



floridahomes.ch

Newsletter Januar 2010

hartmann
und meier
Immobilientreuhand

Archstrasse 2
8400 Winterthur

T 052 269 13 13
F 052 269 13 14

info@floridahomes.ch



Planen Sie Ihren Hauskauf gründlich und solide!

Der Immobilienmarkt in Südwestflorida lockt mit Grundstücken und Häusern, deren Preisniveau auf dem Stand von vor 15 Jahren liegt. Die Superpreise und das große Angebot sollten jedoch nicht zu einer unvorsichtigen Schlaraffenland-Mentalität führen.



Florida ist für Immobilienkäufer derzeit ein wahres Wunderland. Doch immer noch gilt, dass in der Euphorie über den geplanten Schritt viele die Redewendung »andere Länder, andere Sitten« vergessen und dann die negativen juristischen und finanziellen Konsequenzen übereilten Handelns zu tragen haben. Gerade heute ist es wichtiger denn je, gut zu prüfen, ob auf der

Immobilie, die Sie kaufen wollen, auch wirklich keine verborgenen Verbindlichkeiten, Rechtsstreitigkeiten oder Steuerlasten liegen, für die Sie nach dem Erwerb verantwortlich sein werden.

Eine umfassende Beratung durch Immobilienspezialisten und Fachleute ist für dieses Vorhaben eine unerlässliche Voraussetzung. Unbedachte Entscheidungen können erfahrungsgemäß zu langen Rechtsstreitigkeiten und großen finanziellen Verlusten führen. Ihr Berater sollte sämtliche anstehenden Verträge und die Rechtslage in Bezug auf das von Ihnen zu erwerbende oder zu verkaufende Objekt eingehend prüfen. Dies gilt sowohl für den Vertretungsvertrag mit dem Makler (Listing Agreement) wie auch insbesondere für den Kaufvertrag und den Eigentumsübergang (Title Work/ Closing/Recording). Sie sollten genau wissen:



- Welchen Vertretungsumfang Sie dem Makler einräumen
- Wie Ihre Provisionsverpflichtung ausgestaltet ist
- Welche Verpflichtungen Sie aus dem Kaufvertrag auf sich nehmen, insbesondere wenn das Objekt im Zuge einer Hypothekenklage von der Bank übernommen wurde
- Welche Rücktrittsrechte Sie haben
- Wie die Verpflichtungen des Verkäufers/ der Bank bei Mängeln oder ausstehenden Verbindlichkeiten im Einzelnen sind
- Ob das Objekt unter die verbindlichen Regelungen einer Eigentümergemeinschaft (Homeowners' Association) fällt
- Welche Rechte Dritter gegebenenfalls an dem Objekt bestehen.



Wenn Ihr Englisch nicht absolut verhandlungssicher ist, wählen Sie einen Immobilienberater, Anwalt oder Sachverständigen mit dem Sie in der Muttersprache sprechen können. Selbst gutes Schulenglisch garantiert nicht das Verständnis amerikanischer Verträge oder Gesetzestexte mit juristischen oder steuerrechtlichen Fachbegriffen.

Oftmals werden die vermeintlich hohen Kosten für eine Fachberatung als Grund angeführt, um allein und ohne vorherige fachliche und rechtliche Beratung wichtige rechtsverbindliche Entscheidungen beim Immobilienkauf zu treffen. Die Honorare liegen für Anwälte in Florida liegen zwischen 150 Dollar und 500 Dollar pro Stunde. Gemessen an den potenziellen rechtlichen und finanziellen Risiken, die Sie ohne vorherige rechtliche Beratung

eingehen, können diese Beratungskosten nur einen Bruchteil der andernfalls auf Sie zukommenden Kosten ausmachen.

Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information.

Quelle: aus einem Text von Autorin Sonja K. Burkard



Eine Bankeneinschätzung der aktuellen Situation

Global-Investmentbanker Barclays Capital schätzt das Zwangsversteigerungs-Inventar in Bankenbesitz US-weit gar auf 639.000 (mehr als 10% des voraussichtlichen, landesweiten Immobilienabsatzes für dieses Jahr. Stark konzentriert natürlich in den Staaten mit den höchsten Preisminderungen, wie - allen voran – der Sunny Florida, Kalifornien, Arizona (nicht umsonst heißt Zwangsversteigerung auch "Sheriff Sale") und Nevada.

Immobilienforscher ForeclosureRadar.com sagt für November 2009 sogar rund 21% und damit um 6% höhere, treuhänderische Verkäufe an Immobilien-Investoren für seinen Firmensitz Kalifornien voraus als 2008. Dem gleichen Trendpfad folgend wie Phoenix und Miami.

Apropos Miami: Dort erhaschte jüngst eine beherzte, lokale Investorengruppe in einer hitzigen Auktion ein Top Condo für 170.000 US Dollar. Zwei Wochen später ging es für \$330.000 an einen privaten Käufer, nach der ursprünglichen Kreditbelastung von \$466.000 fragte da keiner mehr.

Und übrigens: Ungefähr 7,5 Millionen U.S. Haushalte sind in Verzug mit ihren Hypothekenzahlungen oder befinden sich in Zwangsversteigerungsverfahren. Wenn das kein spannendes "Ereignisfeld" für internationale Investoren ist... Wer ist dran mit Würfeln zum Florida-Grundstückserwerb - Sie?!