

WILHELM LACHMAIR & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE – FACHANWÄLTE

Wilhelm Lachmair & Kollegen · Ismaninger Straße 19 · 81675 München

Ralf Gabriel
Haimendorfstraße 22a
91126 Schwabach

München, den 09.07.2016
Telefon: 089/216333-25

EURO GRUNDINVEST Deutschland 18 GmbH & Co. KG

Sehr geehrter Herr Gabriel,

auch Ihnen dürfte mittlerweile die Einladung der EURO GRUNDINVEST zur Gesellschafterversammlung am 21. Juli 2016 in Freising zugegangen sein. Ausgehend von der befürchteten maroden Situation der EURO GRUNDINVEST – Gesellschaften wird darin sehr vage ein Sanierungskonzept angedeutet und von Ihnen vorab die Zustimmung zu weitreichenden Veränderungen der Fondsgesellschaft verlangt.

I. Aktuelle Situation der EURO GRUNDINVEST

Bereits Mitte April hatten wir die Fondsgesellschaft im Namen eines großen Teils der Anleger aufgefordert, eine außerordentliche Gesellschafterversammlung anzusetzen und endlich Klarheit über die Situation des EGI 18 – Fonds zu schaffen.

- ◆ Bank- und Kapitalanlage-recht
- ◆ Versicherungsrecht
- ◆ Gesellschaftsrecht
- ◆ Arbeitsrecht
- ◆ Miet- und WEG-Recht

Ismaninger Str. 19
81675 München
Telefon: 089-216 333 0
Telefax: 089-216 333 31
Email: info@ra-lachmair.de
www.ra-lachmair.de

Fachanwälte und Fachanwältinnen
für Bank- und Kapitalmarktrecht

Wilhelm Lachmair
Jana Narloch*
Urban Schädler*
Moritz Schmidt, LL.M.*
Dr. Nuriye Yildirim, LL.M.*
Stella Kaundinya, LL.M.*

Rechtsanwalt
Stefan Forster*

Fachanwalt und Fachanwältin
für Arbeitsrecht

Wilhelm Lachmair
Dr. Nuriye Yildirim, LL.M.*

* angestellte(r)
Rechtsanwalt/Rechtsanwältin

in Bürogemeinschaft mit:
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Brigitte Schmolke

Konkret forderten wir die Vorlage der noch fehlenden Jahresabschlüsse, die Offenlegung aller in der Vergangenheit getätigten Immobilientransaktionen, Auskunft über den Verbleib der Einnahmen aus dem Verkauf der fertiggestellten Immobilienprojekte wie dem JACOBI-PALAIS und dem ATRIO, einen Ausblick auf 2016 und eine realistische Prognose der zu erwartenden Rückzahlungen.

Das aktuelle Schreiben geht auf keinen dieser Punkte ein, stattdessen wird die schlechte Lage der EURO GRUNDINVEST – Gruppe nur allgemein und vage dargestellt. Bestätigt werden allein unsere Befürchtungen, wonach die Anleger sich darauf einstellen müssen, nur einen Teil Ihrer Einzahlungen ausgezahlt zu bekommen.

Nach Darstellung des Geschäftsführers Sven Donhuysen ist man nicht einmal in der Lage, die einzelnen Investitionsprojekte den jeweiligen Fondsgesellschaften zuzuordnen.

Auch wenn beispielsweise das Objekt BOGENHAUSEN PALAIS in Bogenhausen seit Monaten fertiggestellt und die einzelnen Wohnungen bereits verkauft sind, ist somit nicht gewiss, dass diese Einnahmen tatsächlich wieder über die Objektgesellschaft an die Anleger der Fondsgesellschaft fließen. Dasselbe gilt für die nach unseren Recherchen ebenfalls seit mindestens einem Jahr fertiggestellten Projekte ATRIO in Karlsfeld und PORTALS HILLS Hotel auf Mallorca. Darüber hinaus wird angedeutet, dass ein Teil des Anlegerkapitals durch Missmanagement verschwendet wurde oder in dunkle Kanäle geflossen ist.

Als Konsequenz der geschilderten Situation skizziert die Geschäftsführung ein Gesamt-Sanierungskonzept, welches alle notleidenden Fonds und die EURO GRUNDINVEST AG (Genussrechte) umfassen soll. Obwohl sich im Schreiben noch keinerlei konkrete Angaben hierzu befinden, sollen Sie nach dem Willen der Geschäftsführung als Anleger bereits vor der Gesellschafterversammlung weitreichende Zugeständnisse machen und letztlich dem vollständigen Umbau und der Auflösung Ihrer Fondsgesellschaft zustimmen. Auf der Grundlage der uns und den Anlegern bislang vorliegenden Informationen müssen wir davon dringend abraten.

