

Original.

Advokaten, medlemsblad for advokatsamfundet, nr. 3, 2007

Tekst: Hanne Hauerslev, Komplot Kommunikation

Foto: Christian T. Jørgensen, Berlin

Übersetzung des Textes aus dem Dänischen,

Eigentumsinvestitionen in Berlin Wohnungskauf mit Fallstricken

Die Dänen sind ganz wild darauf, Wohnungen in Berlin zu kaufen. Das merkt auch ein Rechtsanwalt mit Sitz in Berlin am Kurfürstendamm, der täglich Anrufe von Dänen erhält, die dabei sind in den deutschen Immobilienmarkt einzutauchen. Das ist jedoch eine Investition, die unvorhergesehene Ausgaben mit sich bringen kann, sollte man die Regeln des deutschen Immobilienhandels nicht beherrschen. .

Warum möchten Sie eine Wohnung in Berlin kaufen?

Das ist die erste Frage, die Hans-Oluf Meyer fragt, wenn er von Dänen kontaktiert wird, die davon träumen, eine Wohnung in einer der attraktivsten Metropolen Europas zu kaufen.

Wenn ich eine solche Frage stelle, dann um mich zu versichern, dass die Investition in eine deutsche Wohnung nicht in der Erwartung schneller Renditen geschieht. Es gibt einige Dänen, die auf dem dänischen Immobilienmarkt sehr gut verdient haben und die nun damit rechnen, dass eine Wohnung in Berlin den gleichen schnellen Gewinn abwirft. Meine Einschätzung ist jedoch, dass mindestens zehn bis fünfzehn Jahre vergehen müssen. Sie sollten also nicht aufgrund der Erwartung einer schnellen und starken Erhöhung der Eigentumspreise kaufen, sondern weil Sie mit der derzeitigen Rendite der Wohnung zufrieden sind oder weil Berlin einfach eine spannende Stadt ist. Daher rate ich auch dazu, mit Mitteln zu kaufen, die Sie bereits angespart haben, sagt Hans-Oluf Meyer, der seit dem Jahr 2000 als Rechtsanwalt in Berlin arbeitet – zunächst als Leiter einer dänischen Rechtsanwaltskanzlei, und seit diesem Jahr als selbstständiger Rechtsanwalt mit einer eigenen Kanzlei am Kurfürstendamm.

Hans-Oluf Meyer hat so aus der Nähe während der letzten sechs Jahre die Entwicklung auf Berlins Immobilienmarkt verfolgt, und er ist einer der Dänen, die am meisten über Kauf und Verkauf von Immobilien und Wohneigentum in dieser Stadt wissen.

Aus diesem Grund hat auch der Finanzausschuss des Folketing ihn besucht mit dem Ziel, eine Einschätzung des Markts zu bekommen.

Nach der Wiedervereinigung 1989 wurden viele Immobilien dank großer steuerlicher Begünstigungen gebaut oder saniert, aber es zogen nicht so viele dort ein wie erwartet. Dadurch entstand ein Überschuss an leerstehenden Wohnungen, mit dem Resultat, dass die Wohnungs- und Immobilienpreise fielen.

Ich berate einen Dänischen Investor, der Ende des Jahres 2006 ein Mietshaus für 13 Millionen Euro kaufte. Als dieses Mietshaus vor fünf Jahren fertig gestellt wurde, kostete es noch 28 Millionen Euro. Es gibt also einen anderen Investor, der richtig viel Geld verloren hat.

Hingegen glaube ich nicht, dass die Eigentumspreise weiter fallen werden. Es gibt Anzeichen dafür, dass der Immobilienmarkt sich erholt, und das liegt unter anderem an den ausländischen Investoren, die zum einen höhere Preise, zum anderen niedrigere Renditen akzeptieren als die deutschen Investoren.

Es gibt zudem mehrere Anzeichen dafür, dass auch die Preise für Eigentumswohnungen in der Zukunft steigen werden.

