REAL Finance GmbH: Verluste wegen Insolvenz der Faktum Finance GmbH?

Author : klaus-seimetz

Laut einem Bericht des Insolvenzverwalters der Faktum Finance GmbH i.I.(Offenbach am Main) vom 10.12.2015 hat die REAL Finance GmbH (Berlin) in den Jahren 2014 und 2015 an die Faktum Finance GmbH i.I. im Zusammenhang mit diversen Immobilienprojekten mehrere Darlehen in insgesamt siebenstelliger Höhe vergeben, deren Rückzahlung an die REAL Finance GmbH nunmehr aufgrund der Insolvenz der Faktum Finance GmbH in Frage stehen könnte. Insoweit hat der Insolvenzverwalter der Faktum Finance GmbH i.I. zwar mitgeteilt, dass zugunsten der REAL Finance GmbH verschiedene Grundschulden bestellt wurden. Allerdings wurden die betreffenden Grundschuldbriefe nach Angaben des Insolvenzverwalters der Faktum Finance GmbH i.I. zumindest teilweise offenbar nicht an die REAL Finance GmbH übergeben, so dass dieser Zweifel an der Wirksamkeit der betreffenden Grundschuldbestellungen hat, da die Voraussetzungen der §§ 1191, 1192, 1117 BGB nicht erfüllt sind.

Das Geschäftsmodell der REAL Finance GmbH

Die REAL Finance GmbH (GF: Dr. Gert Hackebeil) hat sich nach eigenen Angaben auf die Realisierung von Wohnprojekten im Durchschnittssegment und den Kauf von Wohnimmobilien an gefragten Standorten in Deutschland spezialisiert. Dabei tritt die Gesellschaft selbst nicht als Projektentwickler auf, sondern setzt ausschließlich auf die Zusammenarbeit mit anderen Gesellschaften im Entwicklungs- und Baubereich, wodurch kein Bauträger- und Fertigstellungsrisiko bestehen soll.

Zur Finanzierung dieses Geschäftsmodells bietet die REAL Finance GmbH interessierten Kapitalanlegern an, Darlehensgeber der Gesellschaft zu werden. Dabei soll das Darlehenskapital nach Vertragsabschluss direkt vom Anleger an eine Anwaltskanzlei fließen, die im Investitionsprozess als Treugeber fungiert. Dieser Treuhänder soll die Gelder erst dann für den Investitionsprozess an die Gesellschaft freigeben, wenn für den Darlehensgeber eine erstrangige Grundschuld bestellt wurde. Nach Auszahlung der Darlehensmittel durch den Treuhänder an die Gesellschaft sollen ihren Darlehensgebern sodann Zinsen in Höhe von 7% p.a. und mehr für die von ihnen begebenen Darlehen ausgezahlt werden.

Beworben wird dieses Anlageangebot von der REAL Finance GmbH u.a. damit, dass die Investition der Darlehensgeber sicher sei, weil deren Gelder mit einer „banküblichen Sicherheit“ in Form von werthaltigen und erstrangigen Grundschulden besichert werden. Außerdem sei diese Anlageform besonders rentabel, weil die Darlehen mit einer attraktiven Rendite fest verzinst würden. Damit läge ein „zukunftssicheres und nachhaltiges Geschäftsmodell“ vor, bei dem keine Nachschusspflicht für die Darlehensgeber bestünde.

Zudem seien als „Absicherung gegen etwaige Fehlkäufe“ die Immobilienobjekte zum Zeitpunkt des Erwerbs meist vollständig vermietet und es werde in der Regel erst investiert, wenn der Verkauf des Projektes oder des fertiggestellten Immobilienobjektes zum Zeitpunkt der Investition bereits feststehe.

(Un-) Wirksame Besicherung der REAL Finance GmbH und ihrer Darlehensgeber?

Soweit nunmehr der Insolvenzverwalter der Faktum Finance GmbH i.I. in seinem o.g. Sachstandsbericht vom 10.12.2015 mitgeteilt hat, dass er hinsichtlich der von der REAL Finance GmbH an die Faktum Finance GmbH i.I. vergebenen Darlehen Zweifel an der Wirksamkeit einzelner Grundschuldbestellungen habe, müssen die Darlehensgeber der REAL Finance GmbH damit rechnen, dass ihre Investitionen wohl doch nicht so sicher sind, wie von der Gesellschaft angegeben. Sollte sich nämlich tatsächlich bestätigen, dass diese Grundschuldbestellungen zugunsten der REAL Finance GmbH (und damit auch ihrer Darlehensgeber) unwirksam sind, besteht die große Gefahr, dass diese Darlehensmittel nicht mehr oder nicht mehr in voller Höhe an die Gesellschaft zurückfließen mit der Folge, dass diese auch ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber ihren eigenen Darlehensgebern unter Umständen nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllen kann.

Vor diesem Hintergrund scheint die von der REAL Finance GmbH behauptete „Sicherheit“ für ihre Darlehensgeber wohl doch nicht gegeben zu sein, da diese mangels wirksamer Sicherheitenbestellung möglicherweise mit einem Verlust oder gar einem Totalverlust ihrer Investitionen rechnen müssen.

Rechtsrat für Darlehensgeber der REAL Finance GmbH

Angesichts dieser Risiken ist den Darlehensgebern der REAL Finance GmbH zu empfehlen, umgehend und vor einer möglichen Insolvenz dieser Gesellschaft anwaltlich prüfen zu lassen, ob eine Möglichkeit besteht, ihre Darlehensverträge vorzeitig zu kündigen und sich ihr Kapital schnellstmöglich zurückzahlen zu lassen. Sollte sich nämlich spätestens im Falle einer Insolvenz der REAL Finance GmbH herausstellen, dass die betreffenden Grundschuldabsicherungen (und damit auch deren Abtretung an ihre Darlehensgeber) nicht werthaltig, bzw. unwirksam sind, stünde den Investoren voraussichtlich nur noch ein (Rückzahlungs-) Anspruch gegen die Insolvenzmasse zu, der bei Masseunzulänglichkeit möglicherweise sogar zu einem Totalverlust der investierten Darlehensmittel führen könnte.