

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

An die Anleger der
DUBAI DIREKT FONDS GmbH & Co. KG i.L.

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 28.10.2010

DUBAI DIREKT FONDS GmbH & Co. KG i.L. („DDF“)

Sachstandsbericht Oktober 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Monat Oktober 2010 ist und war für den Fonds und die Anleger bisher ereignisreich. Daher möchten wir Sie auf den neuesten Stand bringen.

A. Zusammenfassung

Zum besseren Verständnis, haben wir eine kurze Zusammenfassung für Sie vorangestellt:

1. Abnahme der Wohnungen in Dubai und Verhandlungen mit DAMAC

Der Liquidator hat vor Ort in Dubai sämtliche Bauprojekte des DDF besichtigt bzw. überprüft. Mit DAMAC wurden Verhandlungen über die Abnahme und Übergabe der Objekte geführt und dabei die Forderungen seitens DAMAC reduziert. Zahlungen müssen in den nächsten Wochen an DAMAC zum Zwecke der Abnahme geleistet werden.

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

Nach einem ersten Eindruck scheint sich der Immobilienmarkt in Dubai wieder (langsam) zu erholen. Jedoch werden dabei noch nicht wieder die Miet- und Immobilienpreise erreicht, die bei Kaufvertragsabschluss mit DAMAC bzw. DDF II üblich waren. Eine kurzfristige Veräußerung der Immobilien würde daher wohl zu Verlusten führen.

2. Gerichtliche Vergleichsverhandlungen zwischen DDF und DDF II am 13. Oktober 2010 vor dem Landgericht Köln

Vor dem Landgericht Köln fand am 13. Oktober 2010 die gerichtlich moderierte Vergleichsverhandlung zwischen DDF und DDF II statt. Die Parteien konnten sich angesichts der vom Gericht nochmals dargestellten Prozessrisiken in groben Zügen auf mögliche Vergleichsszenarien einigen. Konkret, insbesondere zahlenmäßig, wurde jedoch noch keine Einigung erzielt. Die Parteien treffen sich wieder im November 2010 zu weiteren Gesprächen, die der Konkretisierung eines möglichen Vergleichs dienen sollen.

3. Klage des Treuhänders gegen die Beschlussfassung vom 01. September 2010 – Vergleichsverhandlungen zwischen Liquidator und Treuhänder am 6. Oktober 2010 in Düsseldorf zur Beilegung des Rechtsstreits

Die Treuhandkommanditistin IWuS hat vor dem Landgericht Berlin Klage auf Feststellung der Nichtigkeit sämtlicher im letzten Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse eingereicht. Hintergrund ist, dass zwischen Liquidator und Treuhänder erhebliche Meinungsunterschiede hinsichtlich der rechtlichen Positionen im Rahmen der Stimmrechtsausübung durch den Treuhänder bestehen. Im Nachgang zu einer Veranstaltung des Anlegerforums vom 28. September 2010 und auf Anregung des Anlegerforums haben sich Liquidator und Treuhänder am 6. Oktober 2010 zu einem persönlichen Gespräch in Düsseldorf getroffen. Die vom Treuhänder eingelegte Anfechtungsklage gegen den letzten Umlaufbeschluss sollte von diesem bis zum 26. Oktober 2010 zurückgenommen werden. Dieses ist bis zum heutigen Tage nicht geschehen.

B. Einzelheiten

Im Einzelnen führen wir zu den vorstehenden Punkten aus:

1. Abnahme der Wohnungen in DUBAI und Verhandlungen mit DAMAC

Der Liquidator war vom 17. bis zum 20. Oktober 2010 vor Ort in Dubai. Im Vordergrund standen die Verhandlungen mit DAMAC über das Prozedere zur Abnahme und Übergabe der Wohnungen. Des Weiteren mussten die in der Vergangenheit verursachten Lasten und Kosten für den Fonds verhandelt werden. Bei dieser Gelegenheit konnte der Liquidator alle Objekte des Fonds persönlich in Augenschein nehmen und sich darüber hinaus selbst einen Eindruck vom Immobilienmarkt in Dubai machen. Dieser Eindruck wurde durch Gespräche und Verhandlungen mit Marktteilnehmern (Mietinteressenten, Kaufinteressenten, Makler) verifiziert.