42 % der Deutschen wohnen in Eigenheimen, in Berlin sind es jedoch nur 12,5 %. Jedoch scheinen auch die Berliner Geschmack am Kauf einer Eigentumswohnung gefunden zu haben. Gleichzeitig reduziert sich das Überangebot der Wohnungen, im Jahr 2000 standen 130.000 Wohnungen leer, heute sind es nur noch 95.000.

Häuser werden abgerissen, anstatt sie zu renovieren und es wird erwartet, dass sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um 120.000 erhöht. Mehr und mehr Menschen entscheiden sich nämlich, allein zu wohnen.

Zurück zum Kurfürstendamm

Die meisten Dänen, mit denen Hans-Oluf Meyer zu tun hat, wünschen sich eine Wohnung in Berlin weil es eine attraktive, spannende Stadt ist, die sich ständig verändert.

Die Stadt ist ein Patchwork, es gibt so viele verschiedene Viertel und Milieus. Man kann hier alles erleben, von Pariser Flair mit massenhaft Cafés bis Gegenden mit Büros und internationalen Butiken. Und meine Mandanten kaufen auch in verschiedenen Gegenden, besonders Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain im alten Ostberlin sind populär, aber auch Kreuzberg, Charlottenburg und Schöneberg im ehemaligen Westberlin. Die populärsten Gegenden sind derzeit wohl Friedrichshain und Kreuzberg, die vergleichbar sind mit Kopenhagens Vesterbro. Hier gibt es viele Cafés im Retrostil, hippe Geschäfte, Lounges und Restaurants aller Nationalitäten. Friedrichshain gleicht mehr dem Vesterbro von vor zehn Jahren und hier ist es auch günstiger, Wohnungen zu kaufen, es wird jedoch auch länger dauern, bis die Gegend voll entwickelt ist. Ich weiß, dass in diesem Stadtteil viele versuchen, Dänen Wohnungen zu verkaufen, ich rate jedoch, sich vorzusehen, da hier oft mit wirklich schlechten und billigen Materialien gebaut wird, erklärt Hans-Oluf Meyer, der oft dänische Zeitungen von Prenzlauer Berg und Friedrichshain als die attraktiven Bezirke schreiben sieht – während der ehrwürdige Kurfürstendamm jedoch als Stadtteil beschrieben wird, dessen Popularität zurück geht.

Berliner orientieren sich nach Westen

- Ich habe neulich eine Schlagzeile gelesen, in der es etwas in der Art von „nun werden die Lichter am Kurfürstendamm gelöscht“ hieß, das ist vollkommen falsch. Im Gegenteil gibt es, nach einem langjährigen Focus auf das ehemalige Ostberlin, wieder ein großes Interesse der Berliner selbst an den ehemaligen Westberliner Stadtteilen.

Das hat die Hälfte von Hans-Oluf Meyers Kunden auch erkannt und hat hier, wo nun auch Geschäfte von Louis Vuitton, Gucci und Valentino hergezogen sind, investiert.

- Die großen internationalen Ketten kehren zurück von der teuren Friedrichstraße im Osten an den Kurfürstendamm im Westen. Einer der Gründe sind die viel besseren Gebäude und Milieus, diese bestehen bereits längere Zeit. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten finden sich in Ostberlin mehr dunkle und verlassene Straßen, im Westen schafft die Mischung aus Geschäftsräumen und Wohnbebauung auch nach Ladenschluss noch Leben auf der Straße. Zudem ist Westberlin deutlich grüner, nahezu an jeder Straße wachsen Bäume.

Hans-Oluf Meyers dänische, private Mandanten kaufen alles von kleinen Einzimmerwohnungen bis hin zu exklusiven Penthousewohnungen. Drei Viertel der gekauften Wohnungen werden als Ferienwohnungen genutzt, der Rest wird vermietet. Lediglich fünf Prozent der Mandanten lassen sich in Berlin nieder.

Zu den Geschäftskunden gehören sowohl große Investoren, die ganze Mietshäuser kaufen als auch Banken, die diese Geschäfte finanzieren.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de

Gemeinsam haben diese Mandanten, dass sie nicht allein rechtlichen Rat bekommen. An jedem Kauf ist auch ein Architekt und ein Steuerexperte beteiligt. Laut Hans-Oluf Meyer ist es unglaublich wichtig, gut beraten zu sein, wenn man Immobilien in Berlin kaufen will, um sich später ökonomischen Ärger zu ersparen.

