

BELLEVUE

EUROPAS GRÖSSTES IMMOBILIEN-MAGAZIN

Mallorca

80 Seiten über Europas schönste Insel

Immobilien, Shopping, Events, Weine & Spezialitäten



Luxemburg 6,90 € · Frankreich 9,90 € · Italien 7,90 € · Portugal (cont.) 6,90 €
 Spanien 7,90 € · Kanaren 8,40 € · Griechenland 8,40 €



SPANIEN € 2.500/MONAT



GRIECHENLAND € 1.500/MONAT



ITALIEN € 3.600/MONAT



ÖSTERREICH € 1.700/MONAT



NEU! Die schönsten Immobilien zum Mieten
 Apartments und Häuser aus Deutschland und aller Welt



Papierkrieg Hauskauf: Auch in den USA pflastert den Weg zum eigenen Heim viel Kleingedrucktes. Ein wichtiges Papier sollte nicht fehlen: das Gutachten vom *home inspector*

USA | HOME INSPECTOR

Read First – Think Twice!

Dollarkurs und Subprime-Krise: US-Immobilien sind so günstig wie nie. Die Notverkaufswelle spült aber auch viele Objekte mit Mängeln auf den Markt. Dagegen kann man sich absichern

VON JOHANNES BOHMANN

Solche Angebote verlocken! Um bis zu 50 Prozent unter Wert werden Häuser, Apartments und Grundstücke zurzeit in den USA angeboten, auch in den beliebten Ferienregionen Floridas oder Kaliforniens. Diese Situation birgt jedoch, bei allen Chancen, auch Risiken: Mit der Notverkaufswelle kommt auch so manches Objekt auf den Markt, das Bau- oder Ausstattungsmängel hat – und die Situation verleitet leider manche Anbieter (und mit ihnen die vermittelnden Makler) dazu, ebendiese Mängel zu verschweigen. Gemäß dem amerikanischen Sprichwort „If it looks too good to be true, maybe it isn't“ sollte man deshalb umso

genauer hinsehen. Und dabei auf Dienstleistungen zurückgreifen, die in den USA landesweit verfügbar sind – zum einen bei den Behörden, zum anderen bei professionellen Dienstleistern wie den sogenannten *home inspectors*.

Zuständige Behörden

Über Nutzungs- und Wegerechte sowie Straßeninstandhaltung und Winterdienste (bei Privatstraßen besonders wichtig!) erhält man die präzisesten Auskünfte im örtlichen *courthouse*, vergleichbar mit dem deutschen Landratsamt. Die dort verfügbaren Dokumente sind meist

public records, das heißt, sie können kostenlos eingesehen werden.

Der *tax assessor* gibt Auskunft über die zukünftige Grundsteuer. Sie richtet sich im Prinzip nach der im Kaufvertrag festgelegten Kaufsumme, ändert sich aber fast immer nach dem Verkauf noch einmal. Hier ist der *tax assessor* federführend – sich mit ihm gutzustellen wird also nicht schaden.

Der *building inspector*, vergleichbar mit dem deutschen Kreisbaurat, verfügt über alle Unterlagen zum jeweiligen Objekt, falls es sich um ein Gebäude handelt. Diese Dokumente können Auskünfte über ernsthafte Mängel während der Baupha-



FOTOS: EyeWire (2)

Seit Sommer 2007 stürzen die Hauspreise ab. Doch Vorsicht: Ist das Schnäppchen-Objekt auch in Ordnung?

se, den Ablauf der Bauphase und so weiter beinhalten. Der *building inspector* wird auch gern Auskunft darüber geben, ob eine Nachrüstung des Gebäudes erforderlich oder empfehlenswert ist. In ländlichen Regionen betrifft dies oft das Wasser- und Abwassersystem, an das zahlreiche Häuser nicht angeschlossen sind. Da eigene Brunnen und Abwassersysteme zum Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer gehören, kann hier vieles im Argen liegen. Das Trinkwasser kann aus irgendwelchen Gründen ungenießbar sein, Abwassersysteme können veraltet und zu klein sein, und manchmal sind sie nicht mehr legal. Wenn die Behörden ein Nachrüsten anordnen, ist das mitunter alles andere als einfach und preisgünstig.

Professioneller Rat: der *home inspector*

Ergänzend zu den Auskünften der Behörden kann auch der Rat eines zertifizierten Bausachverständigen (*home inspector*) späteren Ärger ersparen. Schon weil sein Honorar überschaubar ist, sollte man erwägen, ihn hinzuziehen: Üblicherweise schlägt es höchstens mit ein paar Hundert Dollar zu Buche.