Zur Erinnerung: Der Fonds hat insgesamt 69 Wohnungen in Dubai erworben. Davon wurden 32 Wohnungen in „The Crescent“, 17 in „Lago Vista“, 4 in „Ocean Heights“ und 16 in „Park Towers“ erworben. Vertragspartner ist stets DAMAC.

Aktuelle Informationen zu den einzelnen Objekten seitens DAMAC finden sich auch im Internet unter

- <http://www.damacproperties.com/plot-development/UAE/Dubai/I.M.P.Z.-/Lago-Vista/constr-updates/45.xhtml>
- <http://www.damacproperties.com/plot-development/UAE/Dubai/Dubai-Marina/Ocean-Heights/constr-updates/53.xhtml>
- <http://www.damacproperties.com/plot-development/UAE/Dubai/DIFC/Park-Towers/constr-updates/59.xhtml>
- <http://www.damacproperties.com/plot-development/UAE/Dubai/I.M.P.Z.-/The-Crescent/overview/68.xhtml>

a. *The Crescent*

Die 32 Wohnungen im Objekt „The Crescent“ wurden gemäß „Building Completion Certificate“ (Certificate Number MS.035) bereits am 25. Dezember 2008 fertiggestellt

und hätten von der damaligen Liquidatorin Accept Steuerberatungs GmbH, ursprünglich vertreten durch die Herren Otto A. Geller und Lothar Schäfer, abgenommen werden müssen. Mit Schreiben vom 27. November und 30. Dezember 2008 wurde DDF zur Abnahme der 32 Wohnungen seitens DAMAC aufgefordert.

DAMAC hat beim jetzigen Besuch des Liquidators größtes Unverständnis darüber geäußert, dass Herr Geller bei seinem damaligen Besuch Anfang 2009 in Dubai die Wohnungen in dem Objekt „The Crescent“ nicht abnehmen wollte, sondern vielmehr über die Problematik „Zustimmung des Master Developers“ diskutierte. Da die Objekte bereits fertiggestellt waren, bedurfte es zur Übertragung der 32 Wohnungen gar keiner Zustimmung des „Master Developers“ mehr.

DAMAC hat und hatte in diesem Fall ein völlig einfaches – und leider richtiges – Rechtsverständnis, da sämtliche 32 Verträge in dem Objekt „The Crescent“ mit DDF (I) geschlossen wurden und in Dubai auch nur von DDF (I) zu erfüllen waren. Die Probleme zwischen DDF und DDF II waren und sind für DAMAC in Dubai rechtlich völlig irrelevant.

Der Liquidator, dem dieser Sachverhalt erst während seines Gesprächs in Dubai vollständig offenbart wurde, ist entsetzt über diese fehlende Abnahme und den damit verbundenen (geldvernichtenden) Leerstand der 32 Wohnungen in den letzten 22 Monaten.

DAMAC hat darüber hinaus noch erklärt, dass wegen des Zeitablaufs Ansprüche wegen Mängel der Wohnungen nicht mehr geltend gemacht werden könnten („12-Monatsfrist“). DAMAC lehnt für die sämtlichen 32 Objekte in „The Crescent“ eine Mängelgewährleistung ab, da diese nur 12 Monate ab Fertigstellung, d.h. bis zum 25. Dezember 2009, galt. Gleichwohl könnte aus Kulanzgründen teilweise eine Mängelbeseitigung erfolgen. Dieses wird mit DAMAC noch abschließend verhandelt.

DAMAC macht zu allem Überflus noch geltend, dass aufgrund der von DDF vertraglich geschuldeten und nicht gezahlten restlichen Kaufpreistraten insgesamt „penalties“ von 4.360.176 AED (ca. 872 T€) entstanden sind. Hinsichtlich der von DAMAC gegenüber DDF gewährten Mietgarantie in Höhe von 7% des Kaufpreises für 2 ½ Jahre wandte DAMAC Verwirkung ein, da die Wohnungen trotz Fertigstellung Ende 2008 von der damaligen Liquidatorin ACCEPT für DDF nicht abgenommen wurden, obwohl die Wohnungen damals zu einem deutlich höheren Betrag als heute hätten vermietet werden können.

Nach rechtlicher Beratung und Abwägung der erheblichen Prozessrisiken in Dubai wurde dann mit DAMAC ein Vergleich verhandelt und zunächst mündlich abge-

geschlossen. DAMAC verzichtet für The Crescent auf die Zahlung von 4.360.176 AED „penalties“, wenn der Fonds für diese 32 Wohnungen auf die Mietgarantie verzichtet. Der Vergleich bewahrt DDF damit vor weiteren unnötigen und sofort fälligen Zahlungen in Höhe von etwa 872 T€ an DAMAC. Rechtsstreitigkeiten mit DAMAC hätten zudem die endgültige (und von RERA genehmigte) Kündigung der 32 Verträge bedeutet, was DAMAC unmissverständlich in den Verhandlungen zum Ausdruck gebracht hat. Nach rechtlicher Beratung sieht der Liquidator von weiteren unnötigen Rechtsstreitigkeiten ab und wird den Vergleich mit DAMAC schließen.

Bei Vermietung ab Januar 2009 hätten – aus Vergleichsmieten im selben Objekt – Jahresmieten je Wohnung von ca. 65.000 AED p.a. erzielt werden können. Bei heutiger Vermietung läge die Miete eher bei etwa 35.000 AED p.a. Nach der Schätzung eines Maklers liegen die Mietverluste für die 32 Objekte in The Crescent bei etwa 1.000.000 AED p.a. (ca. 200 T€ p.a.). Im Vergleich zur jährlichen Mietgarantie – sofern überhaupt noch wirksam – von 2.758.980 AED liegt der Nachteil bei etwa 1.640.000 AED p.a. Bei maximal 2 ½ Jahren Mietgarantie läge der Verzicht dann bei 4.100.000 AED (ca. 820 T€). Es ist wirtschaftlich sinnvoller auf die Mietgarantie zu verzichten und dafür die „penalties“ in Höhe von 872 T€ nicht zu zahlen. Darüber hinaus hätte bei Nichtzahlung der „penalties“ die endgültige Kündigung der 32 Wohnungen in „The Crescent“ gedroht. Rechtsstreitigkeiten in Dubai über die Lieferung der Wohnungen an DDF hätten mit einer anfänglichen Sicherheit von 10% des Streitwerts (ca. 4.000.000 AED) hinterlegt werden müssen.

Die 32 Wohnungen wurden im Anschluss an die Verhandlungen vom Liquidator persönlich besichtigt und überprüft. Dieses diente ausschließlich der Vorbereitung der Abnahme sowie Feststellung eventueller Mängel. Dabei stellte sich heraus, dass die 32 Wohnungen des DDF im Objekt „The Crescent“ in einem lediglich durchschnittlichen bis schlechten Zustand sind. Nach eingehender Besprechung mit der Hausverwaltung dieses Objektes konnte die Ursache in der fehlenden Nutzung seit Januar 2009 gefunden werden. Nahezu alle anderen Wohnungen in diesem Objekt, die nicht DDF gehören, sind vermietet. Die Hausverwaltung fragte im Zusammenhang mit unserer Besichtigung ausdrücklich nach, ob DDF zur Vermietung bereit sei, da täglich mehrere Anfragen von Mietinteressenten eingingen und vergleichbare Wohnungen im Objekt nicht mehr vorhanden seien. Das Gesamtobjekt (z.B. Lobby, Flure, Pool, japanischer Garten, Sauna, Fitnessraum) befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, zumal während der Besichtigungen permanent Reinigungskräfte im Objekt tätig waren. Gleichwohl ist das Gesamtobjekt im Vergleich zu den sonst in Dubai anzutreffenden Wohnungsobjekten sowie weiteren Objekten im DDF qualitativ nur durchschnittlich. Bei den Mietern handelt es sich vorwiegend um Arbeitnehmer mit geringen bis mittleren Einkommen.

Mit DAMAC werden die Verhandlungsergebnisse nun kurzfristig schriftlich festgehalten und finalisiert. Es wird vor Übergabe der Wohnungen eine Abschlusszahlung von etwa 8,1 Mio. AED zu leisten sein, welche die Registrierungsgebühren bei RERA, Zahlungsrückstände, Kosten für eingebaute Wasser- und Stromzähler sowie rückständige Zahlungen an die Hauseigentümergeinschaft enthalten. Nach Zahlung erfolgen die endgültige Abnahme der von DAMAC instandgesetzten Wohnungen sowie eine offizielle Registrierung der Wohnungen bei RERA noch im November 2010.

Der Liquidator sowie DAMAC betrachten diese Entwicklung als erfreulich und einen Fortschritt. Beide Parteien haben ein wirtschaftlich vernünftiges Ergebnis gefunden. Einigkeit besteht zwischen Liquidator und DAMAC allerdings auch darüber, dass dieses Ergebnis auch schon im Dezember 2008 bei rechtzeitiger Abnahme hätte erzielt werden können und DDF dabei heute schon einen Vorteil durch höhere Mieten und Mietgarantien von etwa 550 T€ p.a. erzielt hätte. Bis zu einem voraussichtlichen Mietbeginn im Januar 2011 hat DDF damit einen Verlust von 1,1 Mio. € durch die Nichtnutzung der 32 Wohnungen erlitten.

b. Lago Vista

Das Objekt „Lago Vista“ befindet sich unmittelbar neben dem Objekt „The Crescent“. „The Crescent“ besteht aus 3 Häusern, genau wie Lago Vista aus 3 Häusern besteht. Am oberen Ende der Straße befinden sich die 3 Häuser „The Crescent“, während sich die 3 Häuser „Lago Vista“ am unteren Ende der Straße befinden. Der gegenüberliegende See ist noch im Bau, jedoch im Moment noch vollständig trocken und ein Fortgang der Arbeiten nicht zu erkennen. Die gesamte Umgebung nebst Infrastruktur befindet im Bauzustand. Alle sichtbaren Baustellen waren während des Aufenthalts aktiv. Bis zur vollständigen Entwicklung des Gebietes dürften noch einige Jahre vergehen. Positiv an dieser Lage ist jedoch die relative Nähe zum neuen Flughafen Dubai World Central (DWC), der derzeit nur als Frachtflughafen genutzt wird (s.a. http://de.wikipedia.org/wiki/Flughafen_Dubai-World_Central_International). In der unmittelbar angrenzenden „International Media Production Zone“ sind hingegen keine nennenswerten Entwicklungen oder Bautätigkeiten zu erkennen (s.a. <http://www.impz.ae/>).

DDF hat in dem Objekt „Lago Vista“ 17 Wohnungen erworben. Derzeit werden noch Arbeiten in sämtlichen Häusern des Objektes ausgeführt. Der Liquidator konnte trotz laufender Bauarbeiten 2 Wohnungen besichtigen, wovon eine DDF gehört. Nach Auskunft von DAMAC soll das Objekt „Lago Vista“ in etwa 4 Wochen übergeben werden. Wahrscheinlicher dürfte jedoch eine Übergabe Ende 2010 sein.

Das Objekt „Lago Vista“ macht einen erheblich höherwertigen Eindruck als „The Crescent“, obwohl beide Objekte äußerlich baugleich erscheinen. Die Vermietbarkeit bzw. Veräußerung dürfte im Vergleich zu „The Crescent“ erheblich besser sein. DDF kann jedenfalls bei diesem Objekt – im Gegensatz zu „The Crescent“ – noch alle Mängelgewährleistungs- bzw. Minderungsansprüche geltend machen. Vor Übergabe wird ein sog. „snagging“ (s. z.B.: <http://www.emirates247.com/property/real-estate/property-owners-get-less-than-promised-2010-10-20-1.306485>) durchgeführt, bei dem sämtliche Mängel markiert und gerügt werden. Dieser Prozess wird kurzfristig vom Liquidator in Auftrag gegeben.

Welches Entwicklungspotenzial die Objekte „Lago Vista“ und „The Crescent“ haben, dürfte maßgeblich von den weiteren Infrastrukturprojekten in Dubai abhängen (u.a. Flughafen Dubai World Central, International Media Production Zone). Die Informationen dazu sind derzeit nicht verifizierbar und führen noch zu keinem klaren Ergebnis. Tendenziell müssten die Wohnungen eher langfristig vermietet werden, um von einer theoretisch möglichen Wertsteigerung bei späterer Veräußerung zu profitieren. Eine kurzfristige Veräußerung würde sowohl für DDF als auch DDF 2 einen deutlichen Verlust bedeuten. Diese Einschätzung zur kurzfristigen Situation teilen jedoch die Marktteilnehmer, insbesondere Makler.

c. *Ocean Heights*

In dem Objekt „Ocean Heights“ hat DDF 4 Wohnungen erworben. DAMAC hat es möglich gemacht, dass trotz Bauarbeiten eine Besichtigung sämtlicher Wohnungen des DDF durchgeführt werden konnte. Das Objekt befindet sich ohne Übertreibung in einer 1a-Lage mit Blick auf The Jumeirah Palm, Atlantis The Palm und teilweise Burj Al Arab sowie in unmittelbarer Nähe der Dubai Marina.

Für dieses Objekt ist eine Übergabe im November 2010 als realistisch anzusehen, auch wenn dann eventuell noch nicht alle Außenanlagen fertiggestellt sein sollten. Die 4 Wohnungen sind hochwertig und beeindrucken durch ihren Ausblick. Angeboten werden vergleichbare Wohnungen am Markt für Preise, die 10 bis 30% unter dem damaligen vertraglichen Kaufpreis liegen. Informationen über tatsächlich erfolgte Verkäufe liegen noch nicht vor.

Insgesamt besteht der Eindruck, dass dieses hochwertige Objekt in der Vermarktung keine größeren Probleme darstellen dürfte. Jedoch ist auch hier voraussichtlich keine kurzfristige verlustfreie Verwertung möglich, da sich der Immobilienmarkt längst nicht nachhaltig erholt hat.

d. Park Towers

Bei dem Objekt „Park Towers“ im Dubai International Financial Centre (DIFC) haben sich deutliche Baufortschritte ergeben, die jedoch nur von außen besichtigt werden konnten. DAMAC konnte während unseres Aufenthalts leider keine kurzfristig Innenbesichtigung ermöglichen, da die Bauarbeiten dieses gerade nicht zuließen. Insoweit kann nur festgehalten werden, dass äußerliche Baufortschritte und –tätigkeiten sichtbar sind. Eine Übergabe dürfte daher wohl erst nach dem 1. Quartal 2011 in Betracht kommen.

e. Zusammenfassung

DAMAC befindet sich nach eigener Analyse und Darstellung wieder in einer Phase des Wachstums. Dieses ist sowohl durch die Bautätigkeiten bei zahllosen Projekten feststellbar als auch die gerade wieder stattfindende Ausweitung der eigenen Büroflächen. Mit DAMAC ist zumindest ein Vertragspartner vorhanden, der die Objekte auch tatsächlich fertigstellt und übergibt. Selbst kritisch gegenüber DAMAC eingestellte Marktteilnehmer anerkennen mittlerweile die positive Entwicklung bei DAMAC.

DAMAC zeigte sich wegen der Erfahrungen seit Ende 2008 (z.B. Nichtzahlung, Nichtabnahme, Untätigkeit, Desinteresse) in den Verhandlungen gegenüber DDF zunehmend aggressiv und unnachgiebig. Durch die persönlichen Gespräche in den letzten vier Monaten wurde jedoch eine Art Vertrauenspartnerschaft zwischen DDF und DAMAC aufgebaut. Diese Vertrauenspartnerschaft ist notwendig und aus Sicht des Liquidators unverzichtbar. DAMAC befindet sich wieder in einer Position der Stärke und könnte jederzeit die Abhängigkeit des DDF ausnutzen. Sicherlich hätte sich in 2009 noch ein anderes Bild von DAMAC ergeben und zu weiteren Zugeständnissen geführt.

Festzustellen ist jedenfalls, dass DAMAC sich an sämtliche wesentlichen Absprachen hält und nunmehr auch die physische und rechtliche Übergabe der Wohnungen ermöglicht. Nach Kenntnis und Recherche des Liquidators ist dieser Schritt für einen geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland zumindest als sehr positiv zu werten. In den letzten Jahren hat kein in Deutschland von der BaFin zugelassener geschlossener Immobilienfonds in diesem Umfang physisch und rechtlich Immobilien in Dubai abgenommen. Den Anlegern steht damit unzweifelhaft ein Immobilienwert als Sicherheit zur Verfügung und nicht nur Bauträgerverträge.

f. Weiteres Vorgehen in Dubai

Unabhängig vom Ausgang des gerichtlichen Mediationsverfahrens (s.u. 2.) ist es erforderlich, dass die übernommenen Wohnungen vermarktet werden. Da ein Mietverhältnis für einen späteren Verkauf in Dubai kein materielles Hindernis darstellt, sollen und müssen die 32 Wohnungen in The Crescent unverzüglich vermietet werden. Die Verluste durch die fehlende Abnahme seit Anfang 2009 sind schon zu groß.

Es wurden und werden mehrere Makler um Abgabe eines Vermietungskonzepts gebeten. DAMAC hat auch angedeutet, dass einer ihrer Kunden Interesse an der gesamten Anmietung der 32 Wohnungen hätte. Von Vorteil wäre es, wenn ein Generalmieter die 32 Wohnungen im jetzigen Zustand übernehmen würde. Alternative Konzepte sehen zur Verbesserung der Vermietbarkeit eine (teure) Möblierung vor, die DDF jedoch nicht leisten kann. Diese Möglichkeiten werden im November 2010 weiter geprüft und sollen dann ab Anfang 2011 umgesetzt werden. Der durch den fast 2-jährigen Leerstand verursachte Zustand der Wohnungen lässt – ohne höhere Investitionen – eine frühere Nutzung gar nicht zu. Die rechtzeitige Abnahme Ende 2008 hätte mängelfreie und vermietbare Wohnungen gewährleistet. Durch die fast 2-jährige Nichtnutzung haben sich dann Mangelfolgeschäden (z.B. Wasserschäden, Schimmelbildung) ergeben. DAMAC ging dabei kein Risiko ein, da die Anzahlungen vereinnahmt waren und die 32 Verträge hätten – nahezu entschädigungslos – gekündigt werden können.

Die weiteren 37 Wohnungen sollen von November 2010 bis – hoffentlich – Ende März 2011 abgenommen werden. Auch hier sollte unverzüglich eine Vermietung begonnen werden, da sich weder DDF noch DDF II Leerstand ohne Einnahmen leisten können. Ein Verkauf einer vermieteten Wohnung ist in Dubai nicht mit materiellen Problemen verbunden.

g. Fotos

Sämtliche aktuellen vom Liquidator erstellten Objektfotos können in Kürze unter <http://www.ddf-liquidationsverfahren.de> eingesehen werden.

2. Gerichtliche Vergleichsverhandlungen zwischen DDF und DDF II am 13. Oktober 2010 vor dem Landgericht Köln

Unter Vorsitz des Vorsitzenden Richters Dr. Reiprich fand am 13. Oktober 2010 vor dem Landgericht Köln die erst gerichtlich moderierte Vergleichsverhandlung zwischen DDF und DDF II statt.

Der Richter führte noch einmal kurz in den Sach- und Streitstand ein und wies auf die für beide Parteien bestehenden Prozessrisiken hin. Der Liquidator stellte ein mögliches Vergleichsszenario vor, wonach der Kaufvertrag als wirksam und noch erfüllbar (!) angesehen wird und DDF nun endlich die 69 (noch abzunehmenden) Wohnungen an DDF II überträgt. Aufgrund der nach Ansicht des Gerichts unstreitig an DDF II zu zahlenden Nutzungsentschädigung würde DDF einen noch zu verhandelnden Betrag an DDF II bezahlen bzw. Teile der noch an DAMAC zu entrichtenden Schlussraten nicht mehr bei DDF II einfordern.

Die Vertreter des DDF II konnten diesem Modell in Grundzügen folgen, sehen jedoch noch Unterschiede in der Höhe der von DDF an DDF II zu leistenden Zahlung.

Das Gericht schlug vor, dass die Verhandlung fortgesetzt werden sollen, wenn DDF II in der Lage ist, die genauen Zahlen vorzulegen.

Alternativ schlug DDF II vor, den Kaufvertrag rückabzuwickeln, d.h. DDF behält die 69 (noch abzunehmenden) Wohnungen und zahlt den Kaufpreis (zum Teil) an DDF II zurück. Mangels konkreter Zahlen konnte der Liquidator dem hier zunächst nur widersprechen.

DDF und DDF II verständigten sich darauf, zunächst die Vergleichsmöglichkeiten intern zu prüfen und zu besprechen und danach mit konkreten Zahlen zu belegen. Eine Fortsetzung der gerichtlich moderierten Vergleichsverhandlungen soll Mitte bis Ende November 2010 mit dem Richter erfolgen. Bis dahin sollen und wollen DDF und DDF II die Vergleichsmöglichkeiten konkretisieren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass zwischen DDF und DDF II ernsthafte Vergleichsbemühung bestehen. Im Detail wird jedoch entscheidend sein, ob die finanziellen Leistungen an den jeweils anderen Fonds für die Anleger vertretbar und akzeptabel sein werden. Alle Beteiligten wollen dazu jetzt interne Vorgespräche führen und dann schnellstmöglich unter Moderation des Richters die Vergleichsverhandlungen fortsetzen. Sobald konkrete, d.h. mit Zahlen unterlegte, Vergleichsmodelle vorliegen, sollen diese den Anlegern präsentiert werden.

3. Klage des Treuhänders gegen die Beschlussfassung vom 01. September 2010 – Vergleichsverhandlungen zwischen Liquidator und Treuhänder am 6. Oktober 2010 in Düsseldorf zur Beilegung des Rechtsstreits

Die Treuhandkommanditistin IWuS hat vor dem Landgericht Berlin Klage auf Feststellung der Nichtigkeit sämtlicher im letzten Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse eingereicht.

Hintergrund ist, dass zwischen Liquidator und Treuhänder erhebliche Meinungsunterschiede hinsichtlich der rechtlichen Positionen im Rahmen der Stimmrechtsausübung durch den Treuhänder bestehen. Der Liquidator hatte die Stimmrechtsausübung des Treuhänders im letzten Umlaufverfahren nicht zugelassen, weil der Treuhänder auch das Stimmrecht für Treugeber ausübte, die ihre Stimmrechtsvollmacht nachweislich gegenüber dem Treuhänder widerrufen hatten. Der Treuhänder vertritt dazu einen konträren Rechtsstandpunkt und hatte gegen den letzten Umlaufbeschluss Anfechtungsklage vor dem Landgericht Berlin erhoben. Die gleiche Rechtsfrage wird allerdings schon in der Anfechtungsklage der Komplementärin quickfunds vor dem Landgericht Berlin (Az. 98 O 62/10) geklärt. Diesem Rechtsstreit ist der Treuhänder beigetreten, so dass seine Klage nicht mehr notwendig erscheint.

Im Anschluss an eine Veranstaltung des Anlegerforums vom 29. September 2010 und auf Anregung des Anlegerforums haben sich Liquidator und Treuhänder am 6. Oktober 2010 in Düsseldorf zu einem persönlichen Gespräch zusammen gefunden. Ziel war die Erörterung der offenen rechtlichen Themen und Findung eines praktikablen Vergleichs.

Zum Zwecke der Streitbeilegung fand am 6. Oktober 2010 ein persönliches Gespräch statt.

Das Protokoll aus Sicht des Liquidators sieht wie folgt aus:

„Dem Treuhänder wurden sämtliche Abstimmungszettel des letzten Umlaufverfahrens im Original zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Beanstandungen gab es lediglich hinsichtlich der Verwechslung von 10 Stimmen. Im Übrigen gab es keine Beanstandungen seitens des Treuhänders.

Liquidator und Treuhänder tauschten ihre unterschiedlichen Rechtsauffassungen hinsichtlich der Berechtigung zur Ausübung des Stimmrechts des Treuhänders aus. In rechtlicher Hinsicht wurde zwar keine Einigung erzielt, jedoch ein praktikabler Kompromiss gefunden. Bis auf weiteres wird der Liquidator die Stimmabgabe des Treuhänders für nicht teilnehmende Gesellschaft-

ter/Anleger werten, sofern diese nicht gegenüber dem Treuhänder ihre Stimmrechtsvollmacht widerrufen haben. Dem Treuhänder ist die notarielle Urkunde vom 27. Oktober 2009 bekannt, in welcher etwa 25% der Treugeber gegenüber dem Treuhänder ihre Stimmrechtsvollmacht widerrufen haben.

Liquidator und Treuhänder sind einig, dass sie dieses Prozedere ohne Anerkennung einer Rechtspflicht bis auf weiteres durchführen werden. Jedoch ist noch ein Anfechtungsprozess vor dem Landgericht Berlin (Az. 98 O 62/10) anhängig, in welchem die Komplementärin quickfunds u.a. diese ungeklärte Rechtsfrage der Stimmrechtsausübung klären lässt.

Der Treuhänder wird die Anfechtungsklage gegen den letzten Umlaufbeschluss zurück nehmen. Der Liquidator wird den Beschlusspunkt 8 (Jahresabschlussprüfung) nicht umsetzen, da einzig bei diesem Beschlusspunkt die Wertung der Stimmen des Treuhänders relevant gewesen wäre. Im Übrigen stellen die Parteien fest, dass im vorliegenden Verfahren der Treuhänder möglicherweise 235 Stimmen nicht ausüben durfte.

Der Treuhänder fordert den Liquidator auf, die eingereichten Auslagenrechnungen des Treuhänder (u.a. für RA Dr. Wächter, RA Dr. Schleicher) freizugeben und zu bezahlen. Der Liquidator fordert den Treuhänder auf, das Guthaben auf dem noch bei IWuS befindlichen Treuhandkonto an DDF auszuzahlen. Der Liquidator erläutert, dass jede Zahlung des DDF durch den Mittelverwendungskontrolleur und den Liquidator geprüft und freigegeben werden muss. Daher muss erst eine Rückzahlung des Treuhandvermögens von IWuS an DDF erfolgen. Danach zahlt DDF nach Prüfung und Freigabe des Mittelverwendungskontrolleurs die notwendigen Auslagenrechnungen an IWuS.

Zur Vorbereitung des ersten gerichtlichen Vergleichstermins am 13. Oktober 2010 vor dem Landgericht Köln erläutert der Liquidator die möglichen Vergleichsszenarien und Prozessrisiken. Nach detaillierter Aufarbeitung der Historie stellen Liquidator und Treuhänder einvernehmlich fest, weiterhin gemeinsam an einem „Strang“ zu ziehen und die Interessen der Anleger zu verfolgen. Gegenüber DAMAC ist eine gemeinsame Verhandlungslinie erforderlich und auch nunmehr vereinbart. In Eckpunkten wurde die Verhandlungsstrategie gegenüber DAMAC abgesteckt. Zwischen Liquidator und Treuhänder besteht Einigkeit, dass eine Übernahme der 69 Wohnungen von DAMAC ohne echte

Alternative ist. Soweit Abschlusszahlungen zu leisten sind, wird DDF diese Zahlungen zunächst leisten.

Der Liquidator wird den Treuhänder über die Entwicklung der Vergleichsgespräche fortlaufend unterrichten. Der Treuhänder steht dem Liquidator in dieser Phase auch jederzeit für persönliche Gespräche zur Verfügung.

Liquidator und Treuhänder haben dieselbe Vorstellung von einer Vergleichslösung. Die finanziellen Vorstellungen sind auf Ebene des DDF identisch. Über die rechtliche Struktur eines möglichen Vergleichs werden noch weitere Abstimmungen notwendig werden.

Liquidator und Treuhänder werden sich am 3. November 2010 in Berlin wieder zu einer Abstimmung des weiteren Vorgehens persönlich treffen.“

Der Liquidator hatte dem Treuhänder eine Frist zur Rücknahme der Anfechtungsklage bis zum 26. Oktober 2010 gesetzt. Bis zum heutigen Tage hat der Treuhänder weder die Klage zurückgenommen noch dem Besprechungsprotokoll zugestimmt.

Über den weiteren Fortgang werde ich Sie unterrichten.

Ich möchte an dieser Stelle ausdrücklich dem Anlegerforum sowie dem DDF II für die konstruktiven Gespräche und Anregungen im Rahmen der Vergleichsfindung danken. Es werden jedoch noch erhebliche Anstrengungen erforderlich sein, um tatsächlich einen für alle DDF-Anleger tragfähigen Vergleich auszuhandeln.

Für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dr. Julius F. Reiter
- Liquidator -