

Gegen Immobilienschwindler

Wohneigentum Neue Schweizerische Maklerkammer (SMK) will Standards setzen

Traurige Tatsache: Immer wieder fallen gutgläubige Käufer von Wohneigentum auf schwarze Schafe in der Immobilienbranche herein.

EDOARDO ESPOSITO

In der Vorfreude auf ihr neues Zuhause überweisen die Opfer allzu sorglos Geld an Unternehmen, die sie nicht auf Herz und Nieren geprüft haben. Hin und wieder geschieht das sogar dann, wenn eine seriöse Bank in Kenntnis des Objekts eine Hypothek gewährt hat. Deshalb gleich vorneweg: Die Gewährung eines Hypothekarkredits für den Kauf eines bestimmten Objekts ist keine hundertprozentige Garantie für die Seriosität des verkaufenden oder vermittelnden Geschäftspartners. Die Bonität seiner Geschäftspartner muss man bei jedem Geschäft aktiv selber abklären oder von seinem Vertrauensfinanzplaner überprüfen lassen. Zudem muss man bei jeder Geldüberweisung die bestmöglichen Sicherheiten vor einem Geldverlust einbauen. Das ist im Grunde sehr einfach zu erreichen.

Bonität überprüfen

Jede Bank hat die Möglichkeit, die Bonität von Personen und Firmen abzuklären. Als Hypothekarkunde kann man mithin die Bank bitten, den Geschäftspartner bei der geplanten Immobilientransaktion auf seine Bonität zu durchleuchten. Im Zeitalter

des Internets kann zudem jeder selbst ganz bequem kostengünstig Handelsregistereinträge einsehen und Bonitätsprüfungen online einkaufen. Ein Warnlicht ist es auf jeden Fall, wenn ein Unternehmen erst kürzlich gegründet wurde. Regel: Bei unbekanntem Geschäftspartnern sollte man niemals ohne glaubwürdige Auskünfte und Referenzen zuschlagen.

Anzahlungen sind üblich

Im Immobiliengeschäft sind Anzahlungen üblich. Wer beispielsweise bei einer Überbauung einen Reservationsvertrag abschliesst, muss meist 15 000 bis 20 000 Franken überweisen. Diese Zahlung ist dem direkten Einfluss des Käufers entzogen. Will man aus irgendwelchem Grund vom Reservationsvertrag zurücktreten, kann es schwierig sein, das Geld zurückzuholen. Und im Falle eines Konkurses des Verkäufers ist der Betrag fast sicher verloren. Lösung des Sicherheitsrisikos: Zahlung des Betrags auf ein Sperrkonto, das nur mit Zustimmung des Käufers und des Verkäufers genutzt werden darf.

Noch heikler sind Anzahlungen nach der Unterzeichnung eines Immobilien-Kaufvertrags. Da geht es um grössere Summen, die bezahlt werden, obwohl noch nichts im Grundbuch eingetragen ist. Für diese Anzahlungen sollte man das Instrument «unwiderrufliche Zahlungszusicherung einer Bank» einsetzen. Die Zahlung wird damit nachgewiesen, aber

erst nach dem das Geschäft auch öffentlich besiegelnden Grundbucheintrag freigegeben.

Bank- und Versicherungsgarantien

Nach dem Baubeginn eines zu kaufenden Wohneigentums schützen Bank- und Versicherungsgarantien des Verkäufers den Käufer vor Verlusten. Für das Verlangen von solchen Absicherungsmethoden ist es am besten, einen kundigen Berater beizuziehen.

Zum Schutz der Käufer vor den schwarzen Schafen in der Herde der Immobilienmakler hat der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft Svit (www.svit.ch) die Schweizerische Maklerkammer (SMK) (www.smk.ch) gegründet. Das ist ein seit dem 1. Juli 2005 tätiger Verbund von Immobilienfachleuten, die nachweislich über ein breites und fundiertes Fachwissen verfügen. Zudem verpflichten sie sich, den berufsethischen Grundsatz der Fairness gegenüber den Kunden einzuhalten. Laut Marco Uehlinger, Präsident der Maklerkammer sowie Geschäftsführer und Mitinhaber der ImmoBaden AG, soll das Kürzel «SMK» zu einem anerkannten Gütesiegel werden: Wer mit einem SMK-Mitglied zusammenarbeitet, kann darauf vertrauen, dass er es mit einem seriösen und kompetenten Partner zu tun hat.

Eine Mitgliedschaft bei der Schweizerischen Maklerkammer SMK steht grundsätzlich allen Immobilien-

Unternehmen offen. Das Maklergeschäft muss allerdings eine gewisse Bedeutung aufweisen: Es darf nicht nebenher nur als kleines Zufallsgeschäft betrieben werden. Mindestanforderungen sind ein Immobilien-Verkaufsumsatz von 250 000 Franken und die Vermittlung von 25 Objekten innerhalb der letzten drei Jahre. Das Unternehmen soll durch ein Geschäftsleitungsmitglied oder eine Kaderperson in der Kammer vertreten sein. Von dieser Person wird verlangt, dass sie entweder über eine anerkannte Immobilien-Ausbildung oder über eine sechsjährige Berufserfahrung verfügt und einen einwandfreien Leumund hat. Ausserdem muss jedes SMK-Mitglied den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbringen.

Um die Qualität und Seriosität der Mitglieder auch in Zukunft zu gewährleisten, wird die Mitgliedschaft alle drei Jahre überprüft. Wenn die Anforderungen nicht mehr erfüllt sind oder Vorschriften der SMK missachtet wurden, kann das Mitglied ausgeschlossen werden.

DER EXPERTE



Edoardo Esposito ist Experte für Finanz- und Pensionsplanungen bei der JML Finanzplanung AG, Zug. In Zusammenarbeit mit dem IfFP Institut für Finanzplanung, Wettingen.