

USA



# US-Immobilienlexikon



**KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.**



Als ob Überseeengeschäfte in den USA noch nicht kompliziert genug wären: Zu anderen Orten und anderen Sitten kommt auch noch die andere Sprache, die ihre ganz eigenen Tücken hat. In den Vereinigten Staaten wird das Immobilienrecht weitgehend durch Gesetze der Einzelstaaten, durch Verordnungen der Kreise und auch der Gemeinden sowie durch richterliche Interpretation geregelt. Der Einfluss des Bundes auf die Gesetzgebung fällt kaum ins Gewicht. Hier die wichtigsten Begriffe von A bis Z:

### **Abstract**

Eine Sammlung von beim Court of Records (s.u.) eingetragene Urkunden, welche eine ununterbrochene Eigentumskette („chain of title“, s.u.) an der Immobilie nachweisen, sowie von Belastungsurkunden („encumbrances“, s.u.).

### **Acceleration clause**

Eine Klausel im Hypothekenvertrag („mortgage“, s.u.) welche dem Gläubiger erlaubt, die Hypothek vorzeitig für fällig zu erklären und Ablösung zu verlangen, falls sich gewisse, im Vertrag spezifisch festgelegte Vorkommnisse ereignen, wie z.B. Zahlungsverzug, Nichtinstandhaltung der Immobilie, die beliehen ist „waste“, s.u.); oder Veräußerung derselben („due on sale“, s.u.).

### **Acquisition cost**

Kosten, die zusätzlich zum Kaufpreis einer Immobilie entstehen und vom Käufer gewöhnlich zu zahlen sind, wie z.B. Rechtsmängel-Versicherung („title insurance“, s.u.), Escrow-Gebühren (s.u.), Hypothekensteuer usw.

### **Acre**

Das im Immobiliengeschäft übliche Flächenmaß. Ein „acre“ = 43.560 Quadratfuß („sq.ft.“) entspricht etwa 4.047 m<sup>2</sup> (siehe „Was Sie sonst noch wissen sollten“).

### **Ad valorem tax**

Steuer, die nach dem Verlagerungswert („assessment“, s.u.) einer Sache berechnet wird.

### **Affidavit**

Erklärung unter Eid, die einen Tatbestand entweder bejaht oder verneint.

### **Anchor tenant**

Ein finanzstarker, großer Partner in einem Shopping Center (s.u.) welcher Kunden nicht

für sich selbst, sondern auch für die anderen Geschäfte im Shopping Center heranzieht, wie z.B. ein Kaufhaus, Supermärkte oder Läden. Diese Pächter (auch „prime tenants“ genannt) zahlen gewöhnlich einen viel niedrigeren Pachtzins als andere, kleinere Ladenverkaufsgeschäfte in demselben Shopping Center.

### **Annual percentage rate (A.P.R.)**

Der tatsächliche, für einen Kredit bezahlte Zinssatz. Da der Kreditgeber außer dem quotierten Zinssatz Gebühren, „points“ (s.u.) und andere Ausgaben belastet, ist die ausgezahlte Kreditsumme niedriger als die nominale, im Schuldschein („promissory note“, s.u.) angeführte und zurückzuzahlende Summe. Das Gesetz verlangt, daß der Kreditgeber der A.P.R. offenbart.

### **Apartment**

Im Amerikanischen die Mietwohnung, im Gegensatz zur Eigentumswohnung („condominium“). Folglich sind Apartmenthäuser immer Wohnungen zum Vermieten.

### **Appraisal**

Wertschätzung der Immobilie durch einen geprüften und lizenzierten Schätzer („appraiser“), welche auf verschiedenen Basen durchgeführt wird. Im Falle von Wohnimmobilien geschieht dies gewöhnlich durch Vergleich mit Preisen ähnlicher, kürzlich veräußerter Objekte.

### **Appreciation**

Absolute, echte Wertsteigerung eines Objektes aufgrund der Verbesserung der lokalen Wirtschaftslage oder der Beseitigung negativer Faktoren.

**As is**

Eine Vertragsbestimmung, welche den Verkäufer von Qualitätsgarantien bzgl. Bauten oder Bestandteile (z.B. Heizungs- oder Klimaanlage, Dach u.s.w.) befreit, da der Käufer die Immobilie „so wie sie ist“ kauft. Dies ist z.B. da üblich, wo der Käufer ein älteres Gebäude zu renovieren beabsichtigt. Bei Wohnimmobilien ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, alle ihm bekannten Mängel oder solche, die ihm mit minimaler Sorgfalt hätten bekannt sein müssen, dem Käufer zu offenbaren.

**Assesment (real property tax)**

Behördliche Veranlagung der Immobilie für Grundsteuerzwecke. Die Grundsteuer wird vom Landkreis („County“) und von der Stadt („City“) erhoben. Die Veranlagung ist gewöhnlich etwas niedriger als der Marktwert.

**Assignment**

Übertragung, Übereignung oder Zession von Rechten („Collateral assignment“, s.u.).

**Assumption of mortgage**

Schuldübernahme beim Kauf einer hypothekarisch belasteten Immobilien. Falls von einem Vertrag begleitet, welcher den Originalschuldner von der Schuldhaftpflicht befreit („release“, s.u.), ist der Käufer Alleinschuldner.

**Ballon mortgage**

Hypothek, deren periodische Zahlungen sie nicht während ihrer Laufzeit völlig amortisieren, so dass am Fälligkeitsdatum ein verbleibender Kapitalbetrag („balloon“) zu bezahlen ist.

**Basis for depreciation (“tax basis“)**

Kaufpreis plus andere Anschaffungskosten („aquisition cost“, s.o.) bilden die Grundlage, auf der die vom Steuergesetz erlaubten Abschreibungen einer Investitionsimmobilie errechnet werden.

**Bill of sale**

Übereignungsurkunde für bewegliches Sacheigentum, welches sich in einer Immobilie befindet und mitverkauft wird.

**Bridge financing, bridge loan**

Zwischenfinanzierung; Überbrückungskredit; kurzfristiges Darlehen (gewöhnlich nicht länger als 90 Tage).

**British Thermal Unit (B.T.U.)**

Übliche Maßeinheit für Heizungs- und Kühlanlagen. 1 B.T.U. ist die benötigte Energiemenge, um 1 Pfund (1 lb.= 453,6 ml) Wasser von 62 auf 63 Grad Fahrenheit zu erwärmen.