Doppelte Provision für Makler

Eine der ersten Fallgruben ist die Reservierungsvereinbarung mit Provision des Maklers. Der unerfahrene Käufer muss nämlich eventuell mehrere Male bis zu sechs Prozent des Kaufpreises als Provision zahlen.

Hans-Oluf Meyer hat auch hiervon im letzten Jahr fünf Fälle gehabt.

-In Deutschland ist es der Käufer, der die Maklerprovision bezahlt.

Daher hat der Makler ein Interesse daran, einen engen Kontakt zum Käufer herzustellen – er will ja die Sicherheit haben, dass er, dadurch dass es zum Kauf kommt, sein Geld bekommt.

Wenn man seine Kontaktdaten an den Makler schickt, geht man eine stillschweigende Vereinbarung ein, dass man ihm sechs Prozent plus 19% Mehrwertsteuer schuldet, wenn der Kauf zustande kommt.

- Es kann jedoch dieselbe Immobilie von mehreren Maklern angeboten werden. Dies ist tatsächlich eher die Regel denn die Ausnahme. Sobald man also eine gewisse Zeit eine Immobilie, zum Beispiel bei www.immobilienscout.de sucht und um die Übersendung entsprechender Exposés bittet, riskiert man, Reservierungsvereinbarungen mit mehreren Maklern über dieselbe Immobilie einzugehen.

Die genaue Lage der Immobilie geht nämlich nicht unbedingt aus der Annonce hervor und da die Annoncen der Makler unterschiedlichen Wortlaut haben, ist es nicht immer erkennbar, dass es sich um dieselbe Immobilie handelt, erklärt Hans-Oluf Meyer und fügt hinzu, dass insbesondere Mietimmobilien auf diese Weise angeboten werden.

- Mehrere meiner Mandanten sind in einer solchen Situation gelandet.

Ich habe einen dänischen Investor, der kurz davor steht ein Mietshaus zu erwerben. Drei verschiedene Makler verlangen nun Provision. Mein Mandant hat Exposés über 10-15 Objekte übersandt bekommen, ohne überhaupt daran zu denken, dass dies später Probleme bereiten könnte.

Glücklicherweise kann man mit den Maklern über die Höhe der Provision verhandeln – und diese Möglichkeit hat die Probleme in dem geschilderten Fall für uns gelöst.

Ungültige Reservierungsvereinbarung

Trotz des Honorars des Maklers berät dieser nicht in Bezug auf den Kauf.

- In Dänemark hat der Makler eine lange Ausbildung hinter sich und eine völlig andere Rolle als hier in Deutschland, wo jeder Gebrauchtwagenhändler mit einem reinen Strafregister sich als Makler niederlassen kann.

Seine Aufgabe ist es allein, Angaben über die genaue Adresse der Immobilie und über den Verkäufer zu machen. Dann verschwindet er von der Bildfläche.

Eine andere Fallgrube sind die Reservierungsvereinbarungen. Die Makler versuchen oft, die Käufer zu verlocken, diese zu unterschreiben.

- Typischerweise sagt der Makler, dass es mehrere Interessenten gebe, man solle also die Reservierungsvereinbarung unterschreiben, die dann aber eine Gebühr kostet, zum Beispiel zwei Prozent des Kaufpreises. Die Wohnung wird dann einige Wochen für den Käufer reserviert, in dieser Zeit soll der Vertrag beim Notar unterzeichnet werden.

Passiert dies nicht, wird die Gebühr als eine Art Entschädigung betrachtet. Viele dieser Reservierungsvereinbarungen sind jedoch unwirksam, da Druck auf die Käufer ausgeübt wird, diese zu unterschreiben.

Im Übrigen sind sie unnötig, da ich es selten erlebt habe, dass tatsächlich hohe Nachfrage nach einer Wohnung bestand.

Grundbuch ist nicht öffentlich

Es auch wichtig darauf zu achten, dass man in Deutschland Antworten auf die Fragen erhält, die man, in Verbindung mit dem Kauf stellt.

