ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · SÜDFLORIDA · FESTPREIS

Condo Check. Wissen, was eine Wohnung in Florida wirklich kostet, bevor Ihre Prüffrist endet.

Seit dem Einsturz in Surfside müssen ältere Wohnanlagen in Florida geprüft werden, Rücklagen für tragende Bauteile bilden und die Reparaturen bezahlen. Für einen Käufer ist der Kaufpreis nur die erste Zahl. Wir lesen die Prüfberichte, die Rücklagenstudie, das Budget und die Sanierungsverträge der Eigentümergemeinschaft und sagen Ihnen in klarer Sprache, was wahrscheinlich kommt und was es Sie kosten kann.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Deutschland · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Geschäftsführer · Lazaros Amperidis, Architekt AKNW 32316

Floridas ältere Wohnhochhäuser stecken in einer Reparaturwelle, und die Käufer zahlen mit.

Gebäude mit drei oder mehr bewohnten Geschossen müssen mit 30 Jahren eine Pflichtprüfung (Milestone Inspection) bestehen, in Küstennähe schon mit 25 Jahren. Eigentümergemeinschaften brauchen eine Rücklagenstudie für tragende Bauteile (SIRS) und dürfen diese Rücklagen nicht mehr aussetzen. Die folgenden Reparaturen zahlen die Eigentümer, oft über Sonderumlagen.

8.736

Pflichtprüfungen der Phase 1, von Floridas Bauaufsicht für 2024 und 2025 gemeldet, dazu 1.575 Prüfungen der Phase 2.

903

Bauanträge für Reparaturen aus Prüfungen der Phase 2, geschätzt von unter 1.000 bis 30 Millionen USD. Beton, Elektro und Tragwerk führen die Liste an.

54

Gebäude, die 2024 und 2025 bei Pflichtprüfungen als unsicher oder unbewohnbar eingestuft wurden.

Quelle: Florida OPPAGA, Report 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, Juli 2026. Rücklagenregeln: Florida Statutes Kapitel 718, Stand der Änderungen bis 2025.

Sechs Fragen, die wir für jede Wohnung beantworten.

01

Was haben die Prüfungen ergeben?

Stand der Pflichtprüfung, Befunde aus Phase 1 und Phase 2, Fristen der Bauaufsicht und ob die Arbeiten begonnen haben.

02

Sind die Rücklagen echt?

Die Rücklagenstudie gegen das beschlossene Budget: Finanziert die Gemeinschaft den Plan, oder bleibt eine Lücke, die die Eigentümer schließen müssen?

03

Was ist schon beschlossen?

Beschlossene oder diskutierte Sonderumlagen, Kredite und die Vorstandsprotokolle, die zeigen, wohin das Geld geht.

04

Sind die Sanierungskosten im Griff?

Verträge, Nachträge und bezahlte Rechnungen laufender Sanierungen, geprüft auf Lücken zwischen Leistung, Zeitplan und Zahlungen.

05

Was zahlen Sie jedes Jahr?

Hausgeld, Versicherung und die Budgetentwicklung der letzten Jahre, übersetzt in Ihre voraussichtlichen jährlichen Kosten.

06

Was sollten Sie noch fragen?

Eine kurze Liste offener Fragen an Verkäufer, Gemeinschaft und Ihren Anwalt, bevor der Vertrag bindet.

Jede Aussage in Ihrem Bericht verweist auf die Seite des Dokuments, aus dem sie stammt. Sie können uns nachprüfen.

Wir arbeiten innerhalb Ihrer Prüffrist, in sieben Tagen.

TAG	SCHRITT	WAS SIE TUN
Tag 1	Auftrag, Festpreis bestätigt, Dokumentenliste an Sie	Die Unterlagen der Gemeinschaft weiterleiten, die Sie mit dem Vertrag erhalten haben
Tag 1 bis 2	Fehlende Unterlagen fordern wir über Sie oder Ihren Makler an	Nichts, außer die Gemeinschaft braucht Ihre schriftliche Anfrage
Tag 2 bis 5	Prüfung von Prüfberichten, Rücklagenstudie, Budget, Protokollen, Verträgen und Rechnungen	Rückfragen per E-Mail beantworten, falls wir Zusammenhänge brauchen
Tag 6	Schriftlicher Bericht mit Kostenausblick und offenen Fragen	Den Bericht lesen
Tag 6 oder 7	Videogespräch von 30 Minuten zu den Ergebnissen	Mit Anwalt und Makler entscheiden

Den Bericht gibt es auf Englisch, Spanisch, Portugiesisch, Deutsch, Italienisch, Französisch oder Niederländisch. Braucht eine Frage zum Tragwerk ein Ingenieururteil, sagen wir das klar und formulieren die Frage für einen in Florida zugelassenen Ingenieur.

7 Tage

vom Auftrag bis zu Bericht und Gespräch. Seit Juli 2025 kann ein Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung binnen sieben Tagen nach Erhalt der Unterlagen der Gemeinschaft zurücktreten.

1 Festpreis

je Wohnung, schriftlich bestätigt, bevor wir beginnen. Keine Überraschungen nach Stunden.

7 Sprachen

Englisch, Spanisch, Portugiesisch, Deutsch, Italienisch, Französisch oder Niederländisch.

Rücktrittsfrist und Offenlegungspflichten des Verkäufers: Florida HB 913 (2025), in Kraft seit 1. Juli 2025; Zusammenfassung von Kovitz Shifrin Nesbit, 27. Mai 2025. Prüfen Sie die Fristen Ihres Vertrags mit Ihrem Anwalt.

Eine Seite, die sagt, was Sie erwartet, dahinter die Belege.

THEMA	BEFUND (MUSTER)	EINSTUFUNG
Pflichtprüfung	Phase 2 abgeschlossen, Betonabplatzungen an Balkonen und Garage, Reparatur binnen 365 Tagen fällig	Beobachten
Rücklagenstudie	Mindestfinanzierung beschlossen; Rücklage für Tragwerk zu 62 % gedeckt, Lücke rund 1,9 Millionen USD	Beobachten
Sonderumlage	14.800 USD je Wohnung beschlossen, drei Raten, die erste in vier Monaten fällig	Kosten
Sanierungsvertrag	Einheitspreisvertrag, bisher zwei Nachträge, Mengen noch nicht an den Prüfbericht gebunden	Nachfragen
Jährliche Kosten	Hausgeld in zwei Jahren um 21 % gestiegen, Versicherungsverlängerung steht aus	Kosten

Gebäude, Zahlen und Befunde sind zur Veranschaulichung erfunden. Ihr Bericht behandelt die echten Unterlagen der Wohnung, die Sie kaufen wollen, jede Aussage mit Quellenseite. Selbst einen ersten Überblick? Unser kostenloser Condo Cost Outlook: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Unabhängig, auf Dokumente gestützt, nur von Ihnen bezahlt.

01

Was der Condo Check ist

Eine unabhängige Prüfung der Unterlagen der Gemeinschaft aus Sicht des Käufers, mit Kostenausblick und einer Liste offener Fragen. Wir nehmen kein Geld von Verkäufern, Maklern, Gemeinschaften oder Baufirmen.

02

Was er nicht ist

Keine Ingenieurprüfung des Gebäudes, kein Rechtsgutachten und keine Maklerleistung. Fragen zum Tragwerk gehen an einen in Florida zugelassenen Ingenieur, Rechtsfragen an Ihren Anwalt.

03

Wer wir sind

Alpha Quadrat ist ein Büro für Bauplanung und Projektmanagement aus Wuppertal. Wir prüfen Bauabrechnungen, Nachträge und Bauabläufe mit eigenen Werkzeugen und arbeiten mit in Florida zugelassenen Architekten und Ingenieuren.

04

Preis und Kontakt

Festpreis je Wohnung, schriftlich bestätigt, bevor wir beginnen.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Kostenloser Kostenausblick online: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Sie wollen in Südflorida eine Wohnung kaufen? Schicken Sie uns das Exposé.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM