

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.
c/o Liquidator Dr. Julius F. Reiter · Benrather Schlossallee 101 · D-40597 Düsseldorf

Anlegerforum DDF

c/o Heinz Schmid , Dr. Ingo Ehm,
Thomas de Cruppe
Enzianweg 2

82335 Berg

c/o Liquidator

Dr. Julius F. Reiter

Benrather Schlossallee 101

D-40597 Düsseldorf

Fon: +49-(0) 211-836 805.70

Fax: +49-(0) 211-836 805.78

Düsseldorf, den 02.08.2010

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

Hier: Ihr Fragenkatalog vom 05.07.2010

Sehr geehrter Herr Schmid,
sehr geehrter Herr de Cruppe,
sehr geehrter Herr Dr. Ehm,

ich komme zurück auf Ihren Fragenkatalog vom 05.07.2010 den ich Ihnen im Nachfolgenden gerne beantworten werde. Zuvor möchte ich Ihnen aber nochmals mitteilen, dass dem „Anlegerforum“ kein Auskunfts- und Informationsrecht zusteht, da es sich um einen außerhalb der Gesellschaft stehenden Zusammenschluss einzelner Gesellschafter und somit nicht um ein Organ der Gesellschaft handelt. Ihre im Namen des Anlagerforums als Aufforderung formulierten „Fragen“ muten daher als befremdlich an. Wie ich Ihnen jedoch nach Aufhebung des Beschlusses über die Installierung des Anlegerbeirats durch das Landgericht Berlin versprochen hatte, stehe ich auch dem Anlegerforum gerne zur Beantwortung seiner Fragen zur Verfügung. Ich bitte Sie jedoch zukünftig, den Stil Ihrer Anfragen zu überdenken.

Zudem möchte ich mich nochmals für die verzögerte Beantwortung Ihres Fragenkatalogs entschuldigen. Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt hatte, liegt dies darin begründet liegt, dass die eigentlich für Ende Juni 2010 in Dubai geplanten Gespräche mit DAMAC kurzfristig von dem Vertreter der DAMAC abgesagt und auf den 20.07.2010 verschoben wurden. Da ich die Ergebnisse der Besprechung mit DAMAC noch abwarten wollte, hielt ich es für nicht zielführend, vorab auf Ihren Fragenkatalog einzugehen. Der Termin mit DAMAC hat nunmehr am 20.07.2010 stattgefunden und DAMAC hat am 27.07.2010 verbindliche Erklärungen abge-

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Liquidator: Dr. Julius F. Reiter
Handelsregister:
Amtsgericht Charlottenburg
HRA 37782

persönlich haftende Gesellschafterin:
quickfonds Gesellschaft für Internationales Investment mbH, Köln
Geschäftsführer: Thomas Winkmann
Handelsregister:
Amtsgericht Köln
HRB 59903

geben, so dass ich nunmehr auch die aktuellen Erkenntnisse und Ergebnisse dieses Gesprächs in die Beantwortung Ihrer Fragen mit einfließen lassen kann.

Zu Ihren „Fragen“ nunmehr im Einzelnen:

- 1.) *Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, uns den Verhandlungsstand mit der Fa. DAMAC, Dubai, in Bezug auf die 165 im Namen DDF abgeschlossenen - aber für DDF2 bestimmten - Wohnungsverträge sowie den Vertragstext mitzuteilen.***

Die Gespräche mit DAMAC und DDF II konnten zwischenzeitlich fortgesetzt werden und stehen unmittelbar vor dem Abschluss. Zunächst wurde zwischen DDF und DDF II eine Vereinbarung geschlossen, nach der die fälschlicher Weise auf DDF ausgestellten 162 (nicht 165!) Bauträgerverträge auf DDF II umgeschrieben werden sollen. DDF II wird DDF bedingungslos von jedem Schaden und jedem Verlust freistellen, der aus der Haftung aus den für DDF II gehaltenen Bauträgerverträgen gegenüber DAMAC oder Dritten resultieren kann. DAMAC hat sich mit Erklärung vom 21.07.2010 mit dem Vertrag zwischen DDF und DDF II einverstanden erklärt. Mit Einverständniserklärung vom 27.07.2010 wird DAMAC DDF aus den 162 fälschlicher Weise auf DDF ausgestellten Bauträgerverträgen und der damit verbundenen Haftung entlassen und diese Verträge auf DDF II umschreiben. Diese Erklärung befindet sich derzeit auf dem Postweg nach Deutschland und wird in Kürze von mir als Liquidator gegengezeichnet und an DAMAC retourniert. Damit konnte der sog. Name-Change als eine der entscheidenden Voraussetzungen für den Fortgang der Liquidation erfolgreich umgesetzt werden und das innerhalb von wenigen Monaten, wenn man bedenkt, dass die zuvor Beteiligten dies in den letzten zwei Jahren nicht umsetzen konnten

- 2.) *Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, die bezüglich der o.g. für DDF2 bestimmten (aber fälschlich im Namen des DDF abgeschlossenen) Wohnungsverträge aus dem DDF-Vermögen geleisteten Anzahlungen von 21.702.250 AED zu bestätigen und von DDF2 zurückzufordern sowie den Stand der diesbezüglichen Beitreibungsanstrengungen mitzuteilen. In der im Bundesanzeiger veröffentlichten Bilanz zum 31.12.2008 sind keinerlei Verbindlichkeiten für den o.g. Betrag ausgewiesen, was die Dringlichkeit der Feststellung und Beitreibung dieser Forderung unterstreicht.***

Wie sich aus den von IWuS überlassenen Unterlagen und aus dem von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO geprüften und testierten Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 sowie aus der Saldenbestätigung der DAMAC vom 11.05.2008 ergibt, hat DDF Anzahlungen an DAMAC auf die 69 Bauträgerverträge i.H.v. insgesamt AED 69.583.000 geleistet. Von dieser Summe sind bei DAMAC versehentlich AED 21.719.680 auf Verträge des DDF II gebucht worden.