**Building permit**

Behördliche Baugenehmigung, ohne die jegliche Bautätigkeit illegal ist. Sie wird normalerweise vom Bauunternehmen („contractor“, s.u.) beschafft.

**Building restrictions**

Einschränkungen in der erlaubten Bautätigkeit bzgl. Typ, Bauungsdichte, Verwendungszweck oder Größe der Bauten auf einem Grundstück, welche entweder von Lokalbehörden durch Verordnungen („zoning“, s.u.) erlassen werden, vertragsrechtlich als Unterlassungspflicht („restrictive covenants“, s.u.) entstehen oder als Dienstbarkeit dem Grundstück anhaften („covenants running with the land“, s.u.).

**By-laws**

Nebensatzungen, welche das Innenverhältnis einer Kapitalgesellschaft regeln. Diese, zusammen mit den „Articles of Incorporation“ (s.u.) bilden die Hauptdokumente, die eine „corporation“ konstituieren.

**Capital gains**

Kapitalertrag im Sinne des Steuergesetzes, d.h. Verkaufspreis minus abgeschriebene Steuergrundlage („tax basis“, s.u.) ergibt einen Kapitalertrag oder –Verlust.

**Capitalization**

Schätzungsmethode des Marktwertes einer Investitionsimmobilie, bei der das Nettoeinkommen zu einem dem Käufer akzeptablen Zinssatz diskontiert wird.

**Capitalization rate (“cap rate“)**

Der dem durchschnittlichen Käufer zuzumutende Zinssatz für die Bewertung einer Immobilie. Wenn ein Käufer z.B. 10% jährliche Verzinsung seines Kapitals erwartet, und die Immobilie \$10.000 pro Jahr netto abwirft, dann ist ein Marktwert von \$100.000 gegeben. Nettoeinkommen geteilt durch Marktwert ergibt die „cap rate“.

**Cashier’s check**

Bankgarantierter Barscheck, der gegen den Kredit der Bank selbst gezogen ist, im Gegensatz zu einem „certified check“, welcher ein Bankbestätigter, jedoch auf des Kunden Kredit gezogener Barscheck ist. Alle Immobilienkäufe werden, solange es sich nicht um Hypothekenübernahmen („assumption“, s.o.) handelt, in „bar“ bezahlt, d.h. mit „cashier’s checks“, welche als sicherer angesehen werden.

**Certificate of Corporate Resolution**

Bescheinigung des Vorstandes einer Kapitalgesellschaft, daß ein vorgesehener Akt der Gesellschaft satzungsgemäß beschlossen und genehmigt wurde.

**Certificate of Good Standing**

Behördliche Bestätigung (vom Secretary of State), daß eine in einem dem Handels- oder Vereinsregister entsprechenden Registratur eingetragene Firma aktiv ist.

**Certificate of Occupancy ("C.O.")**

Baubehördliche Bescheinigung, daß ein vollendetes, bezugsfertiges Bauvorhaben den Bauvorschriften und Lokalverordnungen aller Art genügt und daher bezogen werden darf.

**Certified check**

Bank-bestätigter, auf den Kredit des Kunden gezogener Barscheck; siehe auch „cashier's check“.

**Chain of title**

In den meisten U.S. Staaten, muß eine ununterbrochene Kette der Grundstückseigentümer nachgewiesen werden können, um den Rechtsanspruch des Verkäufers zu legitimieren. Dazu dient der „abstract“ (s.o.).

**Chattel**

Bewegliches Sacheigentum

**Chattel mortgage**

Sicherungsübereignung oder Pfandrecht an beweglichen Sacheigentum; Mobiliarhypothek.

**Closing**

Der eigentliche, endgültige Abschluß eines Immobilienan- oder Verkaufs, bei welchem Zahlung geleistet und Übertragungsurkunden ausgehändigt werden. Dies ist ein von der Unterzeichnung des Kaufvertrages (s.u. „contract for purchase and sale“) separater Akt.

**Collateral**

1) Sicherheitsgegenstand; 2) zusätzliche oder Nebensicherheit.

**Collateral assignment**

Zusätzliche Sicherheitsübertragung an den Kreditgeber.

**Collateral assignment of leases, rents, and profits**

Zusätzliche Sicherheitsübertragung von Mietverträgen, Einnahmen aus denselben und „profits“, d.h. von Landnutzungserträgen.

**Commercial property**

Sammelausdruck für Investitionsimmobilien sowie kommerzielle Grundstücke zur Eigenbenutzung (Fabrikgebäude, Lagerhäuser, Büros usw.); er schließt Wohnimmobilien zum eigenen Gebrauch sowie „special purpose property“ (s.u.) wie Kirchen, Parkanlagen oder öffentliche Gebäude aus.

**Commission**

Provision, die üblicherweise vom Verkäufer an den Grundstücksmakler („realtor“, s.u.) bezahlt wird, der den Käufer der Immobilie gefunden hat. Falls mehrere Makler beteiligt sind, teilen sie sich diese Provision.

**Commitment**

Engagement, Zusage. Ein „mortgage commitment“ verpflichtet den Hypothekengeber, einen abgesicherten Kredit unter der Voraussetzung zu geben, daß der Kreditnehmer spezifisch aufgeführte Bedingungen erfüllt. Ein „title insurance commitment“ sagt ebenso zu, den Eigentumsanspruch an einer Immobilie oder die sie belastende Hypothek nach Befriedigung bestimmter Voraussetzungen gegen Rechtsmängel zu sichern.

**Common elements (auch "common area")**

Teile eines Condominium-Gebäudes (s.u.), wie z.B. Eingangshalle, Fahrstuhl, Flur, Garage, sowie Gartenanlagen, Schwimmbekken usw. für gemeinschaftliche Benutzung der Wohnungseigentümer. Sie unterliegen der Verwaltung der Condominium Association, was oft „common area maintenance“, abgekürzt „CMA“, genannt wird.

**Condominium**

Amerikanischer Begriff für Eigentumswohnung. Der Käufer erwirbt das alleinige Recht an einer bestimmten Wohneinheit und das Miteigentum an den Gemeinschaftsflächen. Der Kauf einer Eigentumswohnung geht einher mit sehr umfangreichen Dokumenten, die die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander regeln und übereinstimmen müssen mit der wachsenden Zahl von Gesetzen, welche die Einzelstaaten für diese Art des Immobilieneigentums herausbringen.

**Consideration**

*Terminus technicus* des Vertragsrechts; eine Gegenleistung, welche die Wirksamkeitsvoraussetzung eines schuldrechtlichen Vertrages ist.

**Construction loan**

Kurzfristiges Baudarlehen (gewöhnlich 12 bis 18 Monate).

**Contract for sale and purchase**

Verkaufs- oder Kaufvertrag für eine Immobilie, welcher nach Unterzeichnung durch Verkäufer und Käufer absolut rechtsverbindlich ist.

**Contractor**

Bauunternehmer, weniger häufig auch „builder“ genannt.

**Cooperative apartment**

Wohnung in einem genossenschaftlich errichteten Wohnhaus, an dem der Eigentümer unternehmerisch beteiligt ist, verbunden mit einem Mietverhältnis ohne „fee simple“ (s.u.) Rechtsanspruch.

**Corporate resolution**

Ein offizieller Sitzungsbeschluss des Aufsichtsrates einer Kapitalgesellschaft („Board of Directors“), der den Vorstand („officers of the corporation“) autorisiert, eine Handlung im Namen der Gesellschaft zu vollziehen. Der „secretary of the corporation“ stellt dann eine Beschlusbescheinigung („certificate of corporate resolution“, s.o.) aus, ohne die Immobilien An- und Verkäufe,

**Deduction (for tax purposes)**

Abzüge von Bruttoeinkommen einer Investitionsimmobilie, welche das steuerbare Buchoeinkommen vermindern, wie z.B. Unkosten, Schuldendienste, Abschreibungen (s.u. „depreciation (1)“).

**Deed**

Übertragungsurkunde für Immobilientransaktionen, das wichtigste Eigentumsdokument. Häufig vorkommende Typen sind:

- (1) **Warranty deed**, in welcher der Verkäufer dem Käufer das Eigentumsrecht garantiert und verspricht, ihn „gegen die ganze Welt“ zu verteidigen;
- (2) **Quit-claim deed**, in welcher die Ordnungsmäßigkeit der Rechtsansprüche des Käufers nicht garantiert ist, weil der Verkäufer nur solche Rechtsansprüche an den Käufer überträgt, die er tatsächlich hat oder haben mag, was sie auch immer sein mögen;
- (3) **Personal Representative’s deed**: Der Nachlaßverwalter eines Nachlasses stellte eine der „warranty deed“ ähnliche Urkunde aus, wenn die Immobilie aus einem Nachlass gekauft wird.

Grundschuldbelastungen usw. nicht durchgeführt werden können.

**Court of Records**

Eintragungsbehörde von Eigentums-, Belastungs- und Pfandurkunden (mit ähnlicher Funktion wie das Grundbuch) am Landgericht („Circuit Court“) des jeweiligen Landkreises („County“), in welchem die Immobilie gelegen ist.

**Covenant**

Urkundlich niedergelegte Vertragsabrede oder –versprechen.

**Covenant running with the land**

Einschränkende Vorschrift bzgl., Nutzungsarten eines Grundstücks. Diese ist, wenn einmal eingetragen („recording“, s.u.), unvermeidbar, es sei denn, daß derjenige, der diese Einschränkung zuerst eingetragen ließ, noch am Leben ist und sie widerrufen kann.

**Damages**

Wörtlich Schaden, jedoch im übertragenen Sinne als „Schadenersatz“ gebraucht (s.u. „liquidated damages“).

**Deed Restrictions**

Die „covenants running with the land“, (s.o.), welche Nutzungsarten eines Grundstückes einschränkt.

**Deferred maintenance**

Hinausgeschobene Instandhaltungsarbeit an einem Gebäude, welche typisch dort zu finden sind, wo entweder das Gebäude unrentabel ist oder aber die Verwaltung unsachgemäß vorgenommen wurde. Vor Ankauf jeglicher Immobilie muss überprüft werden, ob dieses Problem existiert, welches einem uninformierten Käufer teuer zu stehen kommen könnte.

**Deposit**

Eine bedingte Anzahlung, die oft in zwei Stufen geleistet wird. Macht der Käufer ein Angebot, so ist dies im allgemeinen von einem „earnest money“-Betrag von etwa 1% bis 2% des Kaufpreises begleitet. Dieser Betrag wird auf ein Anderkonto des Realtors (s.u.) oder des Anwaltes eingezahlt; kommt ein Vertrag zustande, wird der Betrag rückvergütet. Beim „closing“ (s.o.) wird dann diese Anzahlung verrechnet.

**Depreciation**

(1) Abschreibung für Steuerzwecke, ausgehend von der „basis“ (s.o.); Gebäude werden mit 2,53% über 39,5 Jahre

abgeschrieben. (2) Wertminderung der Bauten auf einem Grundstück aufgrund von Veralterung, Abnutzung oder Mangel an sachgemäßer Instandhaltung.

### **Development**

Jedes größere Bauprojekt – vom Apartmenthaus bis zu ganzen Wohnsiedlung. Der Bauherr ist der “developer”.

### **Documentay stamps**

Urkunden- oder Übertragungssteuer, welche auf Dokumenten eingetragen wird.

### **Due-on-sale clause**

Paragraph im Hypothekenvertrag (“mortgage”, s.u.), welcher im Veräußerungsfall die völlige Rückzahlung und Löschung der Hypothek vorschreibt. Nichtbeachtung dieses Paragraphen kann zu “foreclosure” (s.u.) führen, da es sich um einen Vertragsbruch handeln würde.

### **Easement**

Grunddienstbarkeit, welche vertraglich, aus Vorbehalt oder aus Notwendigkeit, entsteht. Typische Beispiele: Wegerecht, Wasserrecht.

### **Eminent domain**

Verfahren, in welchem Privateigentum zugunsten der Öffentlichkeit enteignet werden kann, z.B. Land, das für den Bau von Autobahnen benötigt wird.

### **Encroachment**

Überbau oder bauliche Beeinträchtigung eines Grundstückes durch eine unbefugte Partei.

