

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG: Beirat nicht mehr aus dem Kreise der Anleger?

Im aktuellen Beschlussvorschlag einer Gesellschafterabstimmung im Umlaufverfahren sollen Anleger des SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG diversen Änderung zustimmen. Wir zeigen, was Anleger in diesem Zusammenhang wissen sollten.

Im aktuellen Schreiben vom 28. Januar 2013 wendet sich die Geschäftsführung des Fonds SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Objekte Fürstenfeldbruck und München Fonds KG an die Anleger. Das Schreiben und die Beschlussvorlage haben es in sich.

Zunächst wird offene Kritik an der bisherigen Geschäftsführung, dem bisherigen Beirat und auch an der Treuhandkommanditistin geübt. Nach Auffassung der jetzigen Geschäftsführung hätten „erhebliche Mängel in der Konstruktion und geschäftlichen Führung zur aktuell schwierigen Situation geführt“. Es seien in der Vergangenheit „gravierende Fehlentscheidungen getroffen“ worden. Derzeit würden die „Rückzahlungen der Stillen Gesellschafter über die Ratenzahler generiert, also Ansprüche von Anlegern mit dem Geld anderer Anleger bedient“. Einzelne Beiratsmitglieder der SHB-Fonds seien gleichzeitig in der Vermittlung von Anlagern für die SHB Fondsgesellschaften tätig und diese Doppelfunktion berge das Potential für Interessenkonflikte zum Nachteil der Anleger. Es bedürfe nun erheblicher Veränderungen und aktiven unternehmerischen Handelns, um die SHB Fondsgesellschaften und auch den konkreten Fonds in eine bessere Zukunft zu führen.

Dies könne durch den neuen Geschäftsführer der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, Herrn Marc-Christian Schraut, gelingen. Er sei erfahrener Immobilienexperte und Fondsmanager, der seit vielen Jahren eng mit den erfolgreichen Immobilienunternehmern Stephan Schäfer und Jonas Köller zusammenarbeite. Die Herren Schäfer und Köller seien wirtschaftlich die neuen starken Gesellschafter der Muttergesellschaft des betroffenen SHB Fonds. Als deutliches Zeichen für die Anleger sei der Geschäftsführer bereit, den Fonds persönlich noch zum ursprünglichen Ausgabepreis in Höhe von insgesamt 100.000,00 EUR „nachzuzeichnen“. Er zeichne eine Stille Beteiligung von 20.000,00 EUR und eine Kommanditeinlage von 80.000,00. Bei letzterer erbringe er einen Anteil von 5.000,00 EUR, der Restbetrag solle dadurch erbracht werden, dass ein Teil der monatlichen Vergütung als Geschäftsführer auf die ausstehende Kommanditeinlage gezahlt werden soll. Er verzichte zugunsten der langfristigen Wertentwicklung des Fonds auf einen Teil seines Gehaltes.

Aufgrund europäischer Vorgaben sei eine zügige Umsetzung von Neuinvestitionen erforderlich. Der Geschäftsführung lägen mehrere Immobilienangebote vor. Dabei solle dem Beirat/Anlageausschuss eine stärkere Rolle zukommen. Seine Kompetenzen sollten dahingehend erweitert werden, dass dieser die Geschäftsführung bei den Investitionen zu beraten habe. Um dies zu gewährleisten, sei es erforderlich, Beiräte zu wählen, die entsprechende fachliche Kompetenz aufweisen würden. Vorgeschlagen wurden hierfür Herr Damian Buchmann, Herr Tomislav Vulic und Herr Kern, welche ausweislich der Tätigkeitsbeschreibung über entsprechende Expertise verfügen würden.

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, wobei dieser für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich ist. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Nutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Nutzer 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 oder andere Empfehlungen 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 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 (Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), die auch 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 alleinige Quelle für rechtsbezogene Entscheidungen.