II. Zweifel an der Darstellung der EURO GRUNDINVEST

Die aktuelle Geschäftsführung macht allein den Initiator Malte Hartweg und seinen „Strohmann“-Geschäftsführer Erwin Beran für die aktuelle Situation der EURO GRUNDINVEST verantwortlich. Diese Darstellung lässt aber völlig außer Acht, dass der ursprüngliche wirtschaftliche Eigentümer Malte Hartweg seine Anteile an der EURO GRUNDINVEST – Gruppe bereits im Juni 2014 an die Schweizer IPF AG verkauft hat.

Die Abwicklung dieses „Verkaufs“ über den beteiligten Jörg Schmolinski ist ebenso Gegenstand staatsanwaltlicher Ermittlungen wie die Zahlung des „Kaufpreises“ an Malte Hartweg in Form von mehreren Kilogramm inzwischen beschlagnahmten Gold. Zudem laufen Ermittlungsverfahren im Zusammenhang mit dem Verschwinden von mehr als 40 Mio. € an Anlegerkapital im Zusammenhang mit den von Jörg Schmolinski und Sven Donhuysen initiierten Fonds der Canada Gold Trust.

Nach unseren Recherchen ist das aktuelle Management um Sven Donhuysen bereits seit Sommer 2014 allein verantwortlich für alle Vorgänge bei der EURO GRUNDINVEST. Spätestens seit den Durchsuchungen der Staatsanwaltschaft und dem Ausscheiden des „Geschäftsführers“ Erwin Beran im Juni 2014 halten wir eine weitere Einflussnahme von Malte Hartweg für ausgeschlossen.

Die Ausführungen der aktuellen Geschäftsführung lassen außer Acht, dass wesentliche Bauvorhaben und Immobilienprojekte gar nicht mehr in die Verantwortung von Malte Hartweg und Erwin Beran fallen können. So befand sich das JACOBI PALAIS in Bogenhausen noch im Sommer 2014 im Rohbaustatus, dasselbe gilt für die Projekte auf Mallorca, insbesondere das PORTALS HILLS - Hotel und die beiden angeblich zum Portfolio der EURO GRUNDINVEST gehörenden Villen. Nach der Übernahme der EURO GRUNDINVEST gab es nach unseren Recherchen zudem mehrere umfangreiche Grundstückstransaktionen. Ein wesentlicher Teil des „operativen Geschäfts“ der verschiedenen Objektgesellschaften fällt deshalb bereits in die Verantwortung des aktuellen Managements um Sven Donhuysen.

Im aktuellen Zeitpunkt dürften die Fertigstellungsphase der tatsächlich begonnenen Immobilienprojekte längst abgeschlossen sein: Nach dem ATRIO in Karlsfeld wurde das JACOBI PALAIS bereits im Frühjahr

2016 fertiggestellt, die meisten Wohnungen sind inzwischen bewohnt. Bereits im Sommer 2015 konnten wir uns vor Ort ein Bild vom fertigen PORTALS HILLS Hotel auf Mallorca machen. Neben dem regulären Hotelbetrieb wurden bereits damals, von einer großen Werbekampagne unterstützt, die einzelnen Suiten zum Verkauf angeboten. Von vielen zwischenzeitlich erworbenen Grundstücken hat sich die EURO GRUNDINVEST inzwischen ebenfalls wieder getrennt. Uns ist nicht ersichtlich, für welche Immobilienprojekte weitere zweieinhalb Jahre „Fertigstellungs- und Verwertungsphase“ bis Ende 2018 nötig sein sollen.

Vor fast zwei Jahren verwies die neue Geschäftsführung um den Investor Sven Donhuysen in einem Schreiben an die Anleger auf laufende „Due Dilligence“ – Prüfungen. Seitdem wurden an die Anleger keinerlei belastbare Informationen zur Situation der Fonds und der einzelnen Projekte und Objektgesellschaften herausgegeben. Fragwürdig erscheint auch, dass der Erwerb der millionenschweren EURO GRUNDINVEST – Gruppe gerade ohne eine solche eigentlich selbstverständliche Prüfung im Vorfeld getätigt worden sein soll, zumal im Sommer 2014 die Betrugsvorwürfe gegen Malte Hartweg bekannt gewesen sein dürften. Auf entsprechende Unregelmäßigkeiten bei den einzelnen Fonds der EURO GRUNDINVEST haben wir erstmals im April 2014 hingewiesen, wenig später setzte sich auch die Wirtschaftswoche intensiv mit den einzelnen Investitionsobjekten auseinander.

