KG

EGI Versammlung mit bösen Vorzeichen

Alles nur mit der heißen Nadel gestrickt! Diesen Eindruck konnte man schon gewinnen, als man die Einladung in den Händen hielt. Auf den früheren Herrn der Fonds, Malte Hartweg, wurde von dem aktuellen Geschäftsführer Sven Donhuysen die Schuld für das kapitale Desaster geschoben. In den Räumen der DIMA 24, die von eben dem gleichen Herrn Hartweg geführten Vertriebsunternehmen, seien Durchsuchungen durchgeführt worden. Viele Unklarheiten bestünden, weil Unterlagen fehlen und die strafrechtlichen Ermittlungen die Arbeit der Geschäftsführung nicht gerade einfach machen würden.

- Konkrete Zahlen fehlen in der Einladung

Was aber die Anleger wirklich interessierte, fehlte in dem Schreiben: Wie steht es um den Fonds, in den sie ihr Geld gesteckt haben, nun wirklich? Keine konkrete Zahl wurde zum aktuellen Zustand der Kapitalanlagen genannt. Da tröstete es auch nicht, dass in dem Schreiben an die Anleger von Anfang Juli 2016 erklärt wurde, dass man von einem Lügengebilde ausgehe, das Malte Hartweg und Erwin Baran eingefädelt hätten. Belastbare und entscheidungsrelevante Daten, um zukunftsorientierte Entscheidungen treffen zu können, fehlten vollkommen.

Auf dem Seidenberg 5 D – 53721 Siegburg www.rechtinfo.de + www.kapital-rechtinfo.de Fon 02241 – 1733-0 Fax 02241 – 1733-44 eMail info@rechtinfo.de
Der Inhalt der Internetseite kapital-rechtinfo.de und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessenbereich des Benutzers und ist keine Finanzanalyse von Finanzinstrumenten i. S. d. § 37d WpHG. Jeder Benutzer ist für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Benutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Benutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt keine Haftung für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen, vermögensbezogenen oder andere Empfehlungen oder Ratschläge in irgendeiner Form gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit Sachkenntnis sowie großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (z. B. Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Vermögensberater), die auch u.a. die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein. Verwenden Sie daher die hier bereitgestellten Informationen niemals als Quelle für rechts- oder/und wirtschaftsbezogene Entscheidung(en).

- Beruhigungsspiele den Anlegern angeboten

Rechtswalt und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht Hartmut Göddecke aus Siegburg, der eine Gemeinschaft von Fonds-Anlegern vertritt, und auch andere Anleger stellten deshalb während der Gesellschafterversammlungen konkrete Fragen zum Zahlenwerk.

Sie wurden mit den Worten „beantwortet“, dass man dazu nichts sagen könne. So wirkt die pauschale Aussage des Managements – namentlich Sven Donhuysen – und seiner Berater an die anwesenden Geldgeber, dass die Fonds allesamt nicht überschuldet seien, alles andere als überzeugend. Die allermeisten Anleger mochten dieser pauschalen „Beruhigungsspiele“ keinen Glauben schenken.

Anleger unerwünscht!

Die Spannung lag knisternd in der Luft, als es darum ging, neue Gesellschaften in die Fonds zu integrieren. Ausgangspunkt für diese Vorschläge des Managements war, dass die bisherigen Supportfirmen der Fonds kurz vor der Insolvenz stehen würden; dieses weil sie für Fehler in beiden Fonds einzustehen haben und von Gerichten zu Zahlungen an Anleger verurteilt werden.

- Neue Komplementärin soll aufgenommen werden

Wer hinter diesen Vorschlag neuer zusätzlicher Gesellschaften genauer hinschaute und auf der Versammlung nachfragte, erfuhr: Hinter der neu aufzunehmenden Firma EGI Verwaltungs GmbH, Geschäftsführer Thomas Pellny, steht bei genauer Betrachtung wiederum indirekt das aktuelle Management der EGI-Gruppe. Dieses neue Unternehmen soll als künftige Komplementärin ohne Geschäftsführungsfunktion dienen.