Den Gesellschaftern bzw. Stillen Gesellschaftern wurden folgende Tagesordnungspunkte (TOP) zur Beschlussfassung vorgelegt:

- TOP 1 Erhöhung des Kapitals um 100.000 EUR zur Neuaufnahme eines Gesellschafters
- TOP 2 Änderung der Aufgaben und Qualifikationsanforderungen der Mitglieder des Beirates/Anlagenausschusses
- TOP 3 Beschluss zur zeitlich befristeten Anpassung der Vergütung des Beirates/Anlagenausschusses und Änderung der Beiratsordnung
- TOP 4 Neuwahl des Beirates/Anlagenausschusses

Anleger können ihre Stimme im schriftlichen Verfahren bis zu 19.02.2013 abgeben.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Es bewegt sich was bei den SHB Fonds. Ob dies gut für die Anleger ist, wird sich mit der Zeit herausstellen.

Zunächst wurden die Anleger des Fonds mit einem neuen Geschäftsführer der Komplementärin überrascht. Herr Marc-Christian Schraut ist dort gem. Bekanntmachung vom 02.01.2013 als Geschäftsführer tätig. Es ist fraglich, wie jemand, der sich seit 2007 in Privatinsolvenz mit anschließender Restschuldbefreiung befindet, den Betrag von 20.000,00 EUR in bar für den Erwerb einer stillen Beteiligung aufbringen kann. Darüber hinaus ist Herr Marc-Christian Schraut Geschäftsführer diverser anderer Gesellschaften, die ebenso wie viele Gesellschaften der S&K-Gruppe ebenfalls beim AG Frankfurt eingetragen sind und den Zusatz S&K bereits im Namens tragen, so z.B. (nicht abschließend) der S&K REO II – IV GmbH, der S&K Vertriebskoordination GmbH, der S&K Portfolio Hannover und Umland GmbH, der S&K Retail Portfolio GmbH und der S&K Wohnanlage Köln GmbH. Er ist also Geschäftsführer diverser Objektgesellschaften mit verschiedenen Immobilienobjekten. Ob es sich bei den der Geschäftsführung vorliegenden Immobilienangeboten auch um Objekte dieser Objektgesellschaften handelt, wird sich zeigen, wenn die Neuinvestitionen getätigt wurden.

Wir begrüßen die Absicht, einen Beirat/Anlagenausschuss zu bilden, der über entsprechende Expertise verfügt. Für problematisch halten wir aus Anlegersicht jedoch die Änderungen der Rolle des Beirates. Ursprünglich war festgelegt, dass die Investitionsentscheidung der *Zustimmung* des Beirates bedurfte. Inwiefern es eine Erweiterung der Rechte des Beirates sein soll, wenn er nach TOP 2 die Geschäftsführung nur *beraten* soll, erschließt sich nicht. Dies spricht eher für eine Einschränkung seiner Mitwirkung. Ursprünglich war auch vorgesehen, dass der Beirat/Anlagenausschuss aus dem Kreise der Anleger bestimmt wird. Dieses Erfordernis soll nun offenbar nicht mehr gelten.

Zu den von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Beiratskandidaten sollte man wissen, dass Herr Damian Buchmann u.a. Geschäftsführer der S&K Real Estate Value GmbH, der S&K Immobilienhandels GmbH, der S&K Real Estate Value Added Rendite GmbH ist. Es findet sich auch noch heute unter www.sk-holding.de ein Bericht, wonach Tomislav Vulic der „Hausarchitekt“ der S&K sei. Ein Beirat aus dem Anlegerkreis – so wie im Prospekt vorgesehen - wäre aus unserer Sicht sinnvoller.

Letztlich sollten die Anleger genau hinschauen, welche Folgen ihre Abstimmung hat. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass jede Stimme, die nicht abgegeben wird, letztlich auch negativen Einfluss haben kann. Für Anleger, die weitere Informationen benötigen, steht die KANZLEI GÖDDECKE Rechtsanwälte gern zur Verfügung.

Quelle: Mitteilung der Geschäftsführung vom 28.01.2013, eigener Bericht

06. Februar 2013 (Rechtsanwalt Marc Gericke)

GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE