

**Protokoll der Gesellschafterversammlung  
der HBV Immobilienfonds 3 GmbH & Co. KG  
am 29.05.2008**

**Konferenzraum der Firma HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH  
Schwarzwaldstraße 78 B in Freiburg im Breisgau**

Anwesend: Herr Eberhard Friederich als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Herr Thomas Koch als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin TVVG Treukapital Vermögensverwaltungs GmbH und Herr Alexander Hann von Weyhern, Mitarbeiter der HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH als Protokollführer.

Beginn: 18:00 Uhr

### **TOP 1 Begrüßung / Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Eberhard Friederich begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass mit Einladungsschreiben vom 29.04.2008 unter Beifügung der Tagesordnung frist- und formgerecht zu der Versammlung eingeladen worden war. Jeder Gesellschafter hatte diese Einladung erhalten. Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Für die Anleger nimmt die TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH an der Versammlung teil und übt ihr Stimmrecht unter Berücksichtigung von vorliegenden Stimmrechtsweisungen aus.

### **TOP 2 Bericht der HBV-GmbH über**

#### **2.1 Immobilienobjekte - Vermietungssituation**

Die Objekte des Fonds 3 liegen in Sulzbach, Auf der Krautweide 7, 7 a, 20 Wohnungen, Paderborn, Horner Straße 14 – 24, 200 Wohnungen, in Aachen, Vaalser Straße 138 – 142, 23 Wohnungen und in Leipzig, Alte Straße 29 – 53, 20 Wohnungen.

Alle Wohnungen sind baulich in Ordnung. Mit Ausnahme des Objektes Leipzig stehen die Objekte nach wie vor unter Zwangsverwaltung.

Die Vermietungssituation ist nach derzeitigem Kenntnisstand in den Objekten Sulzbach, Aachen und Leipzig gut bzw. es ergeben sich keine wesentlichen Verschlechterungen zum Stand des letzten Berichtes. Lediglich im Objekt Paderborn, Horner Straße mit seinen 200 Einheiten muss derzeit von einem Leerstand von 22 Wohnungen ausgegangen werden.

Nach Mitteilung des Mietverwalters in Abstimmung mit dem eingeschalteten Zwangsverwalter hängt dies damit zusammen, dass sich die Wohnungen in der Horner Straße nicht im Zentrum befinden, sondern eher am Stadtrand. Die Größe der Wohnungen bedingt es, dass hauptsächlich in der Vergangenheit und aktuell an jüngere Einzelpersonen bzw. Studenten vermietet wird.

Da die Stadt Paderborn nun ein Studentenwohnheim hat bauen lassen, hat dies Einfluss auf die Vermietbarkeit von Wohnungen in Randlage. Die Verwaltung vor Ort ist bemüht, den Leerstand zu beseitigen. Die Mieten befinden sich im ortsüblichen Rahmen.

## 2.2 Gesamtsituation der Fondsgesellschaft

Aktuell besteht weiterhin die Zwangsverwaltung.

Bekanntlich ist die wirtschaftliche Situation des Immobilienfonds schon seit Jahren so, dass keine Ausschüttungen erfolgen konnten. Als die Verwaltung des Immobilienfonds durch die HBV und TVVG in 2000/2001 übernommen worden ist, gab es durchaus Konsolidierungschancen, die sich wegen der starren Haltung der Gläubigerinstitute nicht umsetzen ließen.

Der Grund für diese Entwicklung waren auch die knapp kalkulierten Eckdaten des Fonds bei Platzierung sowie der allgemeine Rückgang der Mieterträge im weiteren Verlauf.

Die grundsätzlich aussichtsreichen Bemühungen der HBV und TVVG, die nicht stabilen Immobiliendarlehen durch Umschuldung in solide Bankdarlehen umzuwandeln, blieben unter anderem auch wegen der eine Querverhaftung verneinenden Anlegervoten auf den Gesellschafterversammlungen im Dezember 2006 erfolglos. Daneben sind auch die einschneidenden Folgen der Finanz- und Immobilienkrise zu spüren, die eine geordnete Umfinanzierung zu vertretbaren Konditionen sehr schwierig gestalten.

Inzwischen wurden die bekanntlich bereits seit 2 bis 3 Jahren an angelsächsische Investoren verkauften Immobiliendarlehen überwiegend gekündigt; außerdem ist seit Jahren die Zwangsverwaltung eingerichtet.

Aus diesem Grund sahen sich die geschäftsführenden Gesellschafter des Immobileinfonds, HBV und TVVG, gezwungen, auch eine Lösung in Betracht zu ziehen, die als geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft bezeichnet werden kann. Entsprechende Verhandlungsansätze mit den Inhabern der Immobileindarlehenforderungen gibt es bereits.

Was bedeutet „geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft“: Hierbei werden im Rahmen des freihändigen Verkaufs die Fondsimmobilien veräußert. Etwaige Überschüsse werden nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt.

Gemäß der aktuellen Marktlage ist damit zu rechnen, dass keine Überschüsse erzielt werden. In diesem Fall wird seitens der HBV und TVVG darauf geachtet, dass eine Restschuldbefreiung vereinbart ist und außerdem die erforderlichen Mittel für die dann immer noch anstehenden Fonds-Bilanzen und Fonds-Steuererklärungen sowie Anlegerbetreuungen bereitgestellt werden.

Die Restschuldbefreiung bezieht sich nicht auf das persönliche Darlehen der Anleger, sondern ausschließlich auf die Finanzierung der Fondsgesellschaft selbst.

Es liegen bereits konkrete Kaufangebote zu den dem Markt angemessenen Preisen vor.

### **TOP 3 Jahresabschluss 2006**

#### **3.1 Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses und der steuerlichen Überschussrechnung**

Antrag: Der Jahresabschluss für das Jahr 2006 und die steuerliche Überschussrechnung werden festgestellt und genehmigt.

Zustimmung:	3440 Stimmen
Ablehnung:	840 Stimmen

Der Antrag wurde mit Mehrheit angenommen und beschlossen.

#### **3.2 Beschlussfassung über das Jahresergebnis und die Verwendung von etwaigen Liquiditätsüberschüssen**

Antrag: Es wird beantragt, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen. Die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen entfällt. Für das Jahr 2005 sind keine Ausschüttungen vorzunehmen.

Zustimmung:	2940 Stimmen
Ablehnung:	975 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

### **TOP 4 Entlastung der Geschäftsführung**

#### **4.1 Entlastung der Geschäftsführung durch die Komplementärin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2006**

Antrag: Der HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Zustimmung:	2860 Stimmen
Ablehnung:	1290 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

#### **4.2 Entlastung der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006**

Antrag: Es wird beantragt, der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Zustimmung:	2830 Stimmen
Ablehnung:	1380 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

**TOP 5 Besprechung und Entscheidung über die Zukunft der Fondsgesellschaft zu Gunsten der Anleger und Gesellschafter mit Abstimmung über die folgenden vorsorglichen Beschlussvorlagen:**

Wie bereits unter TOP 2 zur Gesamtsituation der Fondsgesellschaft dargestellt, sollen die Geschäftsführung des Immobilienfonds in die Lage versetzt werden, die geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft, insbesondere durch freihändigen Verkauf der Fondsimmobilien durchzuführen.

Nach eingehender nochmaliger Diskussion ergingen folgende Beschlüsse:

**5.1. Beschlussvorlage Auflösung**

Antrag: Es wird beantragt, der Geschäftsführung die Zustimmung/ Genehmigung zur Durchführung von Verkäufen eines Teiles und/oder des gesamten Anlagevermögens sowie zur anschließenden Auflösung der Fondsgesellschaft zu erteilen.

Voraussetzung ist, dass durch Restschuldbefreiung durch die Grundpfandgläubiger sowie durch Ausgleich sämtlicher Abwicklungskosten und Forderungen die Fondsgesellschaft schuldenfrei ist und im Ergebnis ein Totalgewinn im steuerlichen Sinne erzielt wird.

Zustimmung:	4090 Stimmen
Ablehnung:	1090 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

**5.2 Beschlussvorlage vorzeitige Beendigung der Gesellschaft**

Antrag: Die Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Auflösung durch Beschluss der Gesellschafterversammlung bereits vor dem 31.12.2008 aufgelöst werden. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens sowie die Abwicklung erfolgt im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft durch den persönlich haftenden Gesellschafter.

Zustimmung:	3850 Stimmen
Ablehnung:	1090 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

**TOP 6 Sonstiges**

Hierzu waren keine Wortmeldungen oder Anregungen vorhanden.

Ende der Gesellschafterversammlung 18:45Uhr.

Freiburg, den 29.05.2008



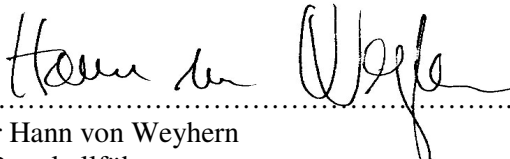
.....

Herr Eberhard Friederich  
als Versammlungsleiter



.....

Herr Thomas Koch  
als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin



.....

Herr Hann von Weyhern  
als Protokollführer