

Flere danskere vælger at købe fast ejendom i Berlin

*Af advokat & Rechtsanwalt Hans-Oluf Meyer, meyer@advokatfirma.de
Erhvervsbladet, den 1. juli 2004*

I Tyskland er der fri adgang for udlændinge til at erhverve fast ejendom. Flere danskere betjener sig af denne mulighed og investerer i fast ejendom i Berlin. Især nyistandsatte lejligheder i bydelene Mitte, Prenzlauer Berg og Friedrichshain i det tidligere Østberlin, men også kvarterer omkring vestbyens hovedstrøg Kurfürstendamm har danskernes interesse. Mange køber lejligheden som feriebolig eller fordi de agerer i film-, kunst og designbranchen og har brug for en lejlighed under deres studie- og forretningsophold i kulturmetropolen Berlin.

For dem alle gælder, at de har erkendt at huspriserne i Berlin er i bund og betragter derfor køb af en lejlighed i Tysklands hovedstad som en god investering. De nyeste tal bekræfter dette. Mange Berlinere bor i mellemtiden i deres parcelhus i Berlins forstæder med et stort antal tomme lejligheder i Berlins centrum til følge. Selvom priserne varierer kraftigt fra bydel til bydel herunder både i øst og vest kan det fastslås, at en lejlighed på 100 kvadratmeter i Berlin i gennemsnittet koster 150.000 EUR, svarende til ca. 1,1 mill. kr. og et rækkehus 200.000 EUR, svarende til ca. 1,5 mill. kr. Et tilsvarende rækkehus ville i München koste 400.000 EUR og i Frankfurt 350.000 EUR.

Også for tyskerne er den lave rente en motivationsfaktor for køb af fast ejendom. Men alligevel er der en generel tilbageholdenhed, når det drejer sig om køb. Tyskerne foretrækker at bo til leje og handler først ejendom, når de føler sig meget sikre på, at de ikke skal flytte igen. Tyskerne betragter et hus-køb som en investering for livet og taler derfor om "Eigenheim fürs Leben".

Da der ved køb af hus i Tyskland ikke eksisterer samme forbrugervenlige regelsæt som i Danmark, afkræves den tyske køber noget mere tålmodighed og gå-på-mod. Han modtager langt fra den service, som den danske køber kender fra huskøb i Danmark. Både den tyske mægler og den tyske advokats rolle adskiller sig væsentligt fra den rolle, som deres kollegaer i Danmark præsterer. Den tyske mægler (for det meste uden "salgsbutik") sørger for annoncering af lejligheden og angiver i annoncen lejlighedens omtrentlige beliggenhed, størrelse og pris. Lejlighedens nøjagtige beliggenhed oplyses først ved telefonisk henvendelse til mægleren. Mæglerens bistand består herefter alene i en fremvisning af lejligheden og udlevering af en skitse. Udviser køberen en interesse, foreslår mægleren en notar, hvorhos købsaftalen kan underskrives. Den tyske mægler udarbejder ikke en informativ og farvestrålende salgsoptilling med et finansieringstilbud. Der foreligger hverken tilstandsrapporter, energimærker, ejerskifteforsikringer, da indhentning af sådanne dokumenter ikke er forudset i tysk lov.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de

Oplysninger fra kommunen, såsom kommunalt oplysningskema med oplysninger om f.eks. lokalplaner, nedgravede olietanke, forureninger i jorden og BBR meddelelse kendes ikke. Oplysninger om den seneste offentlige ejendomsvurdering gives heller ikke, medmindre der spørges udtrykkeligt herom. Selvom mæglerens opgave stort set alene består i en fremvisning af lejligheden og en formidling af kontakten til sælgeren, er det køberen, der skal betale mæglerens salær på gennemsnitligt 6,5 % af købesummen. Dette er også forklaringen på, hvorfor mægleren først beder den potentielle køber om navn og adresse, før end han oplyser lejlighedens nøjagtige beliggenhed. Bliver handlen til noget, ved han, hvem han skal sende sin regning til.

Til mægleromkostningerne kommer udgiften til notaren på ca. 2 til 2,5 % af købsprisen. Alle tyske kontrakter vedrørende køb og pantsætning af fast ejendom skal oprettes og underskrives foran en notar. Notaren sørger for, at formalia om ejendommens overdragelse til køber og betaling af købsprisen bliver overholdt. Selvom det er køberen der må udpege notaren og betaler dennes bistand, er notarens bistand partsneutral. Køber modtager ikke en egentlig rådgivning fra ham. Her er det overladt den tyske køber at tage kontakt til en advokat, en byggeteknisk rådgiver, og en finansieringsrådgiver. Da dette imidlertid ikke altid praksis, bliver danske boliginteressenter ikke sjældent mødt med forundrede blikke, når de - vanligt hjemmefra - betinger sig deres advokats godkendelse af ejendomshandlen, inden kontrakten skrives under hos notaren.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de