Was genau leistet der *home inspector*? Der Deutsche Werner Reichenberger, der seit fünf Jahren in Walsenburg, Colorado, in dieser Funktion tätig ist, sagt: „Ob Europa oder USA – Pfusch am Bau ist nicht unüblich. Und ob Altbau oder Neubau – man sieht immer wieder Dinge, da stehen einem die Haare zu Berge.“ Bekannte Mängelquellen seien etwa die Verwendung fal-

scher Materialien sowie die Missachtung lokaler Gesetze im jeweiligen Staat oder County oder auch das Ignorieren der Gefahren, die Tornados, Hurricanes und Überschwemmungen mancherorts darstellen. Zu all diesen Punkten gibt der *home inspector* Auskunft. Außerdem werden Wasserproben, Inspektionen der Abwassersysteme, Radon- oder Schimmelpfungen sowie Energieinspektionen angeboten. Nicht zuletzt werden auch vermeintlich banale Umstände wie das Vorhandensein eines Internet- oder Mobiltelefonnetzes geprüft: „Eine Traumhütte am See muss nicht unbedingt Stromanschluss haben – vielleicht bekommt sie auch nie einen. Und wenn das Handy keinen Empfang hat, gibt es wohl auch keinen Internetzugang.“

Reichenberger, der seine Dienste auch in deutscher Sprache anbietet (www.homeinspectioncomprehensive.com), berichtet zwar, dass nach seinen Erfahrungen etwa 80 Prozent der Inspektionen Mängel ergäben, allerdings in der Regel im geringfügigen Bereich, also in einem Umfang von bis zu drei Prozent des Kaufpreises. Bei dem derzeit existierenden Verkaufsdruck müsse das aber nicht so bleiben: „Wer jetzt hundertprozentig sichergehen will, tut gut daran, alle Risiken auszuschließen. Investitionen in US-Immobilien, vor allem in Grundstücke, versprechen gegenwärtig zwar satte Renditen. Doch nur wenn man es richtig handelt, ist das Risiko auch gering.“

Ein anderer Aspekt, so Reichenberger, sei eher kulturbedingt: „In vielen Gebieten der USA ist der Umweltgedanke noch

nicht so ausgeprägt wie in Europa.“ Deshalb gebe es oft versteckte Altlasten und Umweltsünden, über die (noch) gern geschwiegen werde; die künftige Entwicklung werde dies aber auch in den USA nicht mehr erlauben. Als Käufer sollte man dieses Thema daher unter keinen Umständen umgehen. Eine Investition in einer *neighborhood*, in der ein undichter, vergrabener Öltank das Erdreich vergiftet hat, chemische Verseuchungen bestehen oder das Grundwasser wegen einer alten Mülldeponie ungenießbar ist, ist mittel- und langfristig wertlos.

Auch hierzu finden sich im Internet wertvolle Hilfen: Unter www.edrnet.com (Environmental Data Resources) gibt es eine Datenbank mit Adressen von Agenturen und Firmen, die Nachforschungen anbieten. Für circa 150 US-Dollar sind über EDR schriftliche Reporte zu organisieren, die die Frage klären, ob umweltbezogene Bedenken oder Gefahren bestehen.

Und wie findet man einen guten *home inspector*? Reichenberger: „Man sollte tunlichst nicht auf den *inspector* zurückgreifen, den der beteiligte Makler empfiehlt – sein Interesse ist der rasche Verkauf.“ Man muss es auch nicht, denn Adressen sind auch über das örtliche Telefonbuch oder das Internet erhältlich. Zudem bietet die NACHI (National Association of Certified Home Inspectors), eine der größten *home inspector*-Organisationen, unter www.nachi.org ausführliche Hilfestellungen und Infos an. Die NACHI überprüft ihre Mitglieder in jährlichen Tests und schult sie durch regelmäßige Weiterbildungen. ■

WICHTIGE LINKS

Es gibt mehrere Verbände, die im Internet Adressdatenbanken, nützliche Downloads, News, Kongresse, Schulungen et cetera anbieten. Führend ist wohl die National Association of Certified Home Inspectors (www.nachi.org). Ebenfalls zu empfehlen: die American Society of Home Inspectors (www.ashi.org) und das American Home Inspectors Training Institute (www.ahit.com).

Den zitierten Experten Werner Reichenberger finden Sie unter www.homeinspectioncomprehensive.com. Infos zu Umweltexperten gibt es unter www.edrnet.com.