



Το Βερολίνο γίνεται μαγνήτης για κεφάλαια απο όλη την Ευρώπη για αγορά κατοικίας. Η αγορά στη γερμανική πρωτεύουσα είναι ακόμη ιδιαίτερα ελκυστική αν αναλογιστεί κανείς ότι υπάρχει μεγάλη ζήτηση για ενοικίαση διαμερισμάτων, οπότε ο χρόνος που θα μείνει ξενοικιαστο και χωρίς έσοδα το ακίνητο είναι ελάχιστος. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ Τα βήματα για την αγορά ακινήτου στη Γερμανία Τα βήματα για την αγορά ενός ακινήτου στη Γερμανία είναι:

1. Επιλογή και κράτηση ακινήτου: Για να πραγματοποιηθεί η κράτηση πρέπει να κατατεθεί μια προκαταβολή, με σκοπό να επιβεβαιωθεί η σοβαρότητα του αγοραστή. Συνήθως, το ύψος της προκαταβολής αντιστοιχεί στο ποσό της μεσιτικής αμοιβής.
2. Προετοιμασία ενός προσυμφωνητικού πώλησης: Μετά την ολοκλήρωση της κράτησης μεταφέρονται στο συμβολαιογράφο ή στο δικηγόρο όλα τα έγγραφα που σχετίζονται με το ακίνητο, όπως απόσπασμα από το κτηματολόγιο, ή μία προηγούμενη δήλωση (Grundbuchauszug), η δήλωση σύστασης οροφокτησίας (Teilungserklärung), το συμβόλαιο μίσθωσης, εάν πρόκειται για μίσθωση ακινήτου (Mietvertrag). Ο συμβολαιογράφος ή ο δικηγόρος θα προετοιμάσει ένα συμβόλαιο αγοραπωλησίας.
3. Η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας: Μετά την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας, το πρωτότυπο θα αποσταλεί ταχυδρομικώς.
4. Προϋποθέσεις πληρωμής: Μετά την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας, ο συμβολαιογράφος καταχωρεί τον αγοραστή στο κτηματολόγιο ως ιδιοκτήτη. Για να γίνει αυτό θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α. Ο πωλητής πρέπει να πωλήσει το ακίνητο χωρίς να εκκρεμούν χρέη. β. Ο αγοραστής πρέπει να καταβάλει φόρο. γ. Αν χρειαστεί, ο αγοραστής πρέπει να πληρώσει την εταιρεία διαχείρισης του οικήματος για να ενταχθεί στην κοινότητα των ιδιοκτητών. δ. Ο αγοραστής πρέπει να καταβάλει συμβολαιογραφικές χρεώσεις.
5. Η πληρωμή του ακινήτου: Αφού πραγματοποιηθεί η συνάντηση που αφορά στην ένταξη του ακινήτου στο κτηματολόγιο, ο δικηγόρος ή η εταιρεία που διαμεσολαβεί για λογαριασμό του πελάτη, θα λάβουν μια επιστολή από τον συμβολαιογράφο στην οποία θα κοινοποιείται

ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις και ότι ο αγοραστής μπορεί και πρέπει να προχωρήσει στην πληρωμή του ακινήτου. Ο αγοραστής ενημερώνεται να προβεί στην πληρωμή με απευθείας μεταφορά των χρημάτων στον πωλητή ή στον συμβολαιογραφικό καταπιστευτικό λογαριασμό, που ανοίγεται για λογαριασμό του πελάτη.

6. Καταχώρηση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας: Ο πωλητής ενημερώνει τον συμβολαιογράφο για τη λήψη της πληρωμής. Στη συνέχεια, ο συμβολαιογράφος υποβάλει αίτηση για την εγγραφή του νέου ιδιοκτήτη στο κτηματολόγιο. Η απόκτηση και η μεταφορά των ακινήτων γίνεται, συνήθως την πρώτη ημέρα του προσεχούς μήνα για την αποφυγή συγχύσεων στους νέους υπολογισμούς των κοινοχρήστων (Hausgeld) και της ενοικίασης (σε περίπτωση που υπάρχει ένας ενοικιαστής). Στην περίπτωση αγοράς ενός άδειου ακινήτου η μεταφορά των κλειδιών επιτρέπεται. Αντίθετα, σε περίπτωση αγοράς ενός μισθωτού διαμερίσματος, δεν επιτρέπεται η μεταφορά των κλειδιών γιατί σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, ο ιδιοκτήτης που νοικιάζει το σπίτι δεν έχει δικαίωμα να κατέχει τα κλειδιά, διότι με αυτόν τον τρόπο επηρεάζει την ιδιωτική ζωή του ενοικιαστή. Συνήθως, τα κλειδιά του ακινήτου τα κρατάει η εταιρεία διαχείρισης του οικήματος.