

Køb af fast ejendom i Tyskland

Køb af fast ejendom i Tyskland adskiller sig på mange punkter fra køb af fast ejendom i Danmark. De væsentligste forskelle vil teksten herunder forsøge at give nogle eksempler på. For overskuelighedens skyld er processen opdelt i fem faser:

- Søgning efter den egnede ejendom
- Kontakten til ejendomsmægleren
- Indhentning af informationer om ejendommen
- Udarbejdelsen af købsaftalen
- Omkostninger

Søgning efter den egnede ejendom

Ejendomme sættes for det meste til salg enten af ejeren selv eller gennem en mægler. Af andre aktører på ejendomsmarkedet kan nævnes: banker, finansieringsselskaber, offentlige ejendomsadministrationer m.v. De mest anvendte medier til annoncering af ejendomme er internettet og aviserne. Men det er langt fra alle ejendomme, der kommer ud til offentligt skue. Ofte har ejendomsmæglerne kendskab til flere ejendomme, end de reklamerer med. Det skyldes den særlige mæglerhonorering i Tyskland. Læs mere herom under "kontakten til ejendomsmægleren".

Medmindre ejeren annoncerer direkte, vil ejendommens nøjagtige beliggenhed ikke fremgå af annoncen. Der vil i stedet henvises til et område, f.eks. "beim Kollwitzplatz", "Seitenstrasse Kurfürstendamm", eller "attraktive Grunewald Lage". Kun i sjældne tilfælde røbes gadenavnet, og hvis det sker, så som hovedregel uden husnummeret. Ønskes nærmere oplysninger, må der tages kontakt med annoncøren, som videregiver de ønskede data, så snart man selv har opgivet sit navn og sine kontaktdata. Dermed er mægleraftalen for det meste så også indgået og et salær til mægleren forfalden ved køb. Læs mere herom under afsnittet "ejendomsmægleren".

Særligt i Berlin, hvor der stedse er et stort udbud af ejendomme til salg, er det vigtigt at have den dag for øje, hvor ejendommen sandsynligvis skal sælges igen. Her vil ejendommens beliggenhed være af afgørende betydning. Således bør det, inden der handles, grundigt undersøges, hvordan det forholder sig med: infrastruktur, indkøbsmuligheder, grønne arealer, trafikstøj, offentligretlige restriktioner i udnyttelsen af ejendommen og lejens fastsættelse, saneringskrav, fredningsbestemmelser mv. Oplysningerne på www.advokatfirma.de må på dette punkt ikke betragtes som udtømmende. Det anbefales, at man allierer sig med nogen, der har lokalkendskab. Uden er det nemt at komme galt af sted.

En skruppelløs ejendomsmægler vil altid forsøge at overbevise køber om, at ejendommen ligger det helt perfekte sted. Men også de mere retskafne ejendomsmæglere har deres måder at omskrive en dårlig beliggenhed på. Det er derfor vigtigt, at man selv overvejer følgende:

- hvilke argumenter taler for og hvilke imod, at ejendommen med pågældende beliggenhed vil stige over gennemsnittet i værdi i løbet af 10-15 år?
- hvem vil jeg til den tid kunne sælge ejendommen til?

Boligsiderne på internettet er et udmærket redskab til at danne sig et indtryk over udbuddet og prisniveauet i Berlin.

Se f.eks. den danske side: www.berlininvest.dk, eller orienter dig på de mest populære tyske sider:

www.mopo-immonet.berlin1.de
www.immobilienscout24.de
www.berlinien.de/immobilien/kaufenwww.immowelt.de
www.wohnung-jetzt.de
www.immozentral.com

Kontakten til ejendomsmægleren

Da de tyske regler og skikke hvad angår kontakten til ejendomsmægleren (på tysk: Immobilienmakler) er anderledes end de danske, bør man som køber være opmærksom på følgende forhold:
Mægleraftale (Maklervertrag)

Hvis man køber sin lejlighed gennem en ejendomsmægler i Tyskland, indgår køber (!) og ikke sælger en formidlingsaftale om købet.

Hovedreglen er, at en aftale med en ejendomsmægler indgås enten skriftligt eller mundtligt. En skriftlig aftale sikrer klarhed og giver begge parter sikkerhed i eventuelle bevisspørgsmål. En aftale kan imidlertid også opnås stiltiende, dvs. ved at man blot forholder sig på en måde, der gør, at en aftale betragtes som værende etableret. Man viser f.eks. interesse for en ejendom. Dernæst får man tilsendt salgsmaterialet, hvor adressen og måske ejerens navn er opgivet. Hvis man så erhverver sig ejendommen, så træder den stiltiende aftale i kraft, der giver ejendomsmægleren præcist det samme provisionskrav, som hvis der havde foreligget en skriftlig eller mundtlig aftale.

Det er yderst vigtigt at holde styr på de tilbud, man modtager fra forskellige ejendomsmæglere. Flere danskere har allerede oplevet at få tilsendt materiale på den samme ejendom fra forskellige ejendomsmæglere, som således hver især har rejst krav om et mæglersalær i tilfælde af køb. Den situation bør selvsagt undgås. Forretningsbetingelserne bør nærlæses nøje. For det meste har ejendomsmægleren fremsendt dem sammen med salgsmaterialet. Det skal have i erindring, som beskrevet ovenfor, at det er køberen, der indgår en formidlingsaftale og dermed en juridisk bindende kontrakt med mægleren!

Reservation af ejendommen (Resevierungsvereinbarung)

Ejendomsmæglere tilbyder ofte at reservere en ejendom i en begrænset periode. Fordelen ved en sådan aftale er, at det giver køber et par dage til at overveje forholdene

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

uden risiko for, at lejligheden bliver solgt til anden side imens. Men de ofte uheldigt formulerede aftaler rummer også klare ulemper. For det første må en reserveringsaftale ikke sammenlignes med en forkøbsret. For det andet er aftalerne jævnligt betinget af betaling af et gebyr, der ligger over lovens grænse, og for det tredje forlanger ejendomsmægleren for det meste en godtgørelse, for at han i perioden ikke kan sælge ejendommen til andre potentielle kunder. Denne godtgørelse kan ved køb af ejendommen blive lagt sammen med den endelige provisionsopgørelse.

Reservationsaftalerne giver tillige ofte ejendomsmægleren bemyndigelse til at bede en notar om at udarbejde en købskontrakt. Da dette er forbundet med omkostninger, og det er køberen, der ikke bare må vælge notaren men også skal betale vedkommende, er det tilrådeligt senest i dette stadie, og således inden reservationsaftalen underskrives, at søge juridisk bistand.

Aftale om mæglersalær (Provisionsvereinbarung)

Det aftalte mæglersalær forfalder til betaling ved endelig indgåelse af købsaftale. Bliver handlen ikke til noget, f.eks. fordi sælger ikke opfylder samtlige betingelser i købsaftalen, så forfalder honoraret til ejendomsmægleren alligevel. Igen får mægleraftalens ordlyd betydning.

Det forekommer også – dog mindre i Berlin – at køber og sælger hver har deres ejendomsmægler, som samarbejder om handelen. Danske købere er ikke altid klar over dette, også selvom ejendomsmæglerne har en forpligtelse til at oplyse herom. I disse tilfælde deles provisionssalæret mellem mæglerne efter aftale (Untermaklervertrag). Aftalen kan både bestå i, at hver får 50% af det samlede beløb eller være opdelt, så hver svarer sit.

Før der foreligger et krav på salær, skal følgende forhold være opfyldt:

- Der skal være indgået en mægleraftale, evt. stiltiende
- Ejendomsmægleren skal have ydet en Nachweisleistung eller en Vermittlungsleistung.
- Nachweisleistung indebærer, at ejendomsmægleren kun har etableret en kontakt mellem køber og sælger, som derefter selv gennemfører handelen. Mæglersalæret for dette er for det meste lavere end ved en egentlig formidling.
- Vermittlungsleistung indebærer en større ydelse fra ejendomsmæglerens side, for eksempel fremvisning af ejendommen, videre kontaktformidling mv.
- Der skal foreligge en endelig købsaftale over den faste ejendom.
- Ejendomsmægleren skal have virket til, at aftalen er blevet indgået.
- Den, der er forpligtet til at betale salæret, har kendskab til ejendomsmæglerens arbejde.

Krav til en god ejendomsmægler

Det bør afklares, om ejendomsmægleren har mægling som sit hovederhverv, og om vedkommende er faglig velbevandret. En indikation kan være:

- at ejendomsmægleren er medlem af det tyske mæglerforbund.
- Der kan tages kontakt til:

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V.

Postadresse:

IVD Bund e.V.

Littenstraße 10

10170 Berlin

Telefon: + 49 (0) 30/ 27 57 26 – 0

Fax: + 49 (0) 30/ 27 57 26 – 49

Internet: www.ivd.net

Mail: rdm@rdm.de

- at mæglererhvervet udføres fra et kontor, og at ejendomsmægleren kan træffes i almindelig kontortid.
- at ejendomsmægleren kan forevise afsluttede handler fra de sidste 2 år.
- at ejendomsmægleren er kendt gennem avisannoncer.
- at ejendomsmægleren afstemmer sin sælgers salgsoptilling med køberens ønsker.

Som køber bør man ubetinget forlange, at der gives afkald på betaling af provision i tilfælde af, at der ikke indgås købsaftale. Køber bør desuden sikre sig, at ejendomsmægleren er uafhængig af sælger og derved ikke også opnår provision fra denne side.

For køber er det specielt vigtigt:

- at ejendomsmægleren forstår ens ønsker.
- at alt væsentlig materiale er til rådighed.
- at ejendomsmægleren forklarer beregningerne af ejendommen og eventuelle fælle sarealer.
- at ejendomsmægleren er tilstede ved gennemgangen af ejendommen og også hen viser til ulemper og mangler.

Det anbefales:

- at ejendomsmægleren deltager i mødet med notaren.

Huskelisten

Overordnet bør man ved kontakten til ejendomsmægleren huske følgende:

- at efterspørge medlemskab af IVD (det tyske mæglerforbund).
- at aftale salærets størrelse.
- at undgå risiko for dobbeltsalær ved kun at indgå aftale med én ejendomsmægler.
- at der efter omstændighederne indgås en mægleraftale allerede når der stilles specifikke spørgsmål til en salgsoptilling.
- at informere ejendomsmægleren straks, hvis man er vidende om – enten gennem en anden mægler eller på anden måde – at den ejendom han formidler også er til salg andetsteds.
- at man som hovedregel ikke må give ejendomsmæglerens tilbud videre til andre, uden at det udløser krav om provision.
- at ejendomsmæglerens provision først bliver forfalden, når købskontrakten er un derskrevet hos notaren.
- at være specielt opmærksom, hvis ejendommen formidles gennem flere mæglere.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Indhentning af informationer om ejendommen

Synes den besigtigede ejendom at være et interessant købsmønne, bør der med advokatens bistand indhentes så mange oplysninger om ejendommen som muligt. Det kan ske enten direkte fra ejeren eller fra ejendomsmægleren, ejendomsadministratoren, byggefirmaet, naboer, evt. tvangsforvalter mv. I modsætning til en ejendomshandel i Danmark udleverer sælgeren ikke automatisk alt relevant materiale.

Selv i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler er involveret, vil det kunne opleves, at denne ikke har andet at tilbyde end et rids over lejligheden og - ved udlejningsejendomme - en oversigt over lejeindtægterne. Informativ salgsopstillinger med oplysninger om ejendommens byggetekniske tilstand, herunder oplysninger om udførte og fremtidige vedligeholdelsesarbejder, ses sjældent. Der forekommer slet ikke tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer, energimærkeordninger eller f.eks. erklæringer om fortrydelsesret.

De relevante oplysninger må køber og dennes advokat selv indhente, og her får det selvsagt betydning, hvilken type fast ejendom, der ønskes handlet, og hvilke offentligretlige forhold, der er gældende for den pågældende ejendom. I det følgende stilles nogle af de spørgsmål, man som køber bør være opmærksom på, og som man bør bede advokaten om at afklare.

Er der tale om en ejerlejlighed, evt. i en saneringsejendom, hvor købsaftalen kombineres med en entrepriseaftale (Bauträgervertrag), eller en forretningsejendom, en kontor- eller boligudlejningsejendom eller f.eks. en byggegrund? ...