### **Encumbrance**

Belastung, Grundschuld oder Grunddienstbarkeit, die dem Grundstück anhaftet, welche aber die Veräußerung oder Übertragung des Eigentums nicht unbedingt unmöglich macht, solange alle betroffenen Parteien informiert sind und der potentielle Käufer damit einverstanden ist.

### **Earnest money**

Eine Teilanzahlung, die bei Übermittlung eines Kaufangebotes auf des Anderkonto des Realtors oder des Anwalts eingezahlt wird, und ein Teil des “deposits” bildet. Tritt der Kaufinteressent von seiner Kaufabsicht zurück, verfällt das “earnest money deposit” (EMD) meistens – darum Bedingungen genau lesen!

### **Escalation clause**

- (1) Klausel im Miet- oder Pachtvertrag (auch “escalator clause” genannt), welche eine Erhöhung der Miete oder Pacht unter gewissen Umständen vorsieht: (a) Fixed increase: Die

Miete/Pacht wird periodisch und einen gewissen Prozentsatz oder eine fixierte Summe erhöht ohne Rücksicht auf externe Vorkommnisse; (b) CPI (“consumer price index”): eine auf einem Index basierende Erhöhung, wie z.B., der, Lebenshaltungsindex; (c) Direct expense: Erhöhung, die auf der tatsächlichen Steigerung von Unterhalts- oder Steuerkosten basieren.

- (2) Klausel in einem Hypothekenvertrag, die einen variablen Zinssatz aus einem öffentlich bekannten Zinssatz bildet.

### **Escrow**

Hinterlegung von Geld oder Urkunden bei einem Dritten als Treuhänder. “Deposits” werden gewöhnlich auf das “escrow account” (Anderkonto oder Hinterlegungskonto) des “realtors” (s.o.) oder auf das Anderkonto eines Rechtsanwalts (“trust account”) eingezahlt.

### **Escrow closing**

Abschluss einer Immobilientransaktion, bei welcher zwar alle Urkunden ausgestellt und übergeben werden, jedoch die Bezahlung auf ein “escrow account” erfolgt bis die Urkunden eingetragen und der “abstract” auf den neuesten Stand gebracht worden ist; danach wird die Kaufsumme an den Verkäufer ausgezahlt.

### **Estate**

Dingliches Recht an Immobilien; es gibt eine Reihe verschiedener “estates in land”:

- (1) **fee simple**: absolutes Eigentum
- (2) **life estate**: Besitz auf Lebenszeit
- (3) **life estate sur autre vie**: Besitz während der Lebenszeit eines Dritten u.a.

### **Estoppel letter**

- (1) Brief eines Hypothekengebers, welche die Übernahme einer bestehenden Hypothek durch den Käufer zulässt, und die notwendigen finanziellen Angaben per einem bestimmten Stichtag enthält, so dass die korrekten Beträge dem Käufer im “closing statement” gutgeschrieben werden können
- (2) Brief eines Mieters oder Pächters, der dem Käufer bestätigt, dass der bisherige Vermieter der Immobilie gemäß Miet- oder Pachtvertrag nicht vertragsbrüchig ist.

### **Fair market value (FMV)**

Markt- oder Verkehrswert einer Immobilie

**Fee simple**

Unbeschränktes Eigentumsrecht an Grundbesitz.

**Financial statement**

Eidesstattlich erklärter Vermögens- und Einkommensnachweis einer natürlichen Person, der in von Banken und anderen Finanzinstituten vorgeschriebener Form vorgelegt werden muss, wenn eine Hypothek beantragt wird, oder wenn eine persönliche Garantie von einer Bank akzeptiert werden soll.

Das für eine Firma zutreffende bilanzähnliche Dokument ist das "profit and loss statement" sowie die Bilanz, "balance sheet".

**Fixture**

Bewegliches Sacheigentum, welches zum Zweck der Benutzung, Betreuung oder Verschönerung eines Gebäudes ein- oder angebaut ist. "Fixtures" gehören automatisch zu der verkauften Immobilie, wenn sie nicht vertraglich besonders ausgeschlossen sind, und werden mit dem "bill of sale" übereignet.

**Floodplain**

An einem Fluss angrenzendes Land, welches im Flutfall überschwemmt wird.

**Foreclosure**

Gerichtliche Verfallserklärung einer Hypothek oder eines Pfandrechts, welche auf der Klage auf Befriedung des Pfandes resultiert.

**Grantee, Grantor**

Empfänger und Überbringer (z.B. Käufer und Verkäufer) eines Immobilieneigentums. Die sog. "grant clause", d.h. die ausdrückliche Erwähnung der Übertragungsvokabel "grant", ist unverzichtbarer Formbestandteil der "deed", also der Eigentumsurkunde.

**Gross area**

Das Bruttoareal einer Immobilie, ohne Rücksicht auf tatsächlich nutzbare Fläche ("net area").

**Gross lease**

Ein Miet- und Pachtvertrag, der den Vermieter verpflichtet, all oder einen bestimmten Teil der mit der Immobilie verbundenen Unkosten zu tragen, wie z.B. Grundsteuern, Versicherung, Instandhaltung usw.

**Ground lease**

Erbbaurechtsähnliche Baupacht mit Bau- und Nutzungsrecht für den Pächter.

**Improvements**

Wörtlich Besserung oder Verbesserung; hier werterhöhende Bebauung eines Grundstücks;

baulicher Grundstücksbestandteil. Straßen und Kanalisationsanlagen zählen als "offsite improvement", d.h. mit dem Grundstück nicht verbundene Wertverbesserung.

**Improvement liens**

Pfandrechte der öffentlichen Hand für anteilige Kosten der Erstellung oder Verbesserung von öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Straßenbeleuchtung etc.

**Indemnification letter**

Schadloshaltungszusage oder Sicherstellungszusage in gewissen Hypotheken, "opinion of counsel",

**Ingress and egress**

Zugang zu einem Grundstück, wörtlich "Ein- und Ausgang". Das Recht Zugang zu haben, muss bestehen, um eine Rechtsmängelversicherung ("title insurance") zu erlangen. Falls kein Zugang vorhanden ist, muss vom Nachbarn eine Zugangsgrunddienstbarkeit ("easement of access", "easement) erworben werden, welche dann für den Eigentümer ein "affirmative" oder "positive easement" ist, für den Nachbarn ein "negative easement".

