

KLAGE ZUR VERTEIDIGUNG DES IMAGES DER ANWALTSCHAFT UND DES IMMOBILIENINVESTORS AN DER COSTA DEL SOL

Einer der bekanntesten Sätze von Marcus Tullius Cicero lautete:
Die Wahrheit verdirbt sowohl mit der Lüge als auch mit dem Schweigen. Mit anderen Worten, die Korruption existiert, bis wir uns alle für ihre Ausrottung einsetzen und nicht mehr einfach nur wegschauen.

Der Immobilienmarkt der Costa del Sol zeigt offenbar klare Zeichen einer Erholung. Das sollte alle Branchen und die Behörden dazu animieren, nicht dieselben Fehler zu begehen und, warum sollte es nicht gesagt werden, nicht dieselben Fehler zu machen wie zu Zeiten des Aufschwungs und des Wohlstands.

Konzentrieren wir uns auf den Bereich der Anwaltschaft, wo es zwei Vorgehensweisen gibt, die wir mit aller Entschiedenheit anklagen möchten und die definitiv aus unserer Berufssparte verbannt werden müssen: die Zahlung von – widerrechtlichen – Provisionen für die Kundenbeschaffung und das „Vergessen“ oder die „Fahrlässigkeit“ bei der Verwendung von Vorschüssen von Kunden zu dem Zweck, zu dem sie gezahlt wurden, insbesondere, das Vergessen der Zahlung von Einkommensteuern für Nicht-Residenten im Falle von Desinvestitionen vonseiten von Ausländern.

ILLEGALE KOMMISSIONEN

Die erste Vorgehensweise besteht in der Unterzeichnung einiger Anwaltskanzleien von Abkommen mit Dritten (speziell Immobilienagenturen), bei denen diese sich verpflichten, diesen Kanzleien Kunden/Käufer zu schicken – in der Mehrzahl Ausländer. Im Gegenzug kassieren die Agenturen einen Prozentsatz des Anwalthonorars (unseres Wissens nach bis zu 20 oder 25%) oder eine anderweitige entsprechende finanzielle Entlohnung. Gibt es ein solches Abkommen, empfehlen diese Agenturen logischerweise den Investoren systematisch diese eine Kanzlei, die ihnen eine „Extraprovision“ zahlen wird. Das, ohne dabei auf den mehr oder weniger vorhandenen Sachverstand des betreffenden Kanzleimitarbeiters zu achten, oder, was noch schwerwiegender ist, ohne sich um den entstandenen Interessenkonflikt zu sorgen, der durch diese Praktiken hervorgerufen wird und nicht selten zu Benachteiligungen des eigenen Kunden führt.

Das Interesse der Immobilienagentur besteht logischerweise darin, die Immobilie zu verkaufen. Währenddessen das einzige Interesse eines Anwalts darin bestehen sollte, seinen Kunden gewissenhaft zu beraten, und zwar mit absoluter Unabhängigkeit, um ihn auf mögliche Regelwidrigkeiten oder Anomalien hinzuweisen oder ihm sogar zu empfehlen, von der geplanten Investition Abstand zu nehmen. Der „Interessenkonflikt“ steht, wie wir sehen, außer Frage.

Kann jemand glauben, dass ein Anwalt, der ein „Abkommen für Zusammenarbeit“ mit einer Immobilienagentur unterzeichnet hat, dem Kunden rät, das Produkt, das ihm von dieser Agentur angeboten wird, nicht zu kaufen, und somit das Verhältnis zu eben jenem aufs Spiel setzt, der ihm einen Großteil seiner Kunden beschafft? Kann jemand ernsthaft glauben, dass die mit dieser Kanzlei zusammenarbeitende Immo-

bilienagentur diesen Anwälten noch einmal einen Kunden schickt, wenn sie erfährt, dass einem ihrer Kunden vom Kauf einer Immobilie abgeraten wurde? Glaubt also jemand, dass der durch derartige Abkommen mit einer Agentur verbundene Anwalt seine Dienste mit absoluter Unabhängigkeit leisten kann?

Das zuvor beschriebene Verhalten verstößt nicht nur gegen die ethischen Normen, die von allen Anwälten verpflichtend erfüllt werden müssen, sondern ist eine bedauernde Praxis unloyaler Konkurrenz, die vor den zuständigen Organismen angezeigt werden kann. Doch lassen wir diese Aspekte beiseite und konzentrieren wir uns auf den Punkt, der den investitionswilligen Kunden betrifft. Diese „Abkommen“ brin-

gen zudem das Risiko mit sich, dass es zum Hauptanliegen des Juristen wird, die Immobilienagentur zufrieden zu stellen, die ihm schließlich einen bedeutenden Anteil seiner Einkünfte ermöglicht. Die loyale und unabhängige Beratung seines Kunden hingegen tritt in den Hintergrund.

