

## Ablauf einer Finanzierung in Florida

1. Im ersten Gespräch fertigen wir eine Kostenaufstellung für Sie an. In dieser Aufstellung, dem sog. „Good Faith Estimate“, sind alle Kosten aufgelistet, die in Verbindung mit der Finanzierung und dem Immobilienkauf anfallen. Das GFE zeigt Ihnen die Höhe Ihrer zu erwartenden Closing-Kosten, den Betrag, den Sie zum Closing bereithalten müssen sowie die Höhe Ihrer zukünftigen monatlichen Belastungen.

2. Sie entscheiden sich zu einem Kreditantrag. Im Antrag werden Angaben zu der betreffenden Immobilie gemacht, sowie über Ihren Wohnsitz, Ihr Arbeitsverhältnis, Ihre Einkünfte und Ihre Vermögensverhältnisse. Abhängig vom Kreditmodell erbringen Sie Nachweise über Ihre Angaben oder können davon absehen. Bei Antragstellung werden auch die Antragsgebühren fällig (meist \$ 500). Diese Antragsgebühren dienen zur Begleichung von Drittkosten, die während der Kreditbearbeitung anfallen wie z.B. die Schätzung und evtl. das Einholen eines Kreditreports in den USA.

3. Während Sie sich mit der Beschaffung der erforderlichen Referenzunterlagen befassen (für den Fall, dass Sie ein dokumentarisiertes Darlehen wählen), bestellen wir den Schätzer. Die hiesigen Schätzer arbeiten unabhängig und sind staatlich lizenziert. Die Schätzung geschieht mittels eines Vergleichs mit drei anderen in Lage und Bauweise vergleichbaren Objekten. Das heißt, diese Vergleichsobjekte müssen im Umkreis von einer Meile stehen und innerhalb der vergangenen 12 Monate verkauft worden sein. Auf diese Weise wird der aktuelle Markt- und Wiederverkaufswert ermittelt. Auf Wunsch wird Ihnen später eine Ausfertigung der Schätzung ausgehändigt.

4. Wenn die Schätzung fertig ist, der Kreditreport vorliegt und auch Sie Ihre Unterlagen aus Europa zusammengestellt haben, wird Ihre gesamte Akte bei dem endfinanzierenden Institut vorgelegt. Dieses Institut prüft die vorliegenden Angaben und schreibt ein sog. „Approval“ aus - die Kreditgenehmigung. Dies kann eine unbedingte Genehmigung sein, d.h., dass keine weiteren Papiere oder Auskünfte erforderlich sind. Dies kann aber auch eine bedingte Genehmigung sein, in der um ein weiteres Referenzschreiben, einen Auszug etc. gebeten wird.

5. Wenn alle Konditionen geklärt sind, wird das sog. „Commitment“ ausgeschrieben. Dies ist die definitive Kreditzusage. Wenn diese vorliegt, ordern wir die restlichen Dienstleistungen, die in Verbindung mit Ihrer Finanzierung anfallen. Dies sind u.a. die Vermessung, bei der die Grundstücks- und Gebäudegrenzen vermessen werden. Weiterhin wird eine Firma beauftragt, Ihre Immobilie auf den Befall von Termiten hin zu kontrollieren. Sollte die Immobilie befallen sein, wird dies sofort behandelt. Sollte Ihr Haus nicht an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen sein, prüfen wir die Anschlüsse und die Anlagen auf Ordnungsmäßigkeit. Parallel zur Kreditvorbereitung schließen wir eine Versicherung auf das Haus ab. Diese greift im Schadensfall durch Sturm, Feuer, Überschwemmung, Diebstahl etc.

6. Wenn all diese Dinge geklärt sind, leiten wir die Unterlagen abschließend an die „Title-Insurance“ (Rechtsmängelversicherung) oder an Ihren Anwalt weiter. Diese vollziehen das Zug-um-Zug-Geschäft und haben somit treuhänderische und notarielle Funktionen. Während der Kreditbearbeitung prüft diese Agentur, ob Ansprüche Dritter gegen das Objekt bestehen. Beim Closing, dem eigentlichen Abschluss, zahlt das Büro oder der Anwalt den Kaufpreis an den Verkäufer aus und trägt Sie als neuen Eigentümer ein. Ihr Eigenkapitalanteil ist in Form eines bankgarantierten Schecks zu erbringen („Cashiers check“). Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Eigenkapital rechtzeitig zum Zeitpunkt des Closings auf einem US-Konto bereitsteht.