



Dr. Werner
Financial Service AG
Partner für Mezzanine Private Placements

Dr. Werner Financial Service AG • Gerhard-Gerdes-Str. 5 • 37079 Göttingen

RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG
z. Hd. Herrn O. Nau
Potsdamer Str. 144

D-10783 Berlin

Gerhard-Gerdes-Str. 5
37079 Göttingen

Tel: 0551 / 999 64-240
Fax: 0551 / 999 64-248

Info@finanzierung-ohne-bank.de
www.finanzierung-ohne-bank.de

16.07.2014
Dr. We/orl

Beurteilung Ihres Darlehensvertrages mit Grundschuldbesicherung

Sehr geehrter Herr Nau,

Private Darlehen von Anlegern gegen Grundschuld-Besicherung im ersten oder im zweiten Rang sind als öffentliche Beteiligungsangebote ebenso wie die unbesicherten, qualifizierten Nachrangdarlehen nach dem Kreditwesengesetz (KWG) zulässig und stellen **keine** Einlagengeschäfte im Sinne des § 1 KWG dar (= KWG-konforme und BaFin-zulässige Darlehensverträge). Sofern eine Absicherung im (z.B. im zweiten) Rang erfolgt, achtet die BaFin jedoch darauf, dass die erst- oder die zweitrangige Absicherung noch im Rahmen des Verkehrswertes der Immobilie liegt. Dieser Verkehrswert kann entweder durch eine zeitnahe Kaufpreisvereinbarung oder durch ein Bewertungsgutachten nachgewiesen werden. Im Darlehensvertrag könnte zur Verdeutlichung ergänzt werden, dass die Beleihung durch die privaten Darlehensgeber bis maximal 100% (?) des Erwerbspreises stattfindet.

Die Grundschuldbesicherung muss so veranlasst sein, dass jeder Anleger als Darlehensgeber einen direkten Zugriff auf das Sicherungsmittel hat und unmittelbar im Falle von Nichtleistung des Unternehmens die Zwangsvollstreckung in das Grundstücksobjekt einleiten kann. Er muss die Möglichkeit haben, sich eine vollstreckbare Ausfertigung über die (Teil-)Grundschuld ausstellen zu lassen, ohne dass es der Zustimmung eines Dritten bedarf.

Voraussetzung für das besicherte Darlehen von privater Seite ist also, dass dem Darlehensgeber eine Grundschuldabsicherung eingeräumt sein muss, die ihm selbst unabhängig von Dritten eigene Verwertungsrechte in Bezug auf die Grundschuld gewährt. Sofern ein Notar die (Teil-)Grundschulden verwahrt, darf er keine eigenen Zurückweisungsrechte haben, wenn der Anleger eine vollstreckbare Ausfertigung beantragt. Diese Voraussetzungen sind in dem Darlehensvertrag in den §§ 4 und 10 erfüllt.

Für die Kapitalmarktfähigkeit gilt das Gleiche wie bei den privaten Nachrangdarlehen ohne Besicherung. Beide Formen von öffentlichen Darlehensangeboten an eine Vielzahl von potentiellen Anlegern sind somit kapitalmarktzulässig. Das hat insbesondere Bedeutung bei der unternehmerischen Finanzierung von Investitionen und Immobilien. Die Strukturierung von Immobilienfinanzierungen hat sich in den vergangenen Jahren durch diese privaten Grundschulddarlehen erheblich verändert.

Vorstand:
Klaus-Dieter Hildebrand

Aufsichtsratsvorsitz:
Dr. Lutz Werner

Bankverbindung:
Commerzbank AG Göttingen
Konto-Nr.: 927 801 100
BLZ: 260 800 24

IBAN: DE 85 26080024 0927801100
SWIFT/BIC: DRES DE FF 260

Finanzamt Göttingen
USt.-Nr.: 20/200/26745
St-Id-Nr.: DE 814 621 874

Handelsregister:
Amtsgericht Göttingen
HRB Nr.: 4146

Bei den vom Anleger / Darlehensgeber abzufragenden persönlichen Daten sind im Zeichnungsschein wegen des neuen **Kirchensteuerabzugsmerkmals (KISTAM)** die Steuer-Identifikationsnummer einzutragen.

Die ansonsten im Darlehensvertrag vorgenommenen grün markierten Änderungen bzw. Ergänzungen sind aus kapitalmarktrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Auch der uns überlassene (Werbe-) Umschlag ist in Ordnung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Financial Service AG

Ihr 

Dr. Werner