**Installment contract**

Auch "land contract": Ein Teilzahlungsvertrag für den Erwerb einer Immobilie; in vielen Fällen erhält der Käufer die "warranty deed", sobald 80% des Kaufpreises bezahlt ist. Danach verbleibt der "installment contract" eine "encumbrance", bis völlige Bezahlung erfolgt ist.

**installment note**

Schuldschein mit Unterwerfungsklausel.

**Intangible tax**

Steuer auf immaterielle Vermögenswerte, hier im Falle von Hypotheken auf den Hypothekengesamtbetrag, vom Hypothekenschuldner.

**Interest**

- (1) Zinsen. "Simple interest" ist einfacher Zins, Kapitalzins. "Compound interest" ist Zinseszins.
- (2) Ein recht, Anrecht oder Anteil an Eigentum, einschließlich Nutznießung und erbrechtlich bedingtem Anrecht; falls Immobilieneigentum, "interest in land" genannt.

**Joint tenancy**

Gesamthauseigentum ähnlich der "tenancy by entireties", jedoch nicht von Ehegatten.

**Landlord**

Hausbesitzer, Vermieter, Verpächter.

**Land trust**

Eine juristische Form, in welcher Liegenschaften im Namen eines "trustees" erworben werden, so dass der tatsächliche Eigentümer ("beneficial owner") aus den öffentlichen Quellen nicht zu ersehen ist.

"Land trusts" werden oft für Erwerb mehrerer Grundstücke für große Bauvorhaben benutzt, um künstliche Preissteigerungen zu verhindern; sie sind jedoch auch für andere Zwecke gut geeignet.

**Land use regulation**

Allgemeine Bezeichnung jeglicher einschränkenden Bestimmungen über die Verwendung eines Grundstücks.

**Last month's rent**

Mietverträge sehen normalerweise vor, dass der Mieter vor Einzug drei Monatsmieten anzahlt, den ersten Monat, den letzten Monat des Vertrages und eine Monatsmiete als "security deposit".

**Lease**

Vertrag, der je nach seinen Bedingungen als Miet- oder Pachtvertrag ausgelegt werden kann.

**Lease-purchase**

Eine Mischung von Miet- und Kaufvertrag, in welchem die Mietzahlungen für eine beschränkte Zeit auf den Kaufpreis angerechnet werden.

**Lease with option to buy**

Mietvertrag mit Vorkaufsrecht.

**Leasehold interest**

Vertragliches Besitz- und Baunutzungsrecht des Mieters oder Pächters; dies ist ein Typ von "interest in land".

**Legal description**

Genaue, juristische, auf amtlicher Landvermessung oder Kataster basierende Beschreibung der Immobilie, deren Korrektheit absolut notwendig ist für "abstract", "title insurance" und "warranty deed". Die Straßenadresse ist nie eine adequate Beschreibung eines Grundstückes.

**Lender**

Darlehens-, Hypotheken- oder Kreditgeber.

**Lessee**

Mieter oder Pächter.

**Lessor**

Vermieter oder Verpächter.

**Letter of attornment**

Brief des Vermieters/Verpächters, in dem er dem Mieter/Pächter den Verkauf der Immobilie anzeigt und in anweist, Miete/Pacht in Zukunft an den neuen Eigentümer zu bezahlen.

**Leverage**

Einsatz von Fremdmitteln, durch den weniger Eigenkapital für eine Investition benötigt wird.

**Liability insurance**

Haftpflichtversicherung.

**Lien**

Gesetzliches oder vertragsrechtlich vereinbartes Pfandrecht. Gesetzliche Typen sind u.a. der "mechanic's lien", der "materialman's lien" oder Pfandrechte, die aus unbezahlten "utilities" entstanden sind. Ein vertragsrechtlicher "lien" z.B. ist eine Grundschild.

**Life estate**

Besitz oder Nießbrauch auf Lebensdauer des Eigentümers oder auf Lebzeit eines Dritten.

**Liquidated damages**

Im voraus vertraglich vereinbarter Schadenersatz für den Fall von Vertragsbruch.

**Liquidity**

"liquidity rate" – Liquiditätskoeffizient.

**Lis pendens**

Wörtlich anhängiger Rechtsstreit, bezeichnet eine beim Prozeßgericht und im Court of Record eingetragene Urkunde, welche bekannt gibt, dass der anhängige Rechtsstreit u.a. die Rechtsansprüche an einer Sache ändern könnte.

**Listing**

Vertrag zwischen Makler und Immobilienverkäufer, welcher dem Makler auf beschränkte Zeit das Verkaufsrecht einräumt.

**Loan**

Darlehen, Kredit, Hypothek.

**Loan agreement**

Darlehens- oder Kreditvertrag, oft zusätzlich zu gewissen Hypothekenverträgen ("mortgage"), speziell, wenn es sich um einen Baukredit handelt.

**Long-term financing**

Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder länger, im Gegensatz zu kurzfristigen

Baudarlehen, auch "permanent financing" genannt.

#### **Long-term lease**

Miet- oder Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 10 oder mehr Jahren.

#### **Lot**

Grundstück, auch "plot" genannt.

#### **Maintenance fee**

Monatliche Gebühr, die jeder Eigentümer einer Eigentumswohnung zur Erhaltung der "common elements" zu entrichten hat.

#### **Marketable title**

Eigentumsrecht an einer Sache oder Rechtsmängel, jederzeit vermarktbar.

#### **Month-to month tenancy**

Mietverhältnis ohne formellen Mietvertrag, mit dreißigtägiger Kündigungsfrist auflösbar.

#### **Mortgage**

Hypothek, durch die Immobilie abgesichert. Die Schuld wird durch einen Eigenwechsel repräsentiert; die Hypothek dient als Sicherheit dafür.

Eine "non-recourse mortgage" ist eine Hypothek ohne Regresshaftung, eine "recourse mortgage" erlaubt dem Gläubiger, einen Ausfallbetrag nach Zwangsversteigerung der Immobilie vom Schuldner einzutreiben. Eine "purchase money mortgage" ist eine Restkaufgeldhypothek mit dem Verkäufer als Gläubiger.

#### **Net lease**

Ein Miet- oder Pachtvertrag, welcher den Mieter verpflichtet, bestimmte oder alle mit der Immobilie verbundenen Kosten (wie z.B. Grundsteuern, Versicherung und Instandhaltung) zu tragen.

