

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Anleihe finanziert Immobilien: Den eigenen Zahlungsanspruch bis zum Schuldner verfolgen

Welche Unterlagen zeigen, wer meine Immobilienanleihe zurückzahlen muss und ob mir eine Sicherheit zusteht?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf dem Titel einer Anleihe steht ein großes Immobilienprojekt. Als Anleger musst du trotzdem herausfinden, welches konkrete Recht du für deine Einzahlung erhältst. Das Projektbild, die Gesellschaft hinter der Finanzierung und dein eigener Anspruch sind drei verschiedene Gegenstände.

Vom Namen zum Vertragspartner

Bei einer Inhaberschuldverschreibung beschreibt § 793 BGB einen Leistungsanspruch gegen den Aussteller nach Maßgabe seines Versprechens. [\[ANLEIHE\]](#) Die Norm macht aus einem solchen Anspruch kein Eigentum an der abgebildeten Wohnung. Welche zusätzlichen Sicherheiten vereinbart sind, lässt sich erst aus den konkreten Dokumenten beurteilen.

Schreibe deshalb den vollständigen Namen des Emittenten neben den Namen des Grundstückseigentümers und den der Projektgesellschaft. Falls sie auseinanderfallen, zeichne die Verbindung ein: Wer erhält dein Geld? Wer leiht es weiter? Von wem soll die Rückzahlung an den Emittenten kommen? Welche Verpflichtung besteht gerade dir gegenüber? Eine bloße Zugehörigkeit zu derselben Gruppe beantwortet diese Fragen nicht.

„Besichert“ braucht einen überprüfbaren Inhalt

Bitte bei einer behaupteten Sicherheit um die genaue Vertragsstelle und eine verständliche Erläuterung. Zu klären sind beispielsweise der belastete Vermögensgegenstand, Begünstigte, vorrangige Rechte, Bedingungen der Verwertung und die Person, die Rechte für Anleger wahrnehmen soll. Diese Punkte sind Fragen für eine rechtliche Prüfung, keine Aussage, dass jedes Produkt alle genannten Gestaltungen besitzt.

Ein Immobilienwert aus einer Präsentation genügt dafür nicht. Auch das im Beispiel genannte Haus im Wert von zwei Millionen Euro sagt ohne seine Schulden, den tatsächlichen Wertmaßstab und die Rechtsposition des Anlegers nichts Verlässliches über dessen eigenen Rückfluss aus.

Zahlungsversprechen und Rückzahlungsfähigkeit getrennt lesen

Eine fiktive Anleihe über 10.000 Euro verspricht jährlich 600 Euro und die Rückzahlung nach fünf Jahren. Wenn alle Zahlungen genau erfolgen, fließen fünfmal 600 Euro und zuletzt 10.000 Euro: zusammen 13.000 Euro vor hier nicht betrachteten Kosten und Steuern. Die Rechnung belegt allein den Inhalt der Annahme. Sie belegt nicht, dass die Verpflichteten zahlen können.

Frage daher zusätzlich, aus welchem nachvollziehbaren Vorgang die Schlusszahlung kommen soll: laufender Überschuss, Verkauf oder neue Finanzierung. Ein Plan und eine bereits gesicherte Zahlungsquelle werden unterschiedlich gekennzeichnet.

Vor einer Entscheidung sollte ein fachkundiger Dritter anhand der Unterlagen erklären können, gegen wen du welchen Anspruch hast und welche wesentlichen Ausfallabhängigkeiten bestehen. Bleibt nur die Antwort „Da stehen Immobilien dahinter“, ist die konkrete Anlegerposition noch ungeklärt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Anleihe und Betrag

Trag Name der Anleihe, deinen Anlagebetrag und Zeichnungsdatum ein.

02 / Emittent

Notiere den vollständigen Namen der Gesellschaft, die die Anleihe ausgibt.

03 / Weitere Gesellschaften

Trag Grundstückseigentümer und Projektgesellschaft ein und wie das Geld zwischen ihnen fließt.

04 / Dein Anspruch

Notiere, gegen wen du welchen Zahlungsanspruch hast, laut Anleihebedingungen.

05 / Behauptete Sicherheit

Trag die Vertragsstelle, den belasteten Gegenstand, vorrangige Rechte und den Vertreter der Anleger ein.

06 / Versprochene Zahlungen

Notiere Zinszahlungen und Rückzahlung mit Terminen laut Bedingungen.

07 / Quelle der Rückzahlung

Trag ein, woher die Schlusszahlung kommen soll und ob diese Quelle schon gesichert ist.

08 / Fachliche Prüfung

Notiere, wer die Unterlagen vor deiner Entscheidung prüft, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ANLEIHE\] § 793 BGB](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0066-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.