

Kauf einer Immobilie in den USA

02.04.2008, 14:34 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Interessengemeinschaft deutscher Grundeigentümer in den USA e. V.*



Längst ist es kein Geheimnis mehr: die Preise für Häuser, Wohnungen und Grundstücke in Florida, Kalifornien und anderen beliebten Destinationen in den USA befinden sich im Sinkflug. Dazu kommt ein historisch günstiger Wechselkurs, so dass auch Deutsche vermehrt mit dem Gedanken spielen, sich im Land der unbegrenzten Möglichkeiten eine Immobilie als Feriendomizil oder Alterssitz zuzulegen. So attraktiv dies in vielerlei Hinsicht zur Zeit sein mag, so sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändert haben und in wichtigen Bereichen deutlich von den Gegebenheiten in Deutschland abweichen. Hier ein kurzer Überblick:

Beim ersten Kontakt mit einem Makler ist es wichtig, seine Interessenlage zu kennen. Die Courtage wird üblicherweise vom Verkäufer gezahlt, so dass trotz aller Hilfsbereitschaft und Freundlichkeit beachtet werden sollte, dass damit auch das Auftragsverhältnis definiert wird: es besteht nur gegenüber dem Veräußerer des Objektes.

Eine der wichtigsten Abweichungen gegenüber dem deutschen Recht findet man bei den Gewährleistungen. Während dieser Bereich in Deutschland gesetzlich geregelt ist, gilt in Amerika weiterhin der auf englischem Recht (wenn auch mit lateinischer Bezeichnung) beruhende Grundsatz von „caveat emptor“ oder auf Deutsch: „Käufer sei wachsam“. Danach muß sich der Käufer selbst einen umfassenden Eindruck über die Immobilie verschaffen und darf nicht darauf vertrauen, dass grundlegende Eigenschaften vorhanden sind. Deshalb werden eingehende Prüfungen (technisch, rechtlich, steuerlich – insgesamt „Due Diligence“) innerhalb eines bestimmten Zeitraums (2 bis 4 Wochen) mit der Möglichkeit der Nachbesserung bei Mängeln vertraglich vereinbart. Erst nach erfolglosem Verstreichen der Nachfrist oder Weigerung kann der Kaufinteressenten vom Vertrag zurücktreten.

Neben technischen Mängeln kommen - als weitere Besonderheit des amerikanischen Immobilienrechts - Rechtsmängel in Betracht. Der Grund liegt in der unterschiedlichen Bedeutung des Grundbuches. Während das Bürgerliche Gesetzbuch in § 892 den guten Glauben an die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches schützt, ist dies in Amerika unbekannt, auch wenn es bei den jeweiligen Amtsgerichten Grundbücher gibt; sie entfalten jedoch nur deklaratorische Wirkung. Entscheidend ist dort die Eigentumsurkunde („Deed“), ein reines Inhaberpapier. Deshalb kann es rechtmäßige

Eigentümer außerhalb des Grundbuches geben. In der Praxis verliert dieses Manko dank der „Title Insurance“ (Rechtsmängelversicherung) an Bedeutung: sie versichert den Erwerber gegen das Risiko, dass der Verkäufer gar nicht Eigentümer war.

Da es in Amerika keine Notare im hiesigen Sinne (zur Beurkundung mit rechtlicher Belehrung) gibt, entfällt dort eine entsprechende Formvorschrift. Mit geringen einzelstaatlichen Abweichungen (zu formalen Fragen) muss der schuldrechtliche Kaufvertrag lediglich beglaubigt werden. Er regelt zusätzlich zu den Modalitäten der Due Diligence - Prüfung die Zahlung des Kaufpreises: Neben der Anzahlung (zumeist in 2 Tranchen: „Earnest Money Deposit“ in Höhe von 1 – 3% und „Down Payment“ von 20 – 30 %) wird üblicherweise in einem Termin, dem „Closing“, im Büro des mit der Prüfung beauftragten Anwaltes oder (bei kleineren Objekten und Wohnungen) der auch als Treuhänderin fungierenden Title Insurance Gesellschaft der Kaufpreis Zug-um-Zug gegen die Übergabe der Eigentumsurkunden ausgetauscht. Damit ist der Käufer zum Eigentümer der Immobilien geworden und unterliegt von nun an allen damit zusammenhängenden Rechten, insbesondere aber auch Pflichten.

Darunter fällt die im Vergleich zu Deutschland deutlich höhere Grundstückssteuer („Property Tax“), mit der die Gemeinden ihren öffentlichen Haushalt weitgehend bestreiten. Nach Festlegung des jeweiligen Jahreshaushalt, wird jährlich der Verkehrswert für jedes Grundstück neu ermittelt und als Grundlage für den im Oktober verschickten Steuerbescheid verwendet. So kann dieser bei einem Haus mit einem Verkehrswert von \$ 500.000 durchaus bei \$ 10.000 liegen. Deshalb empfiehlt sich zum Schutz vor Überraschungen auch hier eine gründliche Prüfung.

Auch wenn die Freude über das neue Feriendomizil unter Sonne und Palmen mitunter die Gedanken an die unerfreulichen Seiten des Lebens und die damit einhergehende Nachfolgeplanung verdrängt, so bietet gerade das komplizierte, sowie zeit- und kostenaufwendige amerikanische Nachlaßverfahren Anlaß, zumindest den Fortbestand des Eigentums im Notfall frühzeitig und präzise zu regeln. Bei Eheleuten sollten zumindest beide Partner gemeinsam die Immobilie erwerben, damit sie beim Tod des einen unkompliziert auf den anderen übergehen kann. Davon unabhängig sollte jeder ein Testament nach den Vorschriften des Staates errichten, in dem es liegt und das sich allein auf das dortige Haus oder die Wohnung bezieht.

Als Resümee lässt sich feststellen, dass der Kauf einer amerikanischen Immobilie ein für Deutsche schwierig zu beurteilender Vorgang ist: Täuschend ähnlich zu den hiesigen Gepflogenheiten, jedoch rechtlich völlig unterschiedlich, gleichwohl bei guter Kenntnis leicht zu handhaben. Insgesamt besteht kein Anlaß zu Sorgen und Befürchtungen, schließlich gibt es zur Begleitung genügend kompetente Fachleute – und die unabhängige Interessengemeinschaft deutscher Grundeigentümer in den USA e.V. in Hamburg.

Portrait

Die Interessengemeinschaft deutscher Grundeigentümer in den USA e.V. ist der erste und einzige Grundeigentümerverschein für Deutsche mit Immobilien in Amerika. Er bietet seinen Mitgliedern umfangreiche Informationsmöglichkeiten über alle Belange im Zusammenhang mit ihren Grundstücken in Amerika, einschließlich regelmäßiger Vorträge zu ausgewählten Themen aus aktuellem Anlass oder zu grundlegenden Fragen. Darüber hinaus wieder eine Plattform zur Wahrnehmung gemeinsamer Interessen gegenüber Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

News-ID: 200405 • Views: 1354 (Stand: 07.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/200405/Kauf-einer-Immobilie-in-den-USA.html>