#### **No-Lien affidavit**

Versicherung unter Eid des Verkäufers einer Immobilie, dass keinerlei Pfandrechte auf der Immobilie oder keine Zurückbehaltungsrechte of dem beweglichen Sacheigentum liegen.

#### **Notary public**

Eine zur Unterschriftsbeglaubigung berechtigte und benötigte Person, die im Gegensatz zu Amts- und Anwaltsnotar im Zivilrecht keinerlei juristische Ausbildung oder Funktion zu haben braucht.

#### **Note**

Ein vertragsrechtlicher Schuldschein, gewöhnlich durch eine Hypothek (mortgage", s.u.) abgesichert.

#### **Notice of default**

- (1) Verzugsanzeige im Falle von Hypothekenschulden, welche vor Einreichung der Verzugsklage notwendig ist.
- (2) Verzugsrüge in allen anderen Fällen, in welchen eine vorgeschriebene Handlung unterlassen wurde.

#### **Notice of rescission**

- (1) Ungültigkeitserklärung oder Rückgängigmachung eines Vertrages, falls der Vertragspartner seinen Pflichten nicht nachkommt oder sich weigert, den Vertrag auszufüllen.
- (2) Eine im Court of Record eingetragene Aufhebung einer "notice of default".

#### **Notice of violation**

Behördliche Rüge, im court of Record eingetragen, die feststellt, dass eine Immobilie nicht oder nicht mehr der Bau-, Feuerschutz- oder ähnlichen Verordnungen entspricht, was zu Geldstrafen führen kann.

#### **Operating expenses**

Mit einem Objekt verbundene, tatsächliche Betriebskosten; dieser Ausdruck schließt den Schuldendienst und Buchabschreibung für Steuerzwecke nicht ein.

#### **Opinion of Counsel**

Rechtsgutachten des Anwalts des Kreditnehmers, welches dem Darlehensgeber bestätigt, dass der Kreditnehmer u.a. autorisiert ist, den Darlehensvertrag einzugehen und dass er das notwendige Eigentumsrecht an der zu beleihenden Liegenschaft hat; wird speziell im Falle von Baukrediten benötigt.

#### **Pay-off letter**

Soll beim Abschluss eines Kaufes eine die Immobilie derzeit belastende Hypothek abbezahlt und gelöscht werden, beschafft der Anwalt des Käufers den "pay-off letter" vom Hypothekengeber, der die genaue Restsumme und andere Details enthält.

#### **Percentage lease**

Mietvertrag, gewöhnlich für Ladengeschäfte, in welchem die Miete als Prozentsatz vom Umsatz definiert ist. Im allgemeinen sehen solche Verträge eine gewisse Minimalmiete ("base rent") vor, gefolgt von dem Umsatzprozentsatz. Andere Typen sind möglich.

**Permanent financing**

Siehe "long-term financing".

**Personal property tax**

Vom Landkreis ("County") und der Stadt ("City") erhobene Steuer auf bewegliches, mit der Immobilie zusammenhängendes Sacheigentum.

**Plat**

Eine vom Landvermesser erstellte Vermessungskarte (ähnlich dem Kataster), welche einen Stadtbezirk in Grundstücke ("lots" oder "plots") einteilt. Das "plat" wird im Court of Record und im "plat book" eingetragen.

**Plot**

Grundstück, Parzelle, auch "lot" oder "parcel" genannt.

**Points**

Diese "Punkte" sind eine Gebühr (oft "origination fee" genannt), die von institutionellen Hypothekengebern erhoben wird. Jeder "Punkt" ist ein Prozent des Hypothekenbetrages, welcher beim Hypothekenabschluss von dem Kreditbetrag abgezogen wird.

**Power of Attorney**

Vollmacht. Falls sie für Immobiliezwecke benutzt werden soll, muss sie (1) spezifisch darlegen, wie weitgehend die Vollmacht sein soll, (2) die korrekte "legal description"

enthalten, und (3) mit den gesetzlichen Formalitäten einer "warranty deed" unterschrieben sein.

**Prepayment penalty**

Klausel in einem Darlehensvertrag, welche dem Schuldner eine zusätzliche Gebühr auferlegt, falls er den Kredit vorzeitig abbezahlt.

**Prime tenant**

Ein Mieter oder Pächter, wie z.B. IBM, die Elektrizitätsgesellschaft Florida Power & Light oder eine Großbank.

**Property management**

Grundstücksverwaltung.

**Pro-rations**

Bei Kaufabschlüssen, welche nicht am 1. Januar eines Jahres stattfinden, werden die anteiligen Kosten von Grundsteuern, Abwasser- und Müllabfuhrgebühren u.a. anteilmäßig dem Käufer oder Verkäufer zu- oder abgerechnet, je nachdem, wer sie normalerweise bezahlen müsste.

**Promissory note**

Eigenwechsel, durch Hypothek ("mortgage") abgesichert.

**P.U.D. (Planned Unit Development)**

Eine Landerschließung, welche vorgeschriebene Landnutzungsarten in einem Standort vereint, wie z.B. Wohnungseinheiten, Läden, leichte Industrie und andere kommerzielle Nutzungen, sowie offene, unbebaute Flächen (z.B. Parks). P.U.D.-Planning erfordert spezielle und komplexe Behördenzustimmung, speziell bzgl. "zoning".

**Real Estate**

Auch "real property" s.u., Immobilieneigentum (Land, Gebäude).

**Real estate broker**

Auch "Realtor"; ein vom Staat lizenziertes Immobilienmakler, entweder selbständig oder mit einem Immobilienmaklerbüro assoziiert.

**Real property**

Juristisches Synonym für "real estate".

**Real property tax**

Grundsteuer, vom Landkreis ("County") und der Stadt ("City") erhoben.

**Recording**

Eintragung im Court of Records von allen Urkunden, die sich auf den Eigentumswechsel und die Be- und Entlastung der Immobilie durch Grundschulden, Pfandrechte usw. beziehen.

**Release of lien**

Freistellung von einem Pfandrecht, gewöhnlich durch die Bezahlung der Schuldsumme, auf der das Pfandrecht basiert.