DDF II hat Anzahlungen an DAMAC auf seine (vermeintlichen) Bauträgerverträge i.H.v. insgesamt AED 98.565.000 geleistet. Von dieser Summe sind bei DAMAC versehentlich AED 11.620.701 auf Verträge der DDF gebucht worden.

Diese Fehlbuchungen sind von DAMAC bestätigt worden und werden insoweit korrigiert, dass der Saldo aus beiden Fehlbuchungen (AED 21.719.680 - AED 11.620.701 = AED 10.098.979) auf Verträge des DDF gutgeschrieben wird. Nach den Korrekturbuchungen bestehen somit bis zur Fertigstellung aller 69 Objekte des DDF noch offene Raten i.H.v. AED 29.003.572, was DAMAC ebenfalls bestätigt.

Infolge der Korrekturbuchung bei DAMAC sind dann die von DDF geleisteten Anzahlungen den 69 Bauträgerverträgen des DDF wieder zugeordnet.

Ihre Aufforderung, den von DAMAC fälschlicher Weise auf Bauträgerverträge des DDF II gebuchten Betrag von AED 21.719.680 von DDF II zurückzufordern, kann ich nicht nachvollziehen.

Ein Rückforderungsanspruch gegen DDF II wäre allenfalls unter dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung gem. § 812 BGB denkbar. Dies setzt jedoch voraus, dass mit der Verbuchung der AED 21.719.680 bei DAMAC bewusst und zweckgerichtet das Vermögen des DDF II gemehrt werden sollte. Fakt ist aber doch, dass DDF insgesamt AED 69.583.000 in dem Bewusstsein und mit dem Zweck an DAMAC geleistet hat, Anzahlungen auf die 69 Bauträgerverträge des DDF zu tätigen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen hat DAMAC bei der damaligen Geschäftsführung des Fonds, der Quickfunds Gesellschaft für Internationales Investment mbH, Bauraten i.H.v. insgesamt AED 69.583.000 angefordert. Diese Zahlungsanforderungen hat Quickfunds an die Mittelverwendungskontrollleurin IWuS weitergeleitet, die diese wiederum freigegeben hat und die dann nach offensichtlicher Freigabe von der IWuS als Treuhandkommanditistin auch in dieser Höhe an DAMAC gezahlt wurden.

Damit dürften nach meinem Verständnis aber Bereicherungsansprüche des DDF gegen DDF II auf Rückzahlung der an DAMAC geleisteten und dort fälschlicher Weise auf DDF II-Verträge verbuchter Zahlungen i.H.v. AED 21.719.680 nicht begründet sein, weswegen ich auch keine entsprechenden Rückforderungsansprüche gegen DDF II geltend gemacht habe.

Wegen der vorgenommenen Fehlbuchungen dürften dem Grunde nach Rückforderungsansprüche gegen DAMAC bestanden haben. Infolge der Korrekturbuchungen sind die fehlgebuchten AED 21.719.680 (und umgekehrt die von DDF II gezahlten und auf Verträge des DDF ebenfalls fehlgebuchten AED 11.620.701) im Ergebnis aber wieder dem Vermögen des DDF zugeschlagen worden. Ein Rückzahlungsanspruch des DDF gegenüber DAMAC ist jedoch ausgeschlossen, da zwischenzeitlich die Baumaßnahmen vorangeschritten und somit weitere Bauratenzahlungen fällig geworden sind, für die DDF im Außenverhältnis gegenüber DAMAC haftet. DAMAC könnte also mit dem Rückzahlungsbegehren sofort die Aufrechnung mit den weiterhin fällig gewordenen Bauraten erklären.

Vertragliche Ansprüche des DDF gegen DDF II auf Rückzahlung der AED 21.719.680 dürften ebenfalls ausgeschlossen sein. Sowohl der Kaufvertrag vom 14.05.2008 als auch der Vertrag vom 23.07.2008 (sog. „Transfer Agreement“) weisen in Ihren jeweiligen Anlagen einen geleisteten Ratenzahlungsstand von AED 69.583.000 aus. Dieser Ausweis war auch erforderlich, da sich DDF II in diesen Verträgen verpflichtet hat, die weiteren Ratenzahlungsverpflichtungen gegenüber DAMAC zu übernehmen. Insoweit sind die bereits geleisteten bzw. umgekehrt die noch offenen Bauraten als wesentlicher Vertragsbestandteil zu sehen.

Aufgrund der anfänglichen Bedenken der IWuS über die Wirksamkeit der Verträge vom 14.05. bzw. 23.07.2008 wurde auf Drängen der IWuS durch die Quickfunds als Komplementärin beider Fonds ein Umlaufverfahren in beiden Fondsgesellschaften durchgeführt, in denen die Anleger beider Fonds den Vertrag vom 23.07.2008 genehmigen sollten (und schließlich auch mehrheitlich genehmigt haben). In den Erläuterungstexten zu den Umlaufverfahren, die nach unserer Aktenlage mit der IWuS inhaltlich abgestimmt waren, heißt es:

„ Da sich die Immobilien noch in der Bauphase befinden, hat der Käufer DDFII mit dem Kaufvertrag auch die Restratenzahlungsverpflichtung im Rahmen der weiteren Fertigstellung übernommen. Die Restzahlungsverpflichtung beträgt ca. 29 Mio. Dirham, also zum Umrechnungskurs vom

23.07.2008 den Betrag von 5 Mio. Euro. Der vom Käufer zu zahlende Gesamtkaufpreis ergibt sich somit aus der Summe aus dem Barkaufpreis (25,2 Mio. €) zuzüglich der übernommenen Restzahlungsverpflichtung (5 Mio. €, beträgt also zum Verkaufszeitpunkt 30,2 Mio. €“

Somit ergibt sich sowohl aus dem Vertrag vom 14.05.2008 als auch aus dem vom 23.07.2008, dass beide Parteien und auch sämtliche Anleger infolge der Erläuterungen zum Umlaufverfahren von einer Restzahlungsverpflichtung von € 5 Mio. bzw. AED 29 Mio. ausgegangen sind.

