

Indhentning af informationer om ejendommen

Synes den besigtigede ejendom at være et interessant købsemne, bør der med advokatens bistand indhentes så mange oplysninger om ejendommen som muligt. Det kan ske enten direkte fra ejeren eller fra ejendomsmægleren, ejendoms administratoren, 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 offentlige 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 entreprenesaftale (Bauträgervertrag), eller en forretningsejendom, en kontor- eller boligudlejningsejendom eller f.eks. en byggegrund? ...

Hvem er ejeren? Er det en troværdig privatperson, et falleret investeringsselskab 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 panterrettigheder 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 entreprenekontrakter og andre byggerelaterede 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"? ...

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.

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