- Zwei neue Kommanditisten sollen künftig mitspielen

Weiter sollten aufgenommen werden: EGI Investments GmbH und EGI Beteiligungs GmbH & Co. KG, sie sollen als Kommanditisten in das Geschehen integriert werden. Auch hier der Blick hinter die Kulissen: Sie werden ebenfalls indirekt von dem EGI Management gesteuert. Sie sollen nach dem Willen der EGI Verantwortlichen als Treuhänder für die Anleger (bisher: OVT Odeon Verwaltung- und Beteiligungshand GmbH & Co. KG) und als Geschäftsführungsorgan dienen.

- Vernebelungstaktik des Managements

Ein Schelm, wer sich etwas Böses dabei denkt: Jetzt werden die Anlegerinteressen in den Bereich der Geschäftsführung des Gesamtgebildes eingegliedert. Eine Kontrolle zu Gunsten der Anleger wird damit nach Ansicht von Anwalt Göddecke faktisch ausgeschaltet! Dass die Interessen der Geldgeber von Beginn an keine wichtige Rolle bei den Vorschlägen spielten, ergibt sich klar daraus, dass diese Verflechtungen nicht von vorne herein in dem Einladungsschreiben genannt wurden, sondern erst auf konkrete Nachfrage von Anlegern in der Versammlung selbst.

Eine solche Vernebelungstaktik kann nach Ansicht von Rechtsexperten dazu führen, dass Beschlüsse, die auf einem derartigen Informationsmanko basieren, unwirksam werden. Das betrifft vor allem die Stimmen von Anlegern, die das Medium der Briefwahl nutzten. Ihnen blieben diese Zusammenhänge verborgen. Warum man das Risiko von unwirksamen Beschlüssen durch das Management eingegangen ist, ist angesichts der bedrohlichen Situation der Fonds für viele Anwesende unerklärlich.

Zwei wichtige Anträge von Anlegerseite durch EGI Management abgeblockt

Die künstlich geschaffene Zeitknappheit und Formalien dienen der Geschäftsführung dazu, die Anleger in Schach zu halten und Informationen nicht an die Investoren geben zu wollen.

- Kein Anlegervertreter als Treuhandkommanditist

Der Verdacht, dass Kontrolle durch Anleger vollkommen unerwünscht war, zeigt sich auch an einem anderen Punkt: Der Antrag eines Anlegervertreters wurde rundheraus von dem juristischen Begleiter der Geschäftsführung abgelehnt. Dieser Anlegervertreter wollte sich zur Wahl als Treuhandgesellschafter stellen und diese Aufgabe versiert und kapitalgeberpositioniert übernehmen. Rückendeckung fand dieser Antrag im geldgebenden Publikum, wie man an dem Applaus der Anleger erkennen konnte.

Mit formalen Argumenten auf die Geschäftsordnung der Versammlung ist dieser Kandidat erst gar nicht zu einer Abstimmung zugelassen worden. Damit ist vom EGI Management von vorne herein versucht worden zu unterbinden, dass eine unabhängige Kontrollinstanz eingerichtet werden konnte. Diesem Effekt – alle Kontroll- und Diskussionswünsche der Geldgeber im Keime zu ersticken – diente nach Meinung vieler Anwesender wohl auch der Umstand, dass die Einladung sehr kurzfristig erfolgte.

- Kein Anlegerbeirat eingerichtet

Auch der von Anwalt Götdecke gestellte Antrag, einen qualifizierten Anlegerbeirat einzurichten, wurde aus rein formalen Gründen gar nicht erst auf die Tagesordnung gesetzt. Nicht einmal ein klares Bekenntnis der Geschäftsführung war zu vernehmen, dass man sich mit diesem Vorschlag ernsthaft beschäftigen wolle und alles unternehmen werde, um die Anlegerbeteiligung mit direktem Anleger know how seriös zu sichern.

So viel Verhinderung der Aufsicht verlangt viel Vertrauen in die handelnden Personen. Wie sagte schon Lenin: Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser!

Liquidation ohne Anlegerkontrolle

Dass dann die Verwaltung der Fonds vorschlug, die Liquidation einzuleiten, stieß naturgemäß auf Kritik. Die Kontrollmöglichkeiten für die Anleger sind in diesen Fällen noch weiter ausgehebelt.