Hvem er ejeren? Er det en troværdig privatperson, et falleret investeringselskab eller et dubiøst byggeselskab? Hvad siger handelsregisterets udskrifter over selskabet, hvad siger kreditoplysningsfirmaer? Hvilke servitutter, forkøbsrettigheder, vejrettigheder mv. hviler på ejendommen? Er ejendommen pantebehæftet, og har bankerne givet grønt lys til sletning af deres panterettigheder i tilfælde af salg? ...

Hvilke offentligretlige byrder hviler på ejendommen? Skal der betales årlige afgifter for benyttelse af vejareal til parkering eller for udhængende altaner? Ligger ejendommen i et "Sanierungsgebiet", et "Erhaltungsgebiet" eller et "Milieuschutzgebiet"? Er ejendommen fredet? Hvad siger lokalplanen? Er der forurening på grunden eller måske materiel fra 2. verdenskrig? Har svarene virkelig ingen økonomisk relevans for kalkulationerne? ...

Svarer de oplyste arealangivelser til oplysningerne i de officielle dokumenter, i lejekontrakterne mv? Foreligger der en endelig opmåling af ejendommen og en erklæring herom, "Abgeschlossenheitsbescheinigung"? Kan lejlighederne i en given boligudlejningsejendom ændres til ejerlejligheder? Hvad siger "Teilungserklärung" (dokument med angivelse af fordelingsnøgle til de enkelte lejligheder - oftest ligeledes indeholdende ejerforeningens vedtægter) i tilfælde af køb af en ejerlejlighed? ...

Eksisterer der entreprisekontrakter og andre byggerirelaterede erklæringer såsom: byggeanmodning, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og afleveringsprotokoller? Disse papirer er ofte relevante, da de som udgangspunkt altid indeholder diverse forbehold, pålæg mv. Hvornår fandt aflevering af byggeriet i øvrigt sted? ...

Købes der en ejerlejlighed, er ejerforholdene aldeles relevante. Hvad siger oplysningerne om de øvrige ejere i ejendommen os? Hvilke konklusioner bør vi drage ud fra oplysningerne i generalforsamlingsreferaterne, ejerforeningens årsregnskaber og budgetter? Hvor stort er bidraget til ejerforeningen, og er bidraget sat korrekt sammen? Hvem er administrator, verserer der tvistigheder eller føres der ligefrem retssager? Skal ejendommen først saneres af sælger, og foreligger der i så fald en byggetilladelse og en udførlig byggebeskrivelse? Og svarer denne til den evt. foreviste "Musterwohnung"? ...

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Ved udlejningsejendomme er det vigtigt at få klarhed over lejeforholdene – hvad siger lejer- og kautionslisterne, og hvad kan de fortælle køberen? Er leje- og kautionslisterne aktuelle? Er lejekontrakterne gyldige? Hvad med lejens størrelse, lejeforhøjelser og lejenedsættelser? Foreligger der lejeprisbindingsaftaler? Er ejendommen forbeholdt bestemte lejere – f.eks. folk med lavere indkomst? Foreligger der lejerestancer? Er der stillet lejegarantier? Hvem har vedligeholdelsesforpligtelserne? Eksisterer der overtagelsesprotokoller for lejemålene? Er lejen inklusiv eller eksklusiv driftsomkostninger? Hvad fortæller lejeoversigterne os? Eksisterer der tillægsaftaler med lejerne og derudover aftaler med administrator, forpagtere, forsikringsselskabet, vicevært, forsyningsselskaber og andre? ...

En byggeteknisk gennemgang af ejendommen er et must. Købes en ejerlejlighed som først skal saneres, anbefales det, at saneringsarbejderne løbende kontrolleres af egen eller uafhængig byggerådgiver, f.eks. kvalitetskontrol gennem TÜV. Anstændige bygherrer har indregnet denne kontrol i salgsprisen. Kan bygherren fremvise gennemførte byggeprojekter? Er disse blevet besigtiget? Hvilke vedligeholdelses- og restaureringstiltag må påregnes i fremtiden. Er der afsat midler dertil?

De indhentede informationer, hvad enten de er blevet indhentet af køber selv eller af advokaten, vil være relevante for prisforhandlingerne, men selvsagt også for udarbejdelsen af kontrakten.

