

## Immobilienrecht in den USA

**Für EU-Bürger gibt es grundsätzlich kaum Beschränkungen beim Grundbesitzerwerb.**

06.01.2021

Von Jan Sebisch, Corinna Päßgen, Verena della Vedova

### Grundlagen

Obgleich ein Notarwesen, vergleichbar mit dem deutschen System, ausgenommen Bundesstaat Louisiana, in den USA nicht besteht, werden die meisten Vordrucke, die im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb stehen, zum Beispiel Urkunden und Hypotheken, notariell beglaubigt. Der Immobilienerwerb erfolgt in der Regel in zwei Phasen: Kaufvertrag und closing.

### Kaufvertrag

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum ist zunächst ein schriftlicher Kaufvertrag (contract for sale and purchase) erforderlich, der unter anderem Bestimmungen zur Eigentumsübertragung, Kaufpreiszahlung, Rücktrittsrechte der Parteien und Gewährleistungen enthält. Der Vertrag kann durch zahlreiche Dokumente und Anhänge (rider, addendum) ergänzt werden. Da Gewährleistungsansprüche beim Immobilienkauf nicht gesetzlich geregelt sind, sondern durch Richterrecht (common law) entwickelt wurden, gilt das Prinzip „caveat emptor - Käufer, sei wachsam“. Der Käufer muss danach auf eine umfassende Regelung aller Eventualitäten achten und eine detaillierte Untersuchung (due diligence) der Immobilie und des Verkäufers durchführen. Viele Verträge enthalten deshalb beispielsweise Bestimmungen und Beschreibungen über ein Inspektionsrecht des Käufers, Versicherungen des Verkäufers, eventuell bestehende Mietverträge, den Zustand der Immobilie, Umweltangelegenheiten, Informationen über öffentliche Nutzungseinschränkungen oder Grunddienstbarkeiten der Immobilie sowie Regelungen für den Fall, dass eine Partei mit ihrer Leistung in Verzug kommt.

### Closing

Der mit der Auflassung vergleichbare Vollzug (closing) vollendet den Eigentumsübergang am Grundstück und der Immobilie. Dabei wird dem Käufer in der Regel die Grundstücksübertragungsurkunde (warranty oder quitclaim deed) übergeben (delivery), wobei es allerdings auch ausreicht, wenn der Veräußerer durch Worte oder Taten den Willen zum Ausdruck bringt, endgültig und bindend einen Eigentümerwechsel zu vollziehen. Da es kein Grundbuch gibt (siehe unten), erfolgt eine Absicherung oftmals durch eine Versicherung (title insurance) gegen Mängel des Eigentumsrechtes des Verfügenden. Der Käufer erhält dann das Original einer entsprechenden vorläufigen Versicherungspolice des Verkäufers gegen Rechtsmängel bei Eigentumsübertragung (title insurance commitment).

### Land records

Es gibt zwar keine dem deutschen Recht vergleichbare Veröffentlichung im Grundbuch. Der Eigentumsübergang wird jedoch beim sogenannten register of deeds beziehungsweise land register publiziert, indem die Grundstücksübertragungsurkunde in ein Register eingestellt wird. Anschließend erhält der Käufer eine Eintragungsmarke und die endgültig ausgestellte Versicherungspolice der Versicherung des Verkäufers gegen Rechtsmängel beim Eigentumsübergang (owner's title insurance policy). Der öffentliche Glaube des Registers ist jedoch nicht mit dem des Grundbuchs in Deutschland vergleichbar.

Dieser Beitrag gehört zu:

[Recht kompakt USA](#)

## Mehr zu:

USA  
Sachen- und Immobilienrecht  
Recht

## Kontakt

Jan Sebisch

Rechtsexperte

 +49 228 24 993 353

 [Ihre Frage an uns](#)

---

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2021 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.