Vor diesem Hintergrund dürfte auch die in der Bilanz 2008 nach Einzelwertberichterstattung eingestellte Forderung gegen DDF II i.H.v. € 1,95 Mio. zu berichtigen sein. Korrekter Weise müsste dieser Betrag der Position „geleistete Anzahlungen“ zugeschlagen werden.

- 3.) *Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, bezüglich der 69 weiteren im Namen des DDF abgeschlossenen und dann an DDF2 weiter übertragenen Wohnungsverträge mitzuteilen, ob bereits Schadenersatzansprüche gegen die damalige Geschäftsführung angemeldet wurden, die heute behauptet, die von ihr abgeschlossenen Weiterverkaufsverträge seien nichtig - mit entsprechendem Schaden für den DDF. Gleichzeitig bitten wir darum, uns Anlegern den Stand der Durchsetzung dieser Schadenersatzansprüche mitzuteilen.***

Ob Schadenersatzansprüche gegen die damalige Geschäftsführung und/oder weitere Beteiligte bestehen, wurde selbstverständlich geprüft. Die denkbaren Schadenersatzansprüche hängen jedoch davon ab, ob DDF ein Schaden entstanden ist. Derzeit ist jedoch ein konkreter Schaden nicht eingetreten. DDF ist weiterhin im Besitz des gezahlten Kaufpreises und darüber hinaus auch weiterhin noch im Besitz der Rechte aus den 69 Bauträgerverträgen. Mit anderen Worten: DDF hat den Kaufpreis erhalten und ist weiterhin noch im Besitz der verkauften Ware. Wie Sie erkennen werden, ist aufgrund dieser Konstellation ein Schaden zu Lasten des DDF derzeit nicht erkennbar. Anders mag dies bei DDF II aussehen, der den Kaufpreis bereits vollumfänglich beglichen hat und seit gut zwei Jahren auf die Übertragung der gezahlten Ware, die sich zwischenzeitlich infolge des Rückgangs der Immobilienpreise verschlechtert hat, wartet.

Anders mag dies bei DDF aussehen, wenn das Landgericht Köln zu der Auffassung gelangen sollte, dass der Kaufvertrag über die 69 Bauträgerverträge zwischen DDF und DDF II unwirksam ist. Erst dann hätte DDF den Kaufpreis zurückzuzahlen und würde auf den zwischenzeitlich im Wert gesunkenen Bauträgerverträgen sitzen bleiben. Zudem würde DDF dann auch letztendlich für die restlichen Ratenzahlungsverpflichtungen gegenüber DAMAC haften.

Selbst wenn das Landgericht Köln noch zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass der Kaufvertrag zwischen DDF und DDF II wirksam ist, besteht die Gefahr, dass dann der zwischenzeitlich von DDF II erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag greifen könnte und DDF infolge dessen den Kaufpreis an DDF II zurückzuzahlen hätte. DDF II begründet seinen Rücktritt u.a. damit, dass eine Übertragung der Bauträgerverträge rechtlich nicht möglich sei, da die im Vertrag vereinbarte Bedingung, namentlich die Zustimmung des Master Developers zur Übertragung der Verträge, nicht innerhalb der vermeintlich im Vertrag vereinbarten Frist und darüber hinaus bis heute nicht erfüllt worden ist. Um dieser Gefahr zu begegnen wurde die Klage vor dem LG Köln zwischenzeitlich dahingehend erweitert, dass nicht nur die Wirksamkeit des Kaufvertrages, sondern darüber hinaus auch die Unwirksamkeit des Rücktritts und somit das Nichtbestehen der Rückzahlungsforderung festgestellt werden soll. Wie Sie erkennen werden, hängen mögliche Schadenersatzansprüche gegen die damalige Geschäftsführung und/oder andere Beteiligte somit im Wesentlichen vom Ausgang des Verfahrens vor dem LG Köln ab, so dass deren Geltendmachung derzeit zu verfrüht wäre. Sie können jedoch versichert sein, dass ich mögliche Ansprüche gegen Dritte verfolgen werde und hierzu – sollte dies erforderlich sein – auch verjährungshemmende Maßnahmen einleite.

4.) *Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, über die seit Übernahme des Bankkontos der Gesellschaft verwendeten Mittel detailliert Rechnung zu legen.*

Seit Übernahme des Treuhandkontos durch die Gesellschaft wurden bis zum 16.07.2010 Zahlungen i.H.v. € 277.915,18 u.a. für Treuhandvergütung, Kosten der Mittelverwendungskontrolle, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kapitalertragsteuern und diversen sonstigen Kosten gezahlt. Eine ordnungsgemäße Rechnungslegung wird mit dem Jahresabschluss 2010 erfolgen. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, hier vor Ort in die Bücher Einblick zu nehmen.