Verkaufsexposés, wie wir sie aus Dänemark kennen, sind in Deutschland unbekannt, es ist daher Aufgabe des Käufers, die Immobilie gründlich zu untersuchen.

- Zunächst sollte man sich einen Überblick verschaffen, welche Lasten und Grundschulden im Grundbuch verzeichnet sind, welches im Übrigen nicht öffentlich zugänglich ist.

Des Weiteren sollte man untersuchen, welche eventuellen öffentlich-rechtlichen Lasten auf dem Eigentum liegen.

Ein Beispiel sind jährliche Abgaben, die für die Nutzung eines Wegerechtes oder Überbauten fällig werden. Es ist auch wichtig zu klären, ob die Immobilie in einem von Berlins zahlreichen Sanierungs- und Erhaltungsgebieten oder in einem anderen besonders geschützten Bezirk liegt.

Für jedes Gebiet gilt ein besonderes Regelwerk, welches vor einem Kauf genau studiert werden sollte.

Gewisse Immobilien unterliegen nämlich bestimmten Vermietungsbeschränkungen, bei denen die Miete nicht frei festgelegt werden kann und bei denen der Berliner Mietspiegel nicht gilt.

- Sollte man eine Mietimmobilie kaufen, sollte man die Berechnungen des Maklers zur Rendite mit großem Vorbehalt betrachten. Ein großer Unterschied zur dänischen Berechnungsweise sind die Ausgaben für die Verwaltung und Instandhaltung. Hinzu kommen die Maklerprovision von sechs Prozent plus Mehrwertsteuer, die Grunderwerbssteuer von 4,5 % und die Gebühr des Notars.

Alles in Allem kann dies zu einem weit weniger rosenroten Bild der Rendite führen, sagt Hans-Oluf Meyer.

- Das Resultat der Untersuchung durch einen Architekten und einen Steuerexperten pflegen wir zu bedenken und aufgrund dessen über den Preis zu verhandeln, bevor wir den Kaufvertrag ausarbeiten, sagt Hans-Oluf Meyer, der in mehreren Fällen aufgrund dieser Untersuchungen vom Kauf abgeraten hat.

Sobald dies geschieht, ist es gut zu wissen, dass die Stadt auch voll von preiswerten Mietwohnungen ist.

- Es ist verhältnismäßig billig, hier zur Miete zu wohnen.

Es ist jedoch klar, dass man, wenn man kaufen möchte, dies innerhalb des nächsten Jahres tun sollte.

Blaues Buch (Lebenslauf)

Hans-Oluf Meyer, 37 Jahre, geboren und aufgewachsen in Haderslev, hat sowohl das deutsche als auch das dänische Abitur am deutschen Gymnasium in Aabenraa abgelegt. Abschluss der Århus Universität im Jahre 1995 nach einem Studienaufenthalt in Poitiers, Frankreich. Danach Studium des internationalen Privatrechts, LL.M. in Kiel. Ab 1996 Prokurist bei dem Anwaltsbüro Bang og Regnarsen in Kopenhagen. Danach Rechtsanwalt bei Nebelong og Partnere in Kopenhagen, für die er ab dem Jahr 2000 eine Niederlassung in Berlin aufbaute. Deutsches Anwaltsexamen 2001 mit Zulassung für das Kammergericht Berlin, und alle deutschen Oberlandesgerichte.

Im Sommer 2006 eröffnete er sein eigenes Büro zusammen mit einem deutschen Rechtsanwalt, Andreas Thomsen, mit dem er seit dem Beginn seiner Berliner Zeit bekannt ist. Das Anwaltsbüro Thomsen und Meyer hat drei angestellte Rechtsanwälte, von denen einer dänisch und einer schwedisch ist. Die Mandanten des Büros sind sowohl Privat- als auch Geschäftskunden aus Dänemark und Deutschland.

Im März 2007 wurde Hans-Oluf Meyer als erster ausländischer Rechtsanwalt überhaupt in den Vorstand der Berliner Rechtsanwaltskammer gewählt.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de