MISBRAUCH VON PROVISIONEN

Der zweite Punkt, den wir analysieren möchten, ist, soweit dies möglich ist, noch gravierender. Es handelt sich um die mangelnde Weiterleitung von Vorschüssen, die vom Kunden gemacht wurden, anschließend jedoch für – unbestimmte – Zeit im Besitz des Anwalts bleiben. Dies

ist besonders schwerwiegend im Fall von Einkommensteuerzahlungen für Nichtresidenten (Impuesto sobre la Renta de no residentes, kurz IRNR). Viele Ausländer entscheiden sich in einem Moment ihres Lebens, in ihre Heimatländer zurückzukehren und ihr Chalet oder Apartment, das sie in Spanien besitzen, zu verkaufen. In diesem Moment ist es für diese Personen Pflicht, die Einkommensteuer für Nichtresidenten (IRNR) zu machen. Dies gilt sowohl, wenn sie direkt Eigentümer sind, als auch, wenn sie dies indirekt durch eine spanische oder ausländische Gesellschaft sind. Das heißt, unabhängig von der gesellschaftsrechtlichen Struktur, über die die Immobilie erworben wurde, sind die ausländischen Hausbesitzer zur

der von ihnen erhaltenen Geldsumme nicht die anstehende Steuerschuld beglichen hat, sondern den Auftrag „vergessen hat“ und das Geld in seinem Besitz beibehalten ist. Diese Situation ist schwerwiegend, nicht nur wegen des großen Steuerproblems, das dem ausländischen Kunden entsteht, sondern auch, weil es sehr kompliziert ist, diese Nichterfüllung des Auftrags zu bemerken.

Die Steuerbehörde (Agencia Tributaria) hat kaum Möglichkeiten, den Immobilienverkauf in Erfahrung zu bringen – in der Mehrzahl der Fälle findet die Übertragung der Immobilie durch die Eigentümergesellschaft statt. Sollte die Behörde doch auf den Verkauf aufmerksam werden, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie die Anschrift des ausländischen Desinvestors nicht ken-

- Der Dritte, der diesen Auftrag nicht erfüllt hat oder „vergessen hat“, dies zu tun, wird zum wirklichen Nutznießer einer Geldsumme, die a priori niemand bei ihm einklagen wird und die somit definitiv sein persönliches Konto aufstockt.

Der Leser dieses Artikels mag es glauben oder nicht, aber es existiert das ein oder andere Urteil, das die „Theorie des Vergessens“ deckt (in einem Fall ging es um eine Summe von rund einer Million Euro) und dies als eine simple Nichterfüllung eines Vertrags bezeichnet (also nicht als ein Vergehen wegen unrechtmäßiger Aneignung). Dabei gründet sich das Urteil darauf, dass sich die „vergesslichen“ Anwälte, als ihr Vorgehen aufgedeckt wurde, des Themas annahmen und sich verantwortlich zeigten, indem sie die Steuerschulden, die fälligen Zinsen und die Sanktion übernahmen. Diese Art von Beschlüssen stellen aus juristischer Sicht nicht nur einen gravierenden Fehler dar, sondern tragen dazu bei, diese Verhaltensweisen noch zu fördern. Dabei muss man sich immer vor Augen halten, dass diese Fälle nur schwer aufgedeckt werden und der ein oder andere glauben mag, dass es sich lohnt, „vergesslich zu sein“ und das Geld selber einzustreichen. Sollte man erwischt werden, könnten die notwendigen Zahlungen gegebenenfalls immer noch geleistet werden. Bei der Mehrzahl der Fälle wird dies, wie gesagt, kaum geschehen und die finanziellen Vorteile können Summen in skandalöser Höhe sein.

Kurz: Wir dürfen nicht zulassen, dass durch diese oder andere unzulässige oder illegale Praktiken der gute Ruf der Anwaltschaft Schaden nimmt. Der gute Ruf und mit ihm der zahlreicher Kollegen in unserer Region, die ihre Arbeit ehrenhaft tun. Auch das Image und die Professionalität jener Immobilienagenturen darf nicht geschädigt werden, die den Abschluss dieser zuvor beschriebenen unloyalen Abkommen ablehnen.

Wenn die Berufsverbände dieser Krankheit keinen Einhalt gebieten, werden Anwaltsvereinigungen entstehen, die nicht weiter bereit sind, dieses „Spiel mit gezinkten Karten“ zu tolerieren und das schlechte Image mitzutragen, das durch diese Vorgehensweisen auf alle zurückfällt. Diese Vereinigungen werden die notwendige Unterstützung bei Organismen oder zuständigen Gerichten suchen, bis sie erreicht haben, dass der Markt der Rechtsdienstleistungen an der Costa del Sol frei, loyal, würdig und solidarisch ist. Und bis sie erreicht haben, dass der investierende Kunde von unabhängigen Anwaltsbüros ohne „eigennützige und gefährliche Empfehlungen“ betreut werden, also von Kanzleien, die respektvoll mit den ethischen Richtlinien umgehen, ihre Aufträge beflissenlich ausführen und zur Verfügung gestellte Gelder korrekt weiterleiten.

Wir dürfen nicht mehr einfach wegschauen.