Äußerst zweifelhaft sind die Ausführungen, wonach auf wesentliche Unterlagen der Fondsgesellschaften und der Objektgesellschaften infolge der Sicherstellung durch die Staatsanwaltschaft im Juli 2014 nicht mehr zugegriffen werden kann. Nach Stellung eines entsprechenden Antrages bei der Staatsanwaltschaft hätten die Verantwortlichen bei der EURO GRUNDINVEST unproblematisch Einsicht in die Unterlagen verlangen und auch Kopien anfertigen können. Aus unserer Befassung auch mit den anderen von Malte Hartweg initiierten Fonds ist uns bekannt, dass die entsprechenden Unterlagen seit langem etwa vom vorläufigen Insolvenzverwalter in Sachen Selfmade Capital und dima24.de ausgewertet werden. Im Zuge der Gesellschafterversammlung ist deshalb auch zu klären, wann und ob überhaupt ein solcher Antrag von den Verantwortlichen bei der EURO GRUNDINVEST gestellt worden ist.

Unseriös erscheint der Verweis auf laufende Insolvenzverfahren bei anderen von Malte Hartweg Initiierten Fonds und die Behauptung, dort seien bis zu 70 Mio. € Anlegergelder „untergegangen“. Anders als im Fall der EURO GRUNDINVEST – Fonds wurden etwa im Fall der Selfmade Capital – Fonds die Anlegergelder nach Abzug der Weichkosten größtenteils direkt in die Vereinigten Arabischen Emirate überwiesen und dort mutmaßlich von den Verantwortlichen über Offshore-Gesellschaften unterschlagen. Der deutsche Insolvenzverwalter muss sich deshalb in erster Linie mit den weitgehend kapitallosen deutschen GmbHs auseinandersetzen.

Die Anlegergelder wurden wohl größtenteils bereits vor 2012 von den Verantwortlichen betrügerisch unterschlagen, sind jedoch nicht infolge des Insolvenzverfahrens „untergegangen“. Sollte die EURO GRUNDINVEST – Gruppe in die Insolvenz fallen, bedeutet dies nicht, dass damit das investierte Kapital „untergeht“. Aber anders als bei der geplanten Liquidierung der Fondsgesellschaft müssen die Verantwortlichen damit rechnen, dass ein unabhängiger Insolvenzverwalter nicht einfach einen Schlussstrich zieht, sondern sämtliche Transaktionen intensiv überprüft, gerade auch den Zeitraum ab Sommer 2014. Sollten dabei Hinweise gefunden werden, dass das Vermögen der Gesellschaften durch die Verantwortlichen bewusst geschmälert wurde, müssen diese, ähnlich wie im Fall SCHLECKER, auch mit harten strafrechtlichen Konsequenzen rechnen.

III. Handlungsempfehlung

Insgesamt erweckt auch dieses Schreiben der EURO GRUNDINVEST wieder den Eindruck, als würden den Anlegern wesentliche Informationen bewusst vorenthalten.

Eine Einschätzung des nur angedeuteten Gesamt-Sanierungskonzepts ist auf so dünner Tatsachengrundlage nicht möglich. Wir können Ihnen deshalb nicht raten, den von der EURO GRUNDINVEST geforderten Beschlussanträgen BA 1, BA 2, BA 3 und BA 4 bereits im Vorfeld der Gesellschafterversammlung zuzustimmen. Solche schwerwiegenden Entscheidungen über die Zukunft Ihrer Fondsgesellschaft sollten nicht allein auf der Grundlage der sehr fragwürdigen Informationen im Einladungsschreiben getroffen werden. Dasselbe gilt für die Übertragung der Gesellschafterrechte auf die EGI Beteiligungs GmbH & Co. KG, welche zudem mit einem langjährigen Klageverzicht verbunden ist. Sie würden

dadurch langfristig auf jedes Druckmittel gegenüber der EURO GRUNDINVEST verzichten.

Aus unserer Sicht sind die von der Geschäftsführung anvisierten schwerwiegenden Entscheidungen erst nach sorgfältiger Auswertung der von der EURO GRUNDINVEST im Rahmen der Gesellschafterversammlung hoffentlich präsentierten Informationen zu treffen. Gegebenenfalls sollte eine derartige Abstimmung erst nach dem 21. Juli 2016 durchgeführt werden. Die Unterbreitung der Beschlussanträge zu diesem Zeitpunkt halten wir für nicht seriös. Auch unseren eigenen Mandanten können wir eine Zustimmung zu den einzelnen Beschlussanträgen oder gar zu einem Klageverzicht nicht empfehlen.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, persönlich an der sehr kurzfristig angesetzten Gesellschafterversammlung teilnehmen zu können, sollten Sie den von Ihnen in dieser Angelegenheit mandatierten Rechtsanwalt zur Ausübung der Stimmrechte bevollmächtigen. Falls Sie im Vorfeld der Gesellschafterversammlung weitere Fragen zur EURO GRUNDINVEST haben, können Sie sich gerne an uns wenden. Selbstverständlich werden wir am 21. Juli 2016 auch persönlich die Interessen unserer Anleger in Freising vertreten.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Forster
Rechtsanwalt