



Om - at finde den rigtige lejlighed i Berlin

Berlin som én by findes siden 1920. Indtil da lå der 20 mindre byer i området. De blev i 1920 slået sammen til Großberlin. Derfor er også hvert distrikt (Bezirk) helt sin egen – med yderpunkterne i Spandau mod vest og Hellersdorf i øst. I som købsinteresserede skal finde ud af, hvad der passer til jer, om det skal være det brogede internationale caféliv, det mere finkulturelle koncert-, show- og operaliv eller ”bare” Berliner Leben, hvor der er en Kneipe på hvert hjørne. Men, Berlin er stor, der er godt 40 km fra den ene ende til den anden – så kridt skoene og giv jer rigtig god tid.

Find ud af hjemmefra, hvor meget lejligheden må koste. P.t. er tommelfingerregelen at man skal betale omkring 2.000 Euro pr. kvadratmeter, hvis man vil undgå de renoveringsmodne cigarkasser. ”In”-distrikterne som Prenzlauer Berg, Friedrichshain og Mitte samt Charlottenburg/Wilmersdorf ligger evt. noget højere pr. kvadratmeter. Men – der findes undtagelser, i Moabit fx fås stadig gode lejligheder til under 1.000 Euro pr. kvadratmeter.

- at se på lejligheder

Når I kommer til Berlin med ideer om lejlighedens beliggenhed, eventuelt med et par opstillinger fra os under armen, så tag ud i området, brug noget tid, gå rundt – gerne på forskellige tidspunkter af dagen. I vil hurtigt opdage, at Berlin er andet og meget mere end Prenzlauer Berg, Friedrichshain og Mitte.

Kun hvis I er meget sikre på at lige netop denne eller hin lejlighed er sagen, bør I have aftalt en besigtigelse på forhånd. Ellers følg dette første ”snuse”-besøg op med et besigtigelsesbesøg hurtigst muligt efter. Dog kan man også forberede sig meget grundigt hjemmefra: Internettet skjuler ikke ret meget af det, der foregår i Berlin, søg evt. på lejlighedens adresse i Google el. lign. – der dukker mange gode oplysninger op om lokalområdet.

Vær også i god tid mht. til en aftale om besigtigelse. Mægler ligger normalt ikke inde med nøglen til netop jeres favoritlejlighed. Nøglen skal fremskaffes fra en kollega, og sælger skal evt. spørges om man må gå ind i lejligheden. Er lejligheden beboet, kan man komme ud for at beboeren nægter at få besøg – det sker især ved lejligheder, der er udlejet og skal sælges efter lejers fraflytning.

Det er en god idé at give mægler ca. 1 uges varsel for en besigtigelse, så alle disse ting kan afklares.

- at ”sætte” sig på en lejlighed

I kigger på hinanden og siger ”Yes – det er sagen”. Hvad nu? Det er bedst at have et finansieringsbevis (Kapitalnachweis) med hjemmefra. Beviset kan I få fra jeres pengeinstitut, og gerne på engelsk eller tysk. Beviset sammen med jeres skriftlige bud på lejligheden afleveres til mægler, der sender papirerne til sælger for godkendelse af prisen. Det kan der godt gå nogle dage med – men I hører fra mægler uanset hvad. Har I budt langt under prisen, kan der være lidt byderi frem og tilbage, indtil man mødes. Finansieringsbeviset er simpelthen et tegn på at I mener alvor og har økonomien til at købe lejligheden. Der handles jo kontant i Tyskland og argumenter som ”vi må lige hjem og se på belåningen” er irrelevant og opfattes ofte som manglende interesse.

Men uanset hvad: lejligheden er stadig ikke jeres. Kommer der en på banen med pengene på hånden, som vil have lejligheden, kan der hurtigt arrangeres en notarhandling og så – er lejligheden gået til anden side.

Derfor: vær hurtig med at få aftalt notarhandling, når I har fundet lejligheden.





Notar er neutral – hverken jeres eller sælgers mand – og det offentlige opmand i en ejendomshandel. Han udfærdiger udkast til købsaftalen og er forpligtet til at sikre at begge parter forstår hvad det hele går ud på. Når notartidspunktet er aftalt og I har fået udkastet til købsaftalen, får I normalt tilstrækkelig tid til at konsultere egen rådgiver omkring dokumentet. I må ikke lade jer presse på det punkt.

NB: hvis notar finder at parterne ikke forstår tilstrækkelig tysk, afbrydes notarhandlingen med besked om at vende tilbage med tolkebistand.

Derfor: vær selvkritisk mht. sproget og tag evt. en notar, der kan klare notarhandlingen på dansk. I har lov til at vælge den notar, I gerne vil have. Det, der aftales hos notar, gælder! Vi kan godt hjælpe jer med at finde en dansktalende notar i Berlin.

- at bruge egen rådgiver

Der findes tyske "Rechtsanwälte" med dansk advokatbeskikkelse i Danmark, der gerne ser papirer igennem og rekvirerer evt. manglende oplysninger. Hvis I føler behov for rådgivning af denne art, kan vi formidle kontakt. Det kan være en rigtig god idé at bruge nogle af midlerne på rådgivningen.

- at få nøglerne til lejligheden

Efter notarhandlingen går der noget tid med at få indført en foreløbig tinglysning i tingbogen samt få den såkaldte administratorgodkendelse. Den indebærer at ejendommens administrator undersøger købers kreditværdighed for at sikre at ejerforeningsbidraget og andre omkostninger, der evt. beslutes af ejerforeningen, nu også kan betales af køber. Det er formalia – men foreskrevet i regelsættet for ejendomshandel i Tyskland.

Derefter kommer beskeden fra notar om at købesummen nu skal udbetales til sælger, enten fra notarens klientkonto, hvis sådan en er blevet oprettet, eller direkte af køber. Når pengene er kommet til sælger, må I tage endnu en tur til Berlin – for at modtage nøglerne.

Der kan gå rigtig lang tid inden der kommer besked fra tinglysningen om at tinglysningsafgiften skal betales. Først efter at betalingen er tilgået myndighederne, bliver lejligheden er skrevet over på jer.

Regn derfor med mindst 3 ture til Berlin, før I har nøglen til egen Berliner lejlighed i hånden.

Og endelig: bruger I seriøse mæglere og rådgivere, er en ejendomshandel i Tyskland ligeså sikker som i Danmark, det er i fremgangsmåden, forskellene ligger.