**Rent roll**

Liste der Mieter in einem Gebäude oder Shopping Center, welche alle notwendigen Einzelheiten über das Mietverhältnis bekannt geben sollte: ob "gross lease" oder "net lease"; Mietzins und Mietzinserhöhungsklausel; ob "pass-through expenses" berechnet werden und welche; Dauer des Mietvertrages und eventuelle Optionen; Größe der Netto-Fläche ("net rentable area"); Vorauszahlungen wie "last month's rent" und "security deposit".

**RESPA settlement statement**

Ein von der Bundesbehörde vorgeschriebenes "closing statement" im Falle eines Kaufs einer hypothekarisch belasteten Wohnimmobilie.

**Sale-leaseback**

Verkauf einer kommerziellen Immobilie durch den Eigenbenutzer, der danach als Mieter oder

Pächter (oft mit einem "triple net lease" s.u. darin verbleibt.

### **Satisfaction of mortgage**

Tilgungs- und Löschungsurkunde nach voller Bezahlung einer hypothekarischen Schuld; sie muss auf Kosten des Hypothekengebers ebenfalls im Court of Records eingetragen werden.

### **Security deposit**

Eine vom Mieter/Pächter hinterlegte Kautionsgarantie, die garantieren soll, dass der Mieter/Pächter die Bedingungen des Mietvertrages befolgt und damit, falls Schaden am Mietobjekt angerichtet wurde, zu Ende des Mietvertrages Geld für Reparaturen vorhanden ist.

### **Set-back ordinance**

Baubehördliche Verordnung, gewöhnlich als Teil der "zoning"-Vorschriften welche die Mindestdistanz zwischen der Grundstücksgrenze ("property line") und den "improvements" festsetzt.

### **Shopping center**

Begriff für Einkaufszentren, die je nach Größe verschieden bezeichnet werden:

- (1) Regional mall oder regional shopping mall sind die größten dieser Zentren, welche 80.000 m<sup>2</sup> oder mehr an vermietbarer Fläche umfassen und oft bis zu vier und fünf "anchor tenants" enthalten;
- (2) Das community shopping center ist das nächst kleinere Zentrum, welches mindestens zwei oder drei "anchor tenants" beherbergt;
- (3) Das neighbourhood shopping center, welches selten mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche umfasst, hat gewöhnlich einen "anchor tenant", meistens einen großen Supermarkt wie Publix oder Kroger, und ist in den "suburbs" gelegen;
- (4) Das strip shopping center ist die kleinste Art von Einkaufszentrum, eigentlich kein Zentrum, weil es entlang einer Hauptstraße als ein "Streifen" von kleineren Läden platziert ist.

### **Site**

Baustelle, Baugrundstück.

### **Stand-by commitment**

Eine bedingte Zusage, nach Baufertigstellung einen Kredit bis auf fünf Jahre zu gewähren, falls das "long-term financing" zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden ist. Dies erlaubt, den

Baukredit ("construction loan") termingerecht abzulösen.

### **"Subject to"**

Der Käufer übernimmt eine Immobilie mit einer Rechtsanspruchsbeschränkung (wie z.B. Nießbrauch auf Lebenszeit des Verkäufers, "subject to a life estate in favour of seller") oder einer Belastung (wie z.B. Grundschuld, "subject to a mortgage").

### **Sublease**

Untervermietung.

### **Survey**

Eine Landvermessung und -Beschreibung, welche Größe des Grundstücks und eventueller Bauten genau beschreibt, sowie die Grunddienstbarkeiten ("easements"), welche dem Grundstück anhaften.

### **Take-out commitment**

Zusage eines Kreditgebers, nach Fertigstellung eines Baus einen langfristigen Hypothekenkredit zu geben, "long-term financing". Ein solcher Kredit wird "take-out loan" genannt.

### **Tax lien**

Pfandrechtliche Belastung einer Immobilie zugunsten der Lokal-, Staats- oder Bundessteuerbehörde, falls Steuern unbezahlt geblieben sind. Meist betrifft dies die Grundsteuern.

### **Tenancy**

- (1) Besitz, Eigentum, materielles oder immaterielles Vermögensgut.
- (2) Miet- oder Pachtbesitz.

### **Tenancy in common**

Mieteigentum an Grundbesitz nach Bruchteilen, Bruchteilsgemeinschaft. Trifft auch auf bewegliches Sacheigentum zu.

### **"Time is of the essence"**

Vertragsrechtliche Klausel, welche eine Leistung der einen Partei zu einem bestimmten Zeitpunkt vorschreibt, um damit die andere Partei zu ihrer Gegenleistung zur gleichen Zeit zu zwingen. Üblich in Immobilienverträgen.

### **Title Insurance**

Rechtsmängelversicherung, die den Erwerber einer Immobilie materiell gegen frühere berechnete, aber unbekannte Ansprüche schadlos hält (wichtig in Ermangelung eines Grundbuchs), welche von Dritten erhoben werden könnten. Über den Versicherungsumfang (also "fee simple" abzüglich "encumbrances" und Pfandrechte)

gibt die Versicherungsgesellschaft auf Anforderung vorab eine "opinion of title" ab, das ist ein Angebot mit Nennung der nicht versicherten Ansprüche.

Eine einmalige Prämie, basierend auf Kaufpreis oder Hypothekenbetrag, ist bei Abschluss fällig. Die "title insurance" ist gültig, solange die Immobilie im gleichen Besitz ist.

### **Townhouse**

Ein meist zweistöckiges Reihenhaus, welches eine minimale Grundstücksfläche beansprucht.

### **Triple net**

Ein in USA gebräuchlicher Mietvertrag für gewerbliche Mieter. Der triple-net-Vertrag überträgt sämtliche laufenden Ausgaben (selbst Grundsteuern und Objektreparaturen) dem Mieter, so dass dem Eigentümer der Immobilie die gesamte Miete ungeschmälert

zufließt. Damit ist ein triple-net-Vertrag besonders für entfernt wohnende Immobilieneigentümer sehr bequem (s.u.).

### **Unimproved land**

- (1) Unerschlossenes Land im Nutzungszustand;
- (2) Erschlossenes Land ohne irgendwelche Bauten ("improvements").

### **Usury**

Wucher, Wucherzins.

### **Utilities**

Versorgungswirtschaftliche Einrichtungen (Elektrizität, Telefon, Wasser, Gas usw.).

### **Vacancy**

Leerstehen einer Wohnung oder eines anderen Mietobjektes.

