

„Lieber etwas mehr investieren“

Betrugsfälle im Immobiliensektor: Anwältin Dr. Mercedes Andrea Schomerus aus Alicante warnt vor Schnellschüssen

Alicante – ms. Dr. Mercedes Andrea Schomerus ist seit 32 Jahren als deutschen Anwältin in Alicante tätig. Eines ihrer Fachgebiete: Immobilienrecht. Betrugsfälle in der Branche gehören zu den Klassikern, sagt sie. Häufig seien hierzulande Ausländer betroffen. Sie rät, beim Immobilienkauf „keinen Schnellschuss zu machen“ und bei der Abwicklung immer einen seriösen Fachmann einzuschalten.

CBN: 300.000 Euro hat ein deutsches Ehepaar an der Costa del Sol in den Sand gesetzt, weil es in die falsche Immobilienagentur vertraute und den vollen Kaufpreis überwies. Wie läuft das in seriösen Fällen ab?

Dr. Schomerus: Normalerweise schließt man, nachdem die Interessenten sich für ein Objekt entschieden haben, einen Privatvertrag ab. Üblich ist eine Anzahlung zwischen fünf und zehn Prozent des Kaufpreises.

Wie kann der Interessent sicherstellen, dass es sich um ein Firmenkonto – und nicht wie in diesem Fall um ein Privatkonto – handelt?

Handelt es sich um das Konto einer Immobilienagentur, sollte man sicherstellen, dass die Firma überhaupt eine Verkaufsbevollmächtigung hat. In der Bevollmächtigung sollte auch stehen, ob die Agentur überhaupt bevollmächtigt ist, Zahlungen entgegenzunehmen. Geht die Anzahlung zum Beispiel direkt an den Eigentümer der Immobilie und trägt das Empfängerkonto nicht den Namen des Verkäufers, sollte man stutzig werden.

Bis zu welchem Zeitpunkt ist die Immobilienagentur normalerweise in den Kauf involviert?

In der Regel bis zum Notartermin, denn dann erhält die Agentur normalerweise ihr Honorar. Da man ja nie weiß, ob nicht im letzten Moment noch jemand abspringt, ist die Zeit zwischen dem Privatvertrag und dem Notarsvertrag die Zeit, die man nutzt, um noch letzte Papiere zusammenzusammeln: Energiezertifikate, NIE-Nummern, wenn Ausländer involviert sind und so weiter. Das wird alles zum Notartermin zusammengetragen.

Sind Ihnen schon Fälle begegnet, bei denen die Immobilienagentur keine Verkaufsbefugnis für das Objekt hatte?

Nein. Ich habe früher viel im Timesharing-Bereich gearbeitet und



Dr. Mercedes Andrea Schomerus.

Foto: privat

da habe ich alles Mögliche gesehen. Aber Betrug gibt es überall, wo er möglich ist. Betrug im Immobilienbereich ist ein Klassiker.

Wir haben mit einem Promotor gesprochen, dessen Objekte auf der Internetseite von Pandora Homes angeboten wurden, obwohl es keine Vereinbarung gab. Der Promotor erklärte, es sei nichts Ungewöhnliches, dass Agenturen Immobilien ohne zu fragen in ihr Repertoire aufnehmen.

Im Grunde ist es ja nicht strafbar, etwas zum Kauf anzubieten. Die Agenturen wissen, wenn ich es schaffe, einen Kaufinteressenten zu finden, kann ich immer noch zum Eigentümer gehen und ihm den Käufer anbieten. Entweder sagt er Ja oder Nein. Man könnte sagen, das ist moralisch anrühlich, aber in einer Marktwirtschaft wie der unseren Tagesgeschäft.

Es macht den Eindruck, dass solche Maschen besonders gut bei Ausländern funktionieren. Ist das auch Ihre Erfahrung?

Wenn wir von Leuten reden, die betrügerische Absichten haben, ist

es oft so, dass man von Landsleuten betrogen wird. Dort entsteht einfacher ein Vertrauensverhältnis im Sinne von „Ach, das ist einer von uns“. Und nochmal kurz zum Timesharing, dort ist es sogar so, dass lehrbuchartig Strategien genutzt werden, die Vertrauen schaffen, um den Leuten danach das Blaue vom Himmel zu erzählen.

Es ist nicht das erste Mal, dass Nadine Dijkman mit vermeintlichem Betrug in Verbindung gebracht wird: Es gibt eine Vorgeschichte an der Costa Blanca, in der potenzielle Mitarbeiter um kleinere Beträge gebracht wurden, jetzt aber geht es um 300.000 Euro. Warum ist es so schwer, solchen Leuten das Handwerk zu legen?

Zuerst einmal gilt natürlich die Unschuldsvermutung. Dann ist es so, dass wir als Ausländer es noch schwerer im hiesigen Rechtssystem haben, als die Spanier. Hinzu kommt: Das spanische Rechtssystem hat schon einmal besser funktioniert. Nach der großen Krise wurde in der Justiz überall gespart und es ist so, dass man, wenn man eine Anzeige macht, nicht davon

ausgehen kann, dass die zuständigen Behörden am nächsten Tag schon ermitteln. Das kann Wochen oder Monate dauern. Ist ein Beschuldigter zum Beispiel verzogen, kann das die Sache noch weiter hinauszögern. Das fußt aber im Grundsatz auf dem Versuch, den Rechtsstaat beizubehalten. Wir wollen eben nicht, dass eine beliebige Anzeige gegen eine Person dazu führt, dass am nächsten Tag sofort die Polizei vor der Tür steht, sondern dass das zunächst geprüft wird. Das muss man als Spiegelbild berücksichtigen. Nur über das System zu schimpfen, ist nicht gut.

Halten Sie es in diesem Fall für möglich, dass dem nachgegangen wird?

Wenn die formalen Erfordernisse erfüllt sind, ganz bestimmt. Das heißt, wenn die Anzeige durch einen Anwalt oder Prokurator vorgebracht ist. Es gibt die einfache denuncia, da hört man später nie wieder was davon, das heißt aber nicht, dass nichts unternommen wird. Oder die querrela, die qualifizierte Strafanzeige, mit der man mit Anwalt Akteneinsicht über behördliche und polizeiliche Maßnahmen beantragen kann. Im Fall an der Costa del Sol scheint es so, dass die Firma schon wieder geschlossen ist. Das heißt, ein Gerichtsangestellter geht eventuell dorthin, um eine Ladung zu überbringen, findet niemanden vor und fragt vielleicht die Nachbarn. Wenn die zum Beispiel keine Auskunft geben können, geht die Sache zum Gericht zurück. Dann bedarf es einiger Wochen, bis der Gerichtsssekretär vielleicht eine Anfrage beim Finanzamt in die Wege leitet, ob vielleicht irgendwelche Daten vorhanden sind. Es kann in solchen Fällen also Wochen oder Monate dauern, bis man überhaupt jemanden antrifft, um ihn um Stellungnahme zu den Vorwürfen zu bitten.

Und das ist, wenn die Verdächtigen – wie im Fall Pandora Homes – Ausländer sind, sicher noch schwieriger.

Das ist in der Tat so. Auch, weil das spanische System auf den Spanier ausgerichtet ist und der hat seinen Ausweis, der gleichzeitig seine Identifikations- und Steuer Nummer ist. Bei uns Ausländern kann das der Personalausweis, Pass oder die NIE-Nummer sein. Und wenn Letztere nicht vorhanden ist, hat es das spanische Suchsystem schon schwer.

Ungewöhnlich ist an dem Fall, dass der gesamte Kaufbetrag überwiesen wurde.

Und das darf man auf keinen Fall tun. Deshalb gibt es einen Anzahlungsbetrag. Und auch der Endbetrag wird hier in Spanien normalerweise nicht bar oder per Überweisung bezahlt. Der Notartermin gilt als Übertragung des Eigentums, das heißt der Betrag muss in diesem Moment fließen. Es hat sich eingebürgert, dies mit einem Bankscheck zu tun, die Bank steht also schon dafür ein. Und diese Bankschecks sollten immer auf den Namen des Eigentümers, der auch im Grundbuch steht, laufen. Dieser sollte beim Notartermin anwesend sein oder per notarieller Vollmacht vertreten werden.

Worauf sollte man generell achten, um sicherzustellen, dass man beim Immobilienkauf nicht über den Tisch gezogen wird?

Der Kaufinteressent sollte die Immobilie in jedem Fall sehen. Wenn es ein noch im Bau befindliches Objekt ist, sollte man sich zumindest den Bauplatz oder den Fortschritt des Baus zeigen lassen. In diesem Fall gibt es gesetzliche Vorschriften, die sicherstellen, dass der Verkäufer Bankgarantien oder Bürgschaften gibt. Allein schon der gesunde Menschenverstand sollte, selbst wenn man diese gesetzlichen Regelungen nicht kennt, dafür sorgen, dass man sich fragt: Wie sind meine Beträge abgesichert? Konfliktiv können auch Käufe in Meeresnähe sein, weil dort das spanische Küstenschutzgesetz eingreifen könnte. Außerdem Käufe im Landesinneren, außerhalb der Ortschaften, weil man nicht sicher sein kann, ob alles legal gebaut wurde, was dort steht. Da bedarf es der Einschaltung von Anwälten, um genau das zu überprüfen – im Grundbuch, im Kataster, bei der Gemeinde. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, auf das jeder Zugriff hat. Eine andere Sache ist natürlich, wie gehe ich praktisch damit um, vor allem wenn ich Ausländer bin. Generell ist gerade ausländischen Residenten zu raten: Machen Sie beim Immobilienkauf keinen Schnellschuss, schalten Sie Fachleute ein, auch wenn es Sie im Moment etwas mehr kostet, als vielleicht geplant. Es ist in der Regel gut angelegtes Geld, damit entweder Betrugereien rechtzeitig aufgedeckt werden oder Sie zumindest ruhig schlafen können.