

AUF DER SICHEREN SEITE

Der Erwerb von Grundeigentum in Florida unterscheidet sich in vielen Punkten erheblich von den Abläufen in Europa. Insofern sollte man schon im Vorfeld Fehler vermeiden, die unter Umständen zeitaufwendig und kostspielig sein können.

VON SONJA K. BURKARD

IN DER REGEL werden Sie in Florida einen Makler – auch »Real Estate Broker« oder »Sales Associate« – beauftragen, Grundeigentum zu verkaufen oder zu kaufen. Sie sollten allerdings bereits vor Unterzeichnung des Maklervertrages Ihren Anwalt beauftragen, diesen zu überprüfen. Die Vereinbarung kann Klauseln enthalten, welche nicht zu Ihrem Vorteil sind. Diese können zum Beispiel den Vertretungsumfang des Maklers Ihnen gegenüber betreffen. Viele Käufer oder Verkäufer glauben, dass ein Makler ausschließlich ihre Interessen vertritt, während es häufig aufgrund des »Listing Agreements« nicht oder nicht ausschließlich der Fall ist. Des Weiteren regeln die Listing Agreements, wann ein rechtlicher Anspruch für den Makler auf die vereinbarte Provision entsteht. Verkäufer glauben häufig, dass sie, wenn sie selbst einen Käufer finden, dem Makler keine Provision schulden. Dies ist jedoch vertraglich meist anders geregelt.

Was für das Listing Agreement gilt, gilt umso mehr für den Kauf- oder Verkaufsvertrag. Selbst wenn Sie hören, es handele sich um einen von der Anwaltskammer (»Florida Bar«) und der Maklervertretung erstellten Standardvertrag, sollten Sie einen solchen nie ohne vorherige Beratung mit einem Anwalt unterschreiben. Die oft handschriftlich eingefügten Vereinbarungen oder dem Vertrag beigefügte zusätzliche Klauseln (»Amendments«) können später Grund für rechtliche Probleme und Streitigkeiten sein.

Sie sollten vor Unterzeichnung des Kauf-/Verkaufsvertrages wissen:

- 1 unter welchen Umständen, in welchem Zeitrahmen und mit welchen rechtlichen Konsequenzen Sie vom Vertrag zurücktreten können,
- 2 ob und wann Sie als Käufer bei Vertragsrücktritt einen Anspruch auf Erstat-



Vor der Eigentumsübertragung sind viele rechtliche Schritte zu beachten.

tung Ihrer Anzahlung haben oder nicht (»Liquidated Damages«),

- 3 ob und wann Sie als Verkäufer bei Vertragsrücktritt des Käufers Ansprüche gegen den Käufer haben,
- 4 welche Verpflichtungen im Hinblick auf Mängelbeseitigung bei Objekten bestehen, die durch die Zwangsvollstreckung an die Bank gefallen sind,
- 5 ob das Objekt unter die Regelungen einer Eigentümergemeinschaft (»Homeowners Association«) fällt, die unter Umständen eine Vermietung ausschließen oder beschränken,
- 6 welche Rechte Dritter gegebenenfalls an dem Objekt bestehen,
- 7 ob der Verkäufer Ausländer ist und damit unter die Regelung FIRPTA fällt, was zur Folge hätte, dass der Käufer verpflichtet ist, 10 Prozent des Kaufpreises einzubehalten und an die Finanzbehörde (IRS) abzuführen – dem Verkäufer würde es dann obliegen, eine Steuererklärung einzureichen, um die Abgabe unter Umständen ganz oder teilweise erstattet zu bekommen,

- 8 ob es für den Käufer aus steuerlichen und/oder erbrechtlichen Gründen vorteilhaft wäre, die Immobilie nicht im persönlichen Eigentum, sondern im Namen einer Firma oder eines Trusts zu erwerben.

Auch im Rahmen der Eigentumsübertragung sollten Sie prüfen lassen, ob der Verkäufer uneingeschränkt Eigentum übertragen kann und ob Verbindlichkeiten auf dem Grundeigentum lasten wie zum Beispiel unbezahlte Grundsteuern oder Pfandrechte. Sie sollten das Grundstück von einem Landvermesser (»Surveyor«) begutachten lassen, um zum Beispiel festzustellen, ob Überbauungen vorliegen. Die Immobilie sollte einer sorgfältigen Inspektion unterzogen werden (»Home Inspection«), bei der unter anderem die Struktur des Gebäudes, das Dach, die Elektrik und Wasserleitungen auf etwaige Schäden überprüft werden. Ihr Anwalt sollte mit der Versicherung (»Title Insurance«) zusammenarbeiten, die die rechtmäßigen vorherigen Eigentumsübertragungen überprüft und versichert. Ihr Anwalt sollte ebenfalls die zur Abwicklung des Kaufes/Verkaufes erforderlichen Dokumente (»HUD«, »Settlement Statement«, »Seller's and Buyer's Affidavit«, »Bill of Sale«, FIRPTA, »Warranty/Quit Claim Deed«) erstellen oder, falls diese von einer Closing Agency erstellt wurden, überprüfen.

Wenn Sie all diese Punkte beachten und sich rechtlich solide beraten lassen, steht Ihrem Traum vom Ferienhaus oder Appartement im Paradies nichts mehr im Weg.

Dieser Artikel stellt keine Rechtsberatung dar, sondern dient ausschließlich der allgemeinen Information.



Sonja K. Burkard ist ehemalige deutsche Staatsanwältin und Gründerin der Kanzlei BURKARD LAW FIRM P. A. in Fort Myers. Sie ist anwaltlich zugelassen in Deutschland, Florida und New York. Telefon (239) 791-4400 E-Mail: info@burkardlawfirm.com