- 5.) ***Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, Ihr Vorhaben der "treuhänderischen Übernahme der 69 Wohnungen für DDF und DDF2" detailliert zu erläutern, inklusive der geleisteten und der noch zu leistenden Geldbeträge. Von besonderer Bedeutung dabei ist für die Anleger Kenntnis zu erhalten, welche Geldleistungen DDF und welche Geldbeträge DDF2 zu dieser sog. Treuhandlösung beisteuert.***

Da die meisten der 69 Wohnungen des DDF fertig gestellt sind, müssen diese gegenüber DAMAC abgenommen und zur Vermeidung weitergehenden Schadens in die Vermietung gebracht werden. Solange jedoch nicht feststeht, ob der Kaufvertrag wirksam sowie der von DDF II erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag unwirksam ist und DDF die Wohnungen noch an DDF II übertragen kann, steht auch noch nicht fest, wem die Mieterträge zustehen. Das vom Liquidator geplante Treuhandmodell wäre eine Zwischenlösung, ohne dem Ergebnis der Feststellungsklage vorzugreifen. Da über dieses Modell derzeit noch Verhandlungen mit DDF II und DAMAC schweben, die noch zu keinen konkreten Ergebnissen geführt haben, können derzeit hierüber keine weiteren Informationen geben werden. Die Frage nach evt. Geldleistungen stellen sich in diesem Zusammenhang somit nicht.

- 6.) ***Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf, mitzuteilen und ggf. gutachterlich feststellen zu lassen, ob es überhaupt wirtschaftlich vorteilhaft ist, Verhandlungen mit DAMAC aufzunehmen mit dem Ziel, die Fertigstellung von Wohnungen nach Bezahlung weiterer Bauraten zu erreichen. Hierbei ist insbesondere der Immobilienpreisverfall in Dubai zu berücksichtigen, der die Anlegerforum DDF 3/4 Bezahlung weiterer (teurer) Bauraten auf Bauverträge vor dem Preissturz als kritisch zu überprüfen erscheinen läßt.***

Bislang war es nicht erforderlich, gutachterlich feststellen zu lassen, ob es wirtschaftlich vorteilhaft ist, Verhandlungen mit DAMAC aufzunehmen mit dem Ziel, die Fertigstellung von Wohnungen nach Bezahlung weiterer Bauraten zu erreichen. Zum einen sind die 69 Wohnungen des DDF sind nahezu komplett fertig gestellt, so dass weitere Raten angefallen sind, für die DDF im Außenverhältnis gegenüber DAMAC haftet. Zum anderen werden die restlichen noch auf DDF lautenden 162 Wohnungen im Einvernehmen kurzfristig auf DDF II umgeschrieben. Allerdings hat eine von meinen Beratern vorgenommene erste Grobanalyse ergeben, dass die Fertigstellung der sämtlichen 231 Bauträgerverträge für DDF allein nicht realisierbar wäre.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass DAMAC in dem Gespräch vom 20.07.2010 sowohl mir als auch den Vertretern des DDF II unmissverständlich zu verstehen gegeben hat, dass DAMAC ernsthaft die Option in Erwägung zieht, alle Bauträgerverträge beider Fonds aufgrund des in beiden Fonds bestehenden erheblichen Zahlungsverzugs aufzukündigen. Bis heute seien auf die Verträge des DDF – auch nach Korrekturbuchungen – weitere AED 22.332.672 (ca. € 4,7 Mio.) fällig; nach Fertigstellung aller Objekte des DDF (Park Towers als letztes Objekt voraussichtlich Ende April 2011) erhöht sich dieser Betrag dann auf AED 29 Mio. (ca. € 6,1 Mio.).

DAMAC habe bislang Verständnis dafür gehabt, dass die streitigen Rechtsverhältnisse zwischen DDF und DDF II in Deutschland zunächst geklärt werden müssen, ging aber davon aus, dass dieses infolge des Liquidatorenwechsels zeitnah erfolgen würde. Als wir DAMAC darüber aufklärten, dass zur Schaffung der Rechtssicherheit über die Frage der Wirksamkeit des Kaufvertrages und die Unwirksamkeit des erklärten Rücktritts beide Fondsgesellschaften derzeit vor dem Landgericht Köln einen Rechtsstreit führen, der sich bis zur Rechtskraft über die Instanzen noch 3 bis 4 Jahre hinziehen kann, erklärte DAMAC, dass man nicht gewillt sei, diese Zeit abzuwarten. Die von DDF und DDF II angedachte Treuhandlösung, nach der die 69 Objekte bis zur Klärung der Wirksamkeit des Kaufvertrages zunächst von mir treuhänderisch für beide Fondsgesellschaften gehalten werden und die Mieteinnahmen zur Tilgung der Restverbindlichkeiten herangezogen werden, will DAMAC nicht mittragen, da die Mieteinnahmen nicht ausreichend seien, um die fälligen Zahlungen zeitnah auszugleichen. Aus Sicht von DAMAC ist DDF Vertragspartner der 69 Bauträgerverträge und hatte für die restlichen Ratenzahlungen, deren Ausgleich man jetzt kurzfristig – jedenfalls vor Abnahme der fertigen Wohnungen - zzgl. der angefallenen Verzugsstrafen i.H.v. gut € 2 Mio. erwartete.

Damit steht DDF jetzt vor der Wahl, entweder alle Objekte fertig stellen zu lassen und die noch offenen Raten i.H.v. € 6,1 Mio. zzgl. € 2 Mio. Verzugsstrafen – mithin € 8,1 Mio. – an DAMAC zu zahlen oder bei Nichtzahlung die Kündigung sämtlicher Verträge in Kauf zu nehmen. DAMAC gab hinsichtlich der letzten Variante zu verstehen, dass DAMAC nach Kündigung der Verträge die geleisteten Anzahlungen nicht zurückzahlen müsste, da eventuelle Ansprüche mit den Verzugsstrafen aufgerechnet werden könnten.

Mein Einwand, dass DAMAC infolge des in 2008 eingeführten Law No. 13 bei Kündigung der Verträge dem Käufer die Anzahlungen abzgl. 30% zurückzahlen habe, wurde von DAMAC mit der Begründung zurückgewiesen, dass dieses Gesetz erst für

Verträge, die nach Einführung dieses Gesetzes in 2008 geschlossen wurden, greife. Wenn DDF dies anders sehen sollte, wäre dies vor einem Gericht in Dubai zu klären.