Udarbejdelsen af købsaftalen

I Tyskland bliver en handel over en fast ejendom først bindende, når kontrakten er underskrevet hos en notar. Den danske model, hvor der ofte skrives under på mæglerens standardformular med forbehold for advokatens godkendelse, findes ikke i Tyskland. Bindende tilbud og accept på køb af fast ejendom kan ligeledes kun afgives foran en notar. Det betyder, at den reservationsaftale, som den interesserede køber eventuelt skriver under på, ikke må betragtes som en forkøbsret. Bliver ejendommen til trods for indgået reservationsaftale alligevel solgt til en anden køber, vil dette kunne medføre krav om erstatning for de omkostninger den første interessant har haft. Men en ret til overdragelse af ejendommen kan ikke gennemtvinges.

Selvom en notar som udgangspunkt er forpligtet til at være uafhængig og neutral, er det ofte sælgeren eller bygherren (ved de kombinerede entreprise- og købsaftaler), der foreslår en notar og endvidere allerede har forberedt en kontrakt. Da det imidlertid er køberen, der betaler notarens honorar, er der intet, der hindrer køber i selv at vælge notaren. Notarens opgave er at udarbejde en kontrakt, som skal tilgodese begge parter interesser, og som skal sikre selve berigtigelsen af handlen. Notaren sørger for, at pantehæftelser, som ikke skal overtages, bliver slettet, at køber bliver registeret i tingbogen, og at købesummen først frigives, når formalia er på plads. Notaren har således en betroet stilling - ikke kun i forhold til køber og sælger, men også til pantehaverne.

Imidlertid kender notaren ikke de konkrete oplysninger, som køber har indhentet og fået oplyst af sælger i forbindelse med købsforhandlingerne. Det er her advokatens opgave at sørge for, at de oplysninger og erklæringer, herunder indeståelser og garantier, som sælger har afgivet, bliver medtaget i kontrakten. Notarens oprindelige nøgterne standardudkast til en købsaftale vil med et grundigt kendskab til ejendommen nødvendigvis blive ændret på flere punkter.

Den endelige aftale skal skrives under af begge parter hos notaren. Selvom køber kan overdrage fuldmagten til en anden person, anbefales et personligt fremmøde. Det skyldes, at det ikke er ualmindeligt, at der endnu under mødet hos notaren dukker nye

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

spørgsmål op, eller at sælger fremsætter krav om nye klausuler i kontrakten. På mødet vil notaren så læse den færdige kontrakt op - for det meste i et lyntempo. Han skal dog forinden have sikret sig, at de underskrivende personer forstår tysk. Hvis dette ikke er tilfældet, vil det selvfølgelig være nødvendigt med en tolk.

Når kontrakten er underskrevet, sørger notaren for den videre ekspedition. Det vil i kontrakten være fastslået, hvornår og til hvilken konto købesummen skal betales. Hovedreglen er, at køber indbetaler købesummen på notarens særkonto, hvor beløbet så henstår, indtil notaren er sikker på, at køber også opnår ejendomsretten til ejendommen.

Omkostninger

De største omkostninger i forbindelse med en ejendomshandel i Tyskland går til ejendomsmægleren, staten og notaren. Disse omkostninger retter sig for det meste efter købesummens størrelse.

Alt afhængigt af købesummens størrelse og mæglerens aftale, ligger ejendomsmæglerens salær på mellem 2 og 7 %. Hvis ejendomsmægleren deltager i notarmødet udleveres regningen til køber oftest umiddelbart herefter.

Som fast afgift skal indregnes en erhvervsafgift på 3,5 % af købesummen. For handler i delstaten Berlin udgør afgiften 4,5% per 1. Januar 2007. Det er en skat til staten, som skal betales kort tid efter mødet hos notaren. Når denne er betalt, vil skattevæsenet afgive en accept til notaren, som så kan fortsætte berigtigelsen af handlen.

Meget kort tid efter notarmødet vil køber tillige modtage notarens regning og opkrævningen af tinglysningsafgiften. Disse udgifter retter sig efter en lovmæssig gebyrtabel og udgør tilsammen ca. 1,5 % af købesummen.

Endeligt skal påregnes udgifter til finansielle, tekniske, juridiske og skattekyndige rådgivere. Disse honorarer er som oftest individuelt aftalte.

Hans-Oluf Meyer

Advokat (L)

LL.M & Rechtsanwalt

meyer@advokatfirma.de

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de