### **Waiver**

Aufgabe eines Rechts; Verzicht, Verzichtleistung; Aufgabe oder Erlass von der Einhaltung gewisser Verpflichtungen.

### **Waiver of lien**

Verzichtleistung auf ein Pfandrecht, gewöhnlich von Bauunternehmen ("contractors") oder ihren Zulieferanten ("materialmen") und Subkontrahenten abgegeben, um den Bauherrn oder Erschließler ("developer") zu ermöglichen, eine Kredittranche vom Darlehensgeber abzufordern.

### **Warranty**

Vertragliche Zusicherung oder Zusicherungsabrede bzgl. Sach- oder Rechtsmängel.

### **Warranty Deed**

Grundstücksübertragungsurkunde, welche das absolute Eigentum an einer Immobilie bescheinigt. Um gültig zu sein, müssen die

Unterzeichnungsformalitäten (zwei Zeugen der Unterschrift des Verkäufers sowie notarielle Beglaubigung) strikt eingehalten werden.

### **Waste**

Wörtliche Verschwendung; hat jedoch im Immobilienrecht eine etwas andere Bedeutung.

- (1) Verschwendung, Verschleiß oder Nichtinstandhaltung einer Immobilie.
- (2) Jegliche bauliche oder anderweitige Veränderung des Grundstücks oder der darauf befindlichen Bauten, selbst wenn dadurch der Verkehrswert erhöht worden ist.

### **Zoning**

Bauordnung, welche ein Stadt- oder Landkreisgericht in Bezirke aufteilt, in welchen nur bestimmte Nutzungsarten zulässig, andere aber beschränkt sind. Die entsprechende "zoning ordinances", Verordnungen der entsprechenden Lokalbehörden, sind aber sehr divers. Sie haben aber in vielen Fällen gemein, dass in einem Wohnbezirk ("residential zoning") keinerlei Geschäftstätigkeit ausgeübt werden darf, selbst nicht in einem Einmannbüro des Haus- oder Wohnungseigentümers.

## Was Sie sonst noch wissen sollten

### Mietvertragstypen - NNN, NN, N,

**NNN Bond-type Mieten (triple net bond-type):**

Der Vermieter (owner/landlord) hat keine Verpflichtungen für die Kosten, Bedienung, Aufrechterhaltung, Reparatur, Ersatz-an/oder irgendwelche anderen Faktoren. Der Mieter ist, ohne Begrenzungen, für alles verantwortlich.

**NNN Mieten (triple net):**

Der Vermieter (owner/landlord) ist typisch nur für Versicherung verantwortlich. Dies wird nur einen Prozent variieren (1%). Der Mieter ist verantwortlich, ohne Begrenzung für alle anderen betriebsbedingten Kosten, Aufrechterhaltung, Reparaturen, Ersatz,

Steuern, und/oder irgendwelche anderen Faktoren.

**NN Mieten (double net):**

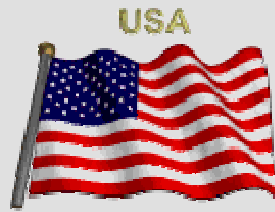
Der Vermieter (owner/landlord) ist normalerweise nur für die Erhaltung von Dach und Fach verantwortlich; der Mieter ist für alle anderen Faktoren verantwortlich.

**N-Mieten (net):**

Der Vermieter (owner/landlord) ist normalerweise nur für die Erhaltung von Dach und Fach verantwortlich; die Erhaltung der Parkplätze; der Mieter ist für alle anderen Faktoren verantwortlich.

**VORSICHT!**

**Bitte verlassen Sie sich nur auf den EIGENTLICHEN Mietvertrag in allen Fällen.**



## Allgemeines und Spezielles über die Maße – Gewichte – Größen

### Länge Length

1 cm = 0,3937 inches	1 inch = 2,54 cm
1 m = 3,2808 feet	1 foot = 30,48 cm
oder = 1,0936 yard	1 yard = 3 feet = 36 inches = 91,44 cm
1 km = 0,6214 miles	<b>1 mile = 1760 yards = 1609,347 m</b>

### Fläche Area

1 cm <sup>2</sup> = 0,155 sq in	1 sq in = 2,54 cm <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> = 10,765 sq ft	<b>1 sq ft = 144 sq in = 0,0929 m<sup>2</sup></b>
oder = 1,196 sq yd	1 sq yd = 9 sq ft = 0,8536 m <sup>2</sup>
1 Hektar = 2,471 acres	<b>1 acres = 4840 sq yd = 0,4947 ha = 4047 m<sup>2</sup></b>
1 km <sup>2</sup> = 0,386 sq miles	1 sq mi = 640 acre = 2,59 km <sup>2</sup>
oder = 168,12 claims	1 claim = 64025 sq ft = 0,006 km <sup>2</sup>

1 Liter = 1,057 US quarts	1 US quart = 0,946 Liter
oder = 0,264 gallons	<b>1 US gallon = 3,785 Liter</b>

### Gewicht

1 pound (1B) = 0,4536 kg
1 ounce (oz) = 28,35 g

### Geld – Die Dollarwerte

**Münzen:**

1 Cent	Kupfermünze
5 Cent	“Nickel” (größer als der “Dime”)
10 Cent	„Dime“ (silbrig, sehr klein)
25 Cent	„Quarter“
50 Cent	(selten)
1 Dollar	(sehr selten)

**Scheine:**  
 Zu 1, 2 (sehr selten), 5, 10, 20, 50, 100 und mehr bis 1000.  
 Im amerikanischem Slang wird der Dollar auch „Buck“ oder Greenback“ genannt.



**KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.**  
MAIN OFFICE

14200 S PADRE ISLAND DR. CORPUS CHRISTI, TX 78418

PHONE (361) 949-7033 FAX (361) 949-7235

[info@ks-immobilienservice.com](mailto:info@ks-immobilienservice.com) [www.ks-immobilienservice.com](http://www.ks-immobilienservice.com)



**KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.**  
EUROPEAN OFFICE

ONLINE REAL ESTATE SERVICE

AM WEHRGRABEN 14, D-30926 HANNOVER / GERMANY

PHONE: 0049 (511) 400 6445

[info@ks-immobilienservice.com](mailto:info@ks-immobilienservice.com) [www.ks-immobilienservice.com](http://www.ks-immobilienservice.com)