Konkret bedeutet dies, dass DAMAC bei Kündigung der Verträge wohl freiwillig keine Rückzahlungen tätigen wird. DDF müsste DAMAC dann in Dubai unter Berufung auf Law No. 13 auf Zahlung der mit diesem Gesetz vorgesehene Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen i.H.v. AED 69.583.000 abzgl. des gesetzlich vorgesehenen Einbehalts von 30% (= AED 20.874.900), im Ergebnis also AED 48.708.100 (entspricht heute ca. € 10,2 Mio.) verklagen. Wenn die Gerichte in Dubai Law No. 13 auch für Altverträge anwenden, bekäme DDF am Ende nach heutigem Umrechnungskurs ca. € 10,2 Mio. zurück. Im ungünstigsten Fall besteht die Gefahr, dass DDF keine Zahlungen zurückverlangen kann.

Wenn parallel dazu die Feststellungsklage in Deutschland zu Lasten des DDF ausginge, also der Kaufvertrag unwirksam wäre, müsste DDF € 25,2 Mio. nebst Zinsen i.H.v. 8% über dem jeweiligen Basiszins an DDF II zurückzahlen. Im Ergebnis hätte DDF – je nach Ausgang des Klageverfahrens in Dubai – gegen DAMAC am Ende entweder noch € 10,2 Mio. oder € 0,00 zu beanspruchen.

Ginge die Feststellungsklage in Deutschland zu Gunsten des DDF aus, müsste DDF, um seiner Erfüllung aus dem Kaufvertrag nachzukommen, die Wohnungen bzw. Bauträgerverträge an DDF II übertragen. Dies wird aber infolge der Kündigung der Verträge durch DAMAC unmöglich sein. In diesem Fall stellt sich dann die Frage, wer die Unmöglichkeit zu vertreten hat und insoweit für den eingetretenen Schaden haftet. Die Klärung dieser Frage zieht dann zwangsläufig den nächsten langwierigen Rechtsstreit nach sich.

Vor diesem Hintergrund erscheint es mir – auch zur Vermeidung eines weitergehenden Schadens – sinnvoll, die Bauraten hinsichtlich der 69 Objekte des DDF bis zur Fertigstellung zu zahlen. Bei Fertigstellung aller 69 Wohnungen dürfte ein Vermögenswert von ca. € 15 - 18 Mio. verbleiben, den ich aber bislang nicht gutachterlich habe feststellen lassen. Bei meinen Berechnungen habe ich aber einen Quadratmeterpreis von € 2.000 – 2.400 unterstellt, wobei der Durchschnittspreis nach mir vorliegenden Studien derzeit bei ca. € 2.200 / qm liegen soll.

Im Vergleich zu einer Rückzahlung von DAMAC bei Kündigung von entweder € 0,00 oder nach langem Rechtsstreit von € 10,2 Mio. erscheint es mir wirtschaftlicher und ri-

sikoärmer, die € 6,1 Mio. bis zur Fertigstellung zu zahlen und DAMAC im Wege der Verhandlungen zu dem Verzicht auf die Verzugsstrafen zu bewegen.

- 7.) ***Wir gehen davon aus, daß Sie als Liquidator die Handlung der damaligen Geschäftsführung beim Abschluß der Kaufverträge mit dem DDF2 die gleiche Einschätzung und juristische Würdigung vornehmen wie etliche Anleger. Es ist es ja bekanntlich so, dass der Kaufvertrag, mit dem die Verträge von DDF an DDF2 verkauft wurden, von quickfunds (Herrn Reinicke) alleine konzipiert und abgeschlossen wurden und von niemandem sonst. Die quickfunds GmbH in ihrer Eigenschaft als (damaliger) DDF-Geschäftsführer hätte also einen groben handwerklichen, kaufmännischen oder rechtlichen Fehler gemacht, wenn sich jetzt herausstellen sollte, dass der Vertrag tatsächlich nichtig oder zumindest angreifbar ist. Ein solcher Fehler, zumal in solcher Größenordnung, führt zur Schadenersatzpflicht des Verantwortlichen, nämlich der quickfunds GmbH. Hierzu fordern wir Sie als Liquidator auf, uns mitzuteilen, ob Sie in dieser Eigenschaft bereits gegenüber der quickfunds GmbH diese Schadenersatzforderung angemeldet haben?***

Bevor ich auf Ihre Frage eingehe, möchte ich Ihnen zum besseren Verständnis die Abläufe bei der Gestaltung und Umsetzung des Kaufvertrages zwischen DDF und DDF II, wie sie sich aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen ergeben, in einer kurzen Zusammenfassung näher darstellen:

Wie Ihnen bekannt ist, hat DDF von DAMAC seinerzeit 69 Bauträgerverträge über nichtfertige Wohneinheiten in vier verschiedenen Projekten erworben. Der mit DAMAC vereinbarte Preis für diese 69 Objekte belief sich bis zur Fertigstellung auf AED 98.604.003 und sollte nach Baufortschritt in einzelnen Raten beglichen werden. Allerdings war von DDF nicht geplant, diese Objekte vollends fertig zu stellen. Vielmehr sollten die Bauträgerverträge vor Fertigstellung der einzelnen Wohnungen gewinnbringend weiterveräußert werden. In den 69 mit DAMAC geschlossenen Bauträgerverträgen war bereits vereinbart, dass es für eine Weiterveräußerung der Bauträgerverträge von DDF an Dritte (also auch DDF II) der vorherigen Zustimmung sowohl der DAMAC als auch des Master Developers bedarf.