- Geschäftsleitung widerspricht sich selbst

Auch fällt ein Widerspruch in der Argumentation des Managements sofort auf: Es werden die Gesellschafter der Fonds in dem Einladungsschreiben darüber informiert, dass es erforderlich ist – will man noch Geld erwirtschaften – die Objekte noch fertigzustellen. Genau dieses wird durch die Liquidation nach Ansicht vieler Beteiligter behindert!

- Schlechter Zeitpunkt für eine Liquidation

Ein weiterer wichtiger Punkt spricht ganz klar gegen eine Liquidation zum jetzigen Zeitpunkt: Denn wenn der Immobilienmarkt die Information erhält, dass ein gewisser Verkaufsdruck durch die eingeleitete Liquidation für die Anleger besteht, kann man davon ausgehen, dass nach aller Erfahrung niedrigere Verkaufserlöse erzielt werden als wenn ein solcher Druck nicht bestünde.

- Was sind die wirklichen Hintergründe?

Schaut man noch weiter hinter die Fassade, wird man erkennen, dass das aktuelle Management und deren Helfer gute Beziehungen in die Immobilienwirtschaft haben – es fragt sich also, wer der künftige Käufer sein wird und wie seine möglicherweise sehr freundschaftliche Beziehung zu dem aktuellen Management sein könnte. Sollen hier nochmals in der Verkaufsphase Anleger leiden, weil man zu billig an Freunde verkauft?

Ergebnisse werden nicht geliefert

Wer meinte, dass am Ende der jeweiligen Gesellschafterversammlung die Ergebnisse der Stimmen ausgezählt auf dem Tisch liegen würden und man erfahren würde, wie die versammelten Investoren abgestimmt hätten, sah sich getäuscht.

Die Auszählung der Stimmen soll erst später erfolgen. Auch hier stellen sich wieder einige Fragen:

- Warum wird nicht eine sofortige Auszählung vorgenommen?
- Warum wird keine Transparenz bei der Auszählung geleistet?
- Wie wird die Redlichkeit der Auszählung gewährleistet?
- Wann und wie werden die Ergebnisse den Anlegern mitgeteilt?

Nimmt man die Worte in dem Einladungsschreiben wirklich von Seiten des Fondsmanagements ernst? Geht man so mit dem avisierten „Gesamt-Sanierungskonzept“ vor, indem man die Anleger nach deren Entscheidung im Unklaren über den von ihnen gewählten Kurs lässt?

Stellungnahme der Kanzlei Göddecke Rechtsanwälte

Anleger erst damit zu schockieren, dass Vorgänger Malte Hartweg kriminell mit den Anlegerguthaben umgegangen ist, sich selbst als engagierten Geschäftsmann mit guten Absichten darzustellen, reicht nicht aus, um Vertrauen aufzubauen.

Außerdem fragen sich Anleger, warum sie bluten sollen, nur weil die Gesellschaften, die das System stützen sollten, Fehler gemacht haben und nunmehr bis zur Insolvenzreife verklagt werden. Alles zusammen – mit fehlender Kontrolle gepaart, ist dafür wenig geeignet, das Vertrauen in die aktuelle Geschäftsführung aufkommen zu lassen.

Praxistipp der Kanzlei Göddecke Rechtsanwälte

Anleger haben die Wahl: Nochmals einem Management bedingungslos zu vertrauen – oder das Heft selbst in die Hand zu nehmen und sich einzusetzen; denn aktuell ist laut Aussage von Geschäftsführer Donhuysen Vermögen vorhanden. Passiv – wäre die andere Option – dürfen sie nicht bleiben, denn es geht um ihr Geld – fragt sich nur, wie lange es noch da sein wird?

Da es für einen Anleger alleine recht schwierig ist, die Rechte durchzusetzen, hat sich die Kanzlei GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE zusammen mit der Vereinigung der EGI Anleger dazu entschlossen, tätig zu werden. Wenn Sie näheres dazu wissen wollen, können Sie sich hier registrieren:

[Registrierungsbogen](#)

Quelle: eigener Bericht, EGI Gesellschafterversammlungen vom 21. Juli 2016

25. Juli 2015 (Rechtsanwalt Hartmut Göddecke)
Tel.: 02241/1733-20