

## Magasin "Drømmebolig i udlandet" – maj 2007

Vi har talt med Hans-Oluf Meyer fra advokatfirmaet thomsen I meyer i Berlin. På kontoret er der både danske og tyske advokater, som kan hjælpe ved køb af bolig i Berlin. De hjælper med alt fra at finde den helt rigtige bolig til stadfæstelse af alle dokumenter. Du får her Hans-Oluf Meyer's 10 råd inden dit køb af bolig i Berlin.

1. Gør dine overvejelser, i hvilke bydele du ønsker at investere. Et oversigtskort og en guide over Berlin vil allerede være et godt hjælperedskab. Kvartererne varierer meget, fra Charlottenburg, Wilmersdorf og Schöneberg med borgerlige herskabslejligheder til det nye hippe Mitte, Prenzlauerberg, Friedrichshain og Kreuzberg med miljøer svingende fra bohème til bourgeoisie.
2. Brug boligsiderne på internettet, som er et udemærket redskab til at danne sig et indtryk over prisniveauet i Berlin. Mest populære boligdatabaser er:  
[www.mopo-immonet.berlin1.de](http://www.mopo-immonet.berlin1.de)  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)  
[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
3. Af annoncerne på nettet fremgår kun ganske sjældent den nøjagtige adresse på ejendommen. Oftest er alene dens omtrentlige beliggenhed beskrevet. Dette gælder især ved mæglerens annoncer. Den nøjagtige adresse får du først ved henvendelse til mægler og oplysning om dit navn og din adresse. Her må du være opmærksom på, at du ved henvendelse til mægleren accepterer hans vilkår, herunder hans mæglersalær på op til 6 % af købsprisen + 19 % moms. Mæglersalæret skal dog kun betales i tilfælde af køb.
4. Vær opmærksom på, at lejligheden kan være udbudt gennem flere mæglere. Mæglerens annoncer kan se forskellige ud. Du risikerer i givet fald at indgå flere mægleraftaler om samme lejlighed. Giv mægleren besked, når du kender hans ejendom/bolig gennem en anden mægler.
5. Spørg mægleren om han ikke har andre boliger end dem han annoncerer med. Måske har han kendskab til en lejlighed, der netop matcher dine kriterier.
6. Vær opmærksom på, at det i Tyskland ikke kræver nogen uddannelse til at være mægler. En arbejdsløs brugt vognshandler kan drive mæglervirksomhed hjemme fra sin lejlighed. Mægleren er sælger og ikke din rådgiver, selvom du betaler ham.
7. Tag til Berlin og få vist mindst 5-10 lejligheder – også gennem flere forskellige mæglere.
8. Lad vær med at indgå reservationsaftaler, hvori mægleren foreslår en bestemt notar og opkræver et reservationsgebyr. Der er boliger nok i Berlin. Sådanne aftaler er oftest ugyldige.
9. Husk, at Berlin rummer ca. 90.000 ledige lejligheder, og sælger vil derfor ofte acceptere et prisnedslag på 5-10%. Mægleren accepterer i visse tilfælde også nedslag.
10. Træf aftale med en advokat i Berlin for rådgivning i forbindelse med en handel. Han skal kunne kende prisniveauet og de juridiske faldgruber ved køb af fast ejendom i Tyskland. Der kan være gode grunde til at fraråde et konkret køb som umiddelbart ser fornuftigt ud.