Am 14.05.2008 wurde dann erstmals zwischen DDF und DDF II ein an Schlichtheit nicht zu übertreffender Kauf- bzw. Abtretungsvertrag über die 69 Bauträgerverträge geschlossen. DDF II verpflichtete sich darin zur Zahlung des Kaufpreises von € 25,2

Mio. Im Gegenzug verpflichtete sich DDF die Bauträgerverträge an DDF II abzutreten. Dieser Vertrag wurde sowohl für DDF als auch für DDF II jeweils durch die Quickfonds als jeweilige geschäftsführende Komplementärin beider Fonds unterzeichnet. Bis Juni 2010 zahlte DDF II insgesamt € 25,56 Mio. auf das Treuhandkonto des DDF.

Zur Umsetzung des Kaufvertrages war seitens Quickfonds nach Eingang des Kaufpreises auf das Konto des DDF geplant, im Einvernehmen mit DAMAC die Bauträgerverträge zwischen DAMAC und DDF aufzuheben und neu zwischen DMAC und nunmehr DDF II auszustellen. Nach der Planung von Quickfonds wäre DDF mit der Aufhebung aus der Haftung gegenüber DAMAC entlassen worden und DDF II wäre in die Rechte und Pflichten der Bauträgerverträge eingestiegen. Dieses sicherlich juristisch nicht ganz korrekte Verfahren wäre nach meiner Ansicht aber praktikabel gewesen, das wirtschaftliche Ziel zu erreichen und den DDF vorzeitig zu liquidieren.

Eine Abtretung der Bauträgerverträge scheiterte jedoch dann daran, dass die Treuhandkommanditistin IWuS erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit des Kauf- bzw. Abtretungsvertrages hegte, weil als Käufer ein ebenfalls von der Quickfonds initiiertes Fonds (DDF II) auftrat, der Kaufvertrag auf beiden Seiten jeweils durch die Quickfonds als Geschäftsführerin beider Fonds unterzeichnet wurde und zudem auch bedenken hinsichtlich eines möglicherweise überhöhten Kaufpreises aufkamen.

Auf Drängen der IWuS wurde dann im Juli 2008 ein weiterer Abtretungsvertrag (das sog. Transfer Agreement) geschlossen, in dem geregelt wurde, dass jegliche restlichen Verpflichtungen von DDF gegenüber der DAMAC, dem Master Developer und etwaigen dritten privaten und öffentlichen Stellen von DDF II übernommen werden. Auch dieser Vertrag wurde von der Quickfonds, jeweils handelnd als geschäftsführende Komplementärin beider Fondsgesellschaften unterzeichnet.

Mit Umlaufverfahren vom 11.09.2008, das von Quickfonds eingeleitet und inhaltlich mit der IWuS abgestimmt war, wurden die Anleger beider Fonds über den Kaufvertrag aus Juli 2008, den gezahlten Kaufpreis von € 25,2 Mio. sowie die übernommenen Bauratenverpflichtungen von ca. € 5 Mio. in Kenntnis gesetzt und um Genehmigung dieses Vertrages gebeten. Im Ergebnis genehmigten die Anleger in beiden Fonds jeweils mit großer Mehrheit den Vertrag.

Das Transfer Agreement sah jedoch vor, dass vor Abtretung der Bauträgerverträge von DDF an DDF II die Zustimmung sowohl seitens der DAMAC als auch des Master Developers einzuholen ist. DAMAC erteilte seine Zustimmung für den Fall, dass auch

der Master Developer zustimmt. Zudem sah das Transfer Agreement zunächst vor, dass die Zustimmung des Master Developers binnen 60 Tagen einzuholen ist, andernfalls der Abtretungsvertrag unwirksam würde. Diese Frist wurde in einer ersten Zusatzvereinbarung um 180 Tage verlängert, nachdem alle Beteiligten erkannten, dass die Zustimmung nicht innerhalb der Frist beizubringen ist. Nachdem auch die verlängerte Frist abzulaufen drohte, verzichteten DDF und DDF II in einer weiteren Zusatzvereinbarung vom 16.10.2008 vertraglich auf die Beibringung der Zustimmung der DAMAC und des Master Developers und erklärten übereinstimmend das Transfer Agreement für vollumfänglich wirksam.

Bis heute konnte jedoch die Zustimmung des Master Developers nicht eingeholt werden, da die hierfür erforderlichen formellen Verfahren in Dubai z.T. noch nicht eingerichtet sind.

Noch bis mindestens Mitte Dezember 2008 vertrat die Treuhandkommanditistin IWuS weiterhin die Auffassung, dass der Kauf- bzw. Abtretungsvertrag – auch mit den getroffenen Zusatzvereinbarungen – nach wie vor unwirksam sei.

Als dann DDF II am 23.12.2008 die Argumentation der IWuS übernahm und ebenfalls Zweifel an der Wirksamkeit der Vereinbarungen äußerte, wendete sich die Argumentation bei IWuS, ohne dass sich zwischenzeitlich nach Genehmigung des Vertrages durch alle Gesellschafter und Abschluss der zweiten Zusatzvereinbarung die Sach- und Rechtslage geändert hatte. IWuS vertritt seither die Auffassung, dass der Kauf- bzw. Übertragungsvertrag wirksam ist, aber die Übertragung der Bauträgerverträge noch möglich sei und weiterhin ausstehe.

Nach ergebnislosem Ablauf der in der ersten Zusatzvereinbarung zum Transfer Agreement gesetzten 180 Tagefrist zur Beibringung der Zustimmung des Master Developers am 19.01.2009 forderte DDF II von DDF die Rückzahlung des bereits geleisteten Kaufpreises i.H.v. € 25.516.941,00, da DDF die Verpflichtung zur Übertragung der 69 Wohnungen nicht erfüllt habe. Eine Erfüllung sei seit dem 19.01.2009 auch nicht mehr möglich. Die zweite Zusatzvereinbarung, mit der die Parteien das Transfer Agreement für vollumfänglich wirksam erklärt haben, sei unwirksam, weil die Aufhebung der gesetzlich vorgeschriebenen Bedingung einer Zustimmung der DAMAC und des Master Developers einen Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot darstelle. Es gelte daher die im ersten Zusatz vereinbarte Frist, nach deren Ablauf das Transfer Agreement unwirksam wird.

