

Der wichtigste Tag beim Immobilienkauf – das Closing

Wer bereits eine Immobilientransaktion oder eine Finanzierung in Florida vorgenommen hat, weiß um die Bedeutung des Stichtages, um den sich alles dreht: Das „Closing“.

Es ist der tatsächliche Abschluss der Transaktion - der Zeitpunkt, an dem der eigentliche Vertrag „Zug um Zug“ vollzogen wird. Trotz seiner Wichtigkeit, bestehen hinsichtlich eines Closings dennoch viel Unkenntnis bzw. Missverständnisse.

Wir informieren Sie über die wichtigsten Punkte, die Sie rund um das Closing wissen sollten:

Was genau geschieht beim Closing?

Der Käufer stellt das Eigenkapital mittels Überweisung (auf das Treuhandkonto) oder in Form eines bankgarantierten Schecks zur Verfügung. Im Falle einer Finanzierung überweist die Bank das Fremdkapital auf eben dieses Treuhandkonto. Der Verkäufer überschreibt per Urkunde das Eigentum an den Käufer, die Schlüssel werden übergeben. Die Title Insurance oder der Anwalt lässt den neuen Eigentümer und die Hypothek eintragen. Der Verkäufer erhält den Kaufpreis abzüglich der Closing Kosten und möglicher offenstehender Kredite.

Wo findet das Closing statt?

Die Parteien können für die Abwicklung des Closings eine Title Insurance oder einen Anwalt beauftragen. Je nach Bezirk oder vertraglicher Vereinbarung trägt der Käufer oder der Verkäufer den größten Teil der Kosten für die Rechtsmängelversicherung. Vorteil eines Anwaltes: er kann naturgemäß auch eine Rechtsberatung vornehmen und somit über vertragliche Mängel und deren Auswirkungen aufklären sowie den Käufer hinsichtlich der Eigentumsform oder z.B. Nachlassplanung informieren.

Wer ist beim Closing anwesend?

Selbstverständlich der sogenannte „Closing Agent“ der Title Insurance bzw. der Anwalt. Käufer und Verkäufer, sowie ggf. deren Makler. Beide Parteien können gleichzeitig kommen und unterzeichnen, oder auch nach einander. Ist eine oder sind beide Parteien nicht vor Ort anwesend, werden die Closing-Unterlagen im Vorfeld versandt. Die Unterschriften sowie deren Beglaubigung werden dann zwar andernorts geleistet, doch das eigentliche Closing wird offiziell und treuhänderisch zum vereinbarten Zeitpunkt am vereinbarten Ort durchgeführt. Es ist sehr wichtig, dass die Unterlagen und die Gelder bis dahin entsprechend vorliegen. In manchen Fällen kann auch per Vollmacht unterschrieben werden. Dies ist bei den meisten Finanzierungen allerdings nur mit Einschränkungen möglich.

Wann findet das Closing statt?

Der Closing-Termin wird gleich zu Beginn verhandelt, im Kaufvertrag festgehalten und von beiden Parteien per Unterschrift bestätigt. Dieses Datum ist Bestandteil der Vertrages, damit rechtsverbindlich und unbedingt einzuhalten. Abweichungen sind möglich, doch müssen diese von beiden Parteien bestätigt werden. Im Falle einer Finanzierung ist es sehr wichtig, das Closing Datum auch mit der finanzierenden Bank zu koordinieren. Die Bearbeitung einer Finanzierung nimmt in der Regel 4-6 Wochen in Anspruch. Das sollte bei Vertragsabschluss bereits unbedingt berücksichtigt werden. Ebenso sollten Sie darauf achten, dass die Finanzierungszusage zum Zeitpunkt des Closing-Datums noch Gültigkeit hat.

Was sollte der Käufer unmittelbar vor dem Closing beachten?

Der Käufer sollte im Falle einer Finanzierung die genauen Parameter im Kreditvertrag prüfen und sich vergewissern, dass diese den ursprünglich vereinbarten Konditionen entsprechen. Auch sollten die Berechnungen und Gebühren im „Closing Statement“ (auch: „HUD Settlement Statement“) darauf hin geprüft werden, dass sämtliche geleistete Anzahlungen und Gutschriften berücksichtigt wurden. Zudem sollte sichergestellt sein, dass alle erforderlichen und wichtigen Inspektionen durchgeführt wurden. Gegebenenfalls erforderliche Reparaturen sollten bis zum Closing abgeschlossen und erledigt sein. Prüfen Sie die Rechtsmängelversicherung und die Vermessung auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit der Angaben (z.B. „legal description“, Eigentumsverhältnisse) oder mögliche Belastungen. Eine Hausversicherung sollte bis zum Closing abgeschlossen sein. Wird das Objekt finanziert, ist die Versicherung zwingend erforderlich. Keine Bank wird die Finanzierung ohne den Nachweis eines ausreichenden Versicherungsschutzes auszahlen. Unmittelbar vor Closing sollten Sie nochmals die Immobilie begehen oder von einer Person Ihres Vertrauens begehen lassen um sicherzustellen, dass der Zustand der Immobilie den getroffenen Vereinbarungen entspricht und alle Reparaturen geleistet wurden. Selbstverständlich muss dafür Sorge getragen werden, dass Eigen- und Fremdkapital zuzüglich der Nebenkosten pünktlich bereitstehen.

Welche Kosten erwarten mich?

Wenn Sie finanzieren, wird Ihnen Ihr Banker oder Mortgage Broker gleich zu Beginn ein sogenanntes „Good Faith Estimate“ aushändigen. Damit offenlegt er Ihnen nach bestem Wissen und Gewissen alle zu erwartenden Gebühren und Rücklagen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung. Ein seriöser Banker oder Broker fertigt diese Kostenaufstellung stets nach dem „Worst Case Scenario“ an, d.h. er kalkuliert Ihnen die Kostenobergrenze, sodass Sie einen sicheren finanziellen Rahmen haben, innerhalb dessen Sie die Kosten erwarten können. Im Vorfeld des Closings erhalten Sie vom Closing Agent die finale Version dieser Aufstellung mit der verbindlichen und exakten Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten, das sogenannte „Closing Statement“ oder „HUD Settlement Statement“. Hier ist auf den Cent genau ermittelt, welche Beträge anfallen und an welche Parteien ausgezahlt werden.

Wie lange dauert ein Closing?

Ein Closing kann eine halbe Stunde dauern oder mehrere Stunden. Der Closing Agent präsentiert Käufer und Verkäufer die Unterlagen, lässt diese unterzeichnen und beglaubigt die Unterschriften. Wenn keine weiteren Fragen bestehen, geht dies, trotz der Fülle der Unterlagen, relativ zügig. Dennoch ist es ratsam, gerade beim Closing nichts zu überstürzen. Alle Dokumente werden mit geleisteter Unterschrift rechtskräftig. Nachträgliche Änderungen sind nur schwer oder gar nicht möglich. Sollten beispielsweise Fragen hinsichtlich der Finanzierungsunterlagen bestehen, so wenden Sie sich an Ihren Banker oder Mortgage Broker. Sollten noch so kleine Tippfehler oder auch inhaltliche Fehler vorhanden sein, sind diese unbedingt und umgehend zu korrigieren.