



Bei dem Kauf einer Immobilie in den USA benötigt es äußerste Vorsicht da der deutsche Käufer meistens juristisches Neuland betritt. Da es in den USA kein kodifiziertes Rechtssystem gibt werden in den Grundstücksverträgen alle Details vertraglich festgehalten. Daher sollte auf eine laienhafte Übersetzung von Grundstücksverträgen verzichtet werden, da diese manchmal schwerwiegende Konsequenzen haben können.

Auch ist ein Grundbuch in den USA fremd. Es gibt nur Landregister in denen die Grundstücksübertragungsurkunden archiviert werden, ohne dass eine rechtliche Prüfung der zeitlichen Reihenfolge der Besitzübertragung erfolgt. Somit birgt das Fehlen eines Grundbuches die Gefahr, dass es unter gewissen Umständen zu dem Verkauf einer Immobilien kommen kann, der Veräußerer aber eigentlich nicht berechtigt ist, das Grundstück zu verkaufen.

Es kann somit durchaus passieren, dass der wahre Eigentümer nicht im Landesregister aufgeführt ist. Daher ist es ratsam, dass eine auf den Immobilienerwerb spezialisierte Fachkraft die Rechtsmängelfreiheit des Grundstückes vor dem Erwerb überprüft und garantiert.

Der Erwerb von Grundeigentum erfolgt dann in zwei Schritten: dem Kaufvertrag und dem Closing. Der Kaufvertrag bewirkt noch keine Eigentumsübertragung, sondern die Übertragung erfolgt erst im Closing, welches oft bei einem Anwalt stattfindet. Die Übertragung des Eigentums erfolgt dann mit der Übergabe des „Deed“, einer Urkunde, die dann im Landesregister eingereicht wird.

In den U.S.A. ist es nicht zwingend erforderlich, einen Anwalt der auf Immobilienrecht spezialisiert ist, zu Rate zu ziehen, wenn Sie sich dazu entschließen eine Immobilie zu erwerben.

Es ist jedoch ratsam einen Anwalt hinzuzuziehen, da dieser Ihnen mit rechtlichen und steuerlichen Fragen zur Seite stehen kann. Vor allem kann ein Anwalt den Kaufvertrag und Deed überprüfen und Sie beraten, ob Sie die Immobilie als Privatperson oder über eine Gesellschaft kaufen sollten, da der unterschiedliche Erwerb steuerliche Konsequenzen haben kann und Ihnen während der Kaufabwicklung zur Seite stehen.

Gerne bieten wir Ihnen juristischen Beistand bei der Verkaufsabwicklung von Immobilien an und stehen Ihnen bei der Erfüllung Ihrer Vertragsbedingungen zu Seite. Bitte denken Sie daran dass die oben aufgeführten Informationen keine individuelle Rechtsberatung darstellen und lediglich nur zur allgemeinen Information dienen.