Infolge dieses Rückzahlungsbegehrens wurde dann am 29.04.2009 durch DDF, damals noch vertreten durch die Alt-Liquidatorin ACCEPT, Klage gegen DDF II vor dem Landgericht Köln erhoben, mit dem Antrag festzustellen, dass

Über die Feststellungsklage ist bekanntlich noch nicht rechtskräftig entschieden worden. Derzeit schwebt das Verfahren noch vor dem Landgericht Köln.

Wie Sie den vorstehenden Ausführungen entnehmen können, hängen evt. mögliche Schadenersatzansprüche des DDF gegen Dritte (insoweit dürften Ansprüche gegen Quickfonds, ACCEPT und IWuS in Betracht kommen) sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach im Wesentlichen von dem Ausgang der Feststellungsklage ab. Wie ich schon oben zu Ihrer Frage 3 ausgeführt habe, wäre die Geltendmachung etwaiger Schadenersatzansprüche zu diesem Zeitpunkt verfrüht. Ich versichere Ihnen aber nochmals, dass mögliche Ansprüche des DDF gegen Dritte von mir verfolgt werden und ich hierzu – sollte dies erforderlich sein – auch verjährungshemmende Maßnahmen einleiten werde.

8.) *Noch immer können wir uns leider des Eindrucks nicht verwehren, daß die Argumentation der quickfonds GmbH und deren Beraterstabes bei Ihnen keineswegs auf verschlossene Ohren stößt. Diese Vermutung basiert auf Andeutungen aus Ihrem Hause, daß es wohl eine formale Betrachtungsweise geben könnte, nach der der Vertrag nichtig sei und damit das Geld an den DDF2 zurück überwiesen werden müsste. Dem halten wir entgegen, daß, selbst wenn die Übertragung von Bauträgerverträgen nicht möglich gewesen sein sollte, so doch der wirtschaftliche Sinn des Kaufvertrags ohne weiteres realisierbar ist. Denn dann müsste ja nur DDF als Verkäufer nach Anweisung (und nach Zahlung der offenen Raten durch DDF2) die Fertigstellung der Wohnungen abwarten und die fertigen Wohnungen dann an den DDF2 übertragen. Damit wäre der wirtschaftliche Sinn des Kaufvertrages hundert-prozentig erreicht. Einfacher und simpler geht es nicht!*

Ihre einfachen und simplen Überlegungen verkennen, dass DDF II zwischenzeitlich vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und die Rückzahlung des bereits geleisteten Kaufpreises fordert. Ihre Überlegungen basieren somit darauf, dass der Kauf- bzw. Übertragungsvertrag auch heute noch erfüllbar ist. Dieses ist jedoch zwischen DDF und DDF II im höchsten Maße streitig (vgl. insoweit meine Ausführungen zu Frage 7).

- 9.) ***Wir fordern Sie als Liquidator des DDF auf mitzuteilen, ob quickfunds die wirtschaftliche Lage von DDF2 vollständig offengelegt und mittlerweile ein Sanierungskonzept unterbreitet hat. Falls ja, bitten wir diese Informationen weiterzuleiten. Falls nein, bitten wir um Mitteilung, ob diese bei quickfunds angefordert wurden und ggf. warum nicht.***

Mir liegt der testierte Jahresabschluss 2008 des DDF II vor. Weitere Unterlagen zur wirtschaftlichen Lage des DDF II sind erst erforderlich, wenn es notwendig würde, mit DDF II ein gemeinsames Konzept zur Lösung der bestehenden Probleme zu erarbeiten und zu vereinbaren. Derzeit verfolge ich nach wie vor den Rechtsweg und hoffe auf einen positiven Ausgang des Verfahrens. Sollten die Gesellschafter bzw. Treugeber jedoch den Liquidator anweisen, Verhandlungen mit DDF II aufzunehmen mit dem Ziel, zur Vermeidung des langwierigen Rechtsstreits eine konstruktive Lösung zu finden (ein entsprechender Antrag von 278 Anlegern mit ca. 28,2% Stimmrechtsanteilen auf Überleitung des Klageverfahrens in ein Mediationsverfahren liegt mir vor), würde es u.U. erforderlich machen, dass DDF II seine wirtschaftlichen Verhältnisse offen legt. Dies würden ich dann auf jeden Fall verlangen.

Von der Quickfunds wurde mir vor Kurzem ein Sanierungskonzept vorgelegt, dass derzeit von mir und meinen Beratern geprüft wird. Weitere Einzelheiten gebe ich den Anlegern bekannt, wenn das Konzept zum Tragen kommen sollte und von mir und meinen Beratern auf Schlüssigkeit und Machbarkeit geprüft wurde.

- 10.) ***Ohne in den Fortgang des laufenden Verfahrens eingreifen zu wollen, wäre es für die Anleger interessant zu erfahren, wie Sie sich als Liquidator***

- a) ***im Falle eines positiven Urteils durch das LG Köln für den DDF positionieren, sollte es zu einer Berufung durch die Gegenseite kommen.***

Wenn LG Köln feststellt, dass der Kaufvertrag wirksam ist und DDF II nicht wirksam vom Kaufvertrag zurücktreten konnte, werden wir – da die meisten Wohnungen bereits fertig gestellt sind – DDF II zur Übernahme auffordern. Sofern das Urteil rechtskräftig würde, könnte schon einmal vorab der größte Teil des Liquidationsvermögens an die Anleger ausgezahlt werden und die Liquidation dann abgeschlossen werden. Allerdings ist zu erwarten, dass DDF II dann in die Berufung

gehen wird. In diesem Fall wäre vor Verteilung des Liquidationsvermögens der Ausgang des Berufungsverfahrens abzuwarten.

b) im Falle eines - wider Erwarten - negativen Urteils durch das LG Köln für den DDF positionieren.

Sollte das LG Köln feststellen, dass der Kaufvertrag unwirksam ist, würde das Urteil genauestens analysiert und bei entsprechenden Erfolgsaussichten hiergegen Berufung eingelegt werden.

c) Ebenso wollen die Anleger wissen, ob Sie die Möglichkeit einer Ablehnung des gesamten Prozesses durch ein deutsches Gericht für möglich erachten, da evtl. die Zuständigkeit dubaianischer Gerichte in die Diskussion geworfen wird. Spät und sehr unwahrscheinlich, dennoch aber nicht gänzlich auszuschließen. Wie verhalten Sie sich in einem solchen Falle, was empfehlen Sie den von Ihnen vertretenen Anlegern dann?

Diese Gefahr sehen ich und meine Berater derzeit nicht, da sich die Gegenseite sich rügelos auf das Verfahren vor dem Landgericht Köln eingelassen hat.

Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass DDF dubaianische Gerichte anrufen muss, wenn DAMAC Fakten zu Lasten des DDF schafft (siehe oben zu Frage 6). Dieses Szenario gilt es zu vermeiden.

11.) Welche Bedeutung messen Sie als Liquidator den von der Aktionärgemeinschaft wiederholt geäußerten Behauptungen bei, wir zitieren aus der letzten Veröffentlichung „Mittlerweile dürfte jedem klar sein, dass die Fonds nur noch als Ganzes anzusehen sind, da eine Lösung für einen der beiden Fonds alleine nicht möglich ist“? Auch die Aufforderung, in einem neuen Umlaufverfahren die Niederlegung der Feststellungsklage zu erreichen, ohne eine entsprechende Gegenleistung der Gegenseite verbindlich einzufordern, lässt aus unserer Sicht unverkennbar die Einseitigkeit und keinesfalls die Interessenswahrnehmung aller Beteiligten erkennen. Die Einseitigkeit und erkennbar angestrebte Beeinflussung der Anleger sollte hier durch ein klares Statement Ihrerseits ausgeglichen werden.

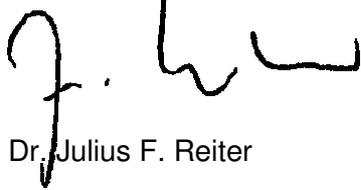
Bei DDF und DDF II handelt es sich zunächst um zwei rechtlich eigenständige Fondsgesellschaften. Allerdings sind DDF und DDF II infolge des Kauf- bzw. Abtretungsvertrag und den daraus resultierenden Ansprüchen und Verpflichtungen sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich eng miteinander verbunden. Zudem besteht die Besonderheit, dass sowohl DDF als auch DDF II jeweils ihre Verträge mit DAMAC geschlossen haben und ihren jeweiligen Verpflichtungen gegenüber DAMAC bis heute nicht vollumfänglich nachgekommen sind. DAMAC macht dafür die Untätigkeit bzw. die Verhandlungsstrategie des bisherigen Liquidators sowie der Einwände der Treuhandkommandistin in den Jahren 2008 und 2009 verantwortlich. DAMAC wird keine weiteren Zahlungsverzögerungen mehr dulden und notfalls sämtliche 231 Bauträgerverträge aufkündigen. DAMAC könnte damit DDF und DDF II ganz erheblich schädigen bzw. ruinieren. Insofern ist festzustellen, dass DDF und DDF II gegenüber DAMAC eine gleichgerichtete Interessenlage zur Sicherung beider Fondsvermögen haben (müssen).

Davon unabhängig sind grundsätzlich die rechtlichen und prozessualen Auseinandersetzungen in Deutschland zu sehen.

Denn selbst wenn die Feststellungsklage durch alle Instanzen zu Gunsten des DDF ausginge, könnten von dritter Seite erhebliche (Schadenersatz-)Ansprüche gegen DDF geltend gemacht werden. Dazu nehmen wir gegenüber allen Anlegern im Rahmen des von der Aktionsgemeinschaft Quickfonds beantragten Umlaufverfahrens Stellung. Die Aktionsgemeinschaft Quickfonds hat nämlich unter Vorlage von Vollmachten von 278 Anlegern mit ca. 28,2% Stimmrechtsanteilen für das noch in diesem Monat geplante Umlaufverfahren beantragt, einen Beschluss zu fassen, nachdem das Klageverfahren vor dem Landgericht Köln (Feststellungsklage) in ein Mediationsverfahren übergeleitet werden soll, mit dem Ziel, den langwierigen Rechtsstreit möglichst schnell zu beenden und weiteren Schaden sowohl von DDF als auch DDF II abzuwenden. Da es in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt ist, dass den Gesellschaftern einer Publikums-KG ein Recht zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung (Umlaufverfahren oder Präsenzveranstaltung) zusteht, wenn hierfür das erforderliche Quorum von 10% der Gesellschaftsstimmrechte erreicht ist, dürfte der Beschlussantrag zulässig sein, so dass dieser Gegenstand des nächsten Umlaufverfahrens sein wird. Wenn die Gesellschafter im Rahmen des Umlaufverfahrens dann mehrheitlich für diesen Beschlussantrag votieren, wäre der Liquidator an diesen Gesellschafterbeschluss gebunden und hätte diesen umzusetzen.

Als Liquidator werde ich die Feststellungsklage in Köln jedenfalls nicht ohne rechtlich bindende Weisung der Gesellschafter zurücknehmen oder beenden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Julius F. Reiter