

Beratungsprotokoll zum Immobilienkauf

Teil 1

Angaben zum Objekt

Bezeichnung des Objektes			
Straße/Nr.			
PLZ/Ort			
Wohnung-Nr.	Wohnfläche	m ²	Lage

Persönliche Daten (Erwerber/Kunden)

	Erwerber 1	Erwerber 2
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Straße/Nr.		
PLZ/Ort		

Vermittlerdaten

Firma	
Name	
Vorname	
Straße/Nr.	
PLZ/Ort	

Gesprächstermine

Zwischen dem Vermittler und dem Kunden wurden zum Immobilienerwerb Gespräche an folgenden Tagen geführt:

1.	am	Uhrzeit (von/bis)	Ort/Art
	etwaige weitere Teilnehmer		
2.	am	Uhrzeit (von/bis)	Ort/Art
	etwaige weitere Teilnehmer		
3.	am	Uhrzeit (von/bis)	Ort/Art
	etwaige weitere Teilnehmer		

1. Anlageerfahrung/ Anlageverhalten (Mehrfachnennung möglich)

Haben Sie bereits Anlagen getätigt?	☐ Ja ☐ Nein										
Gegebenenfalls welche?	<table border="0"><tr><td>☐ Geldmarktanlagen/-fonds</td><td>☐ Börsentermingeschäfte</td></tr><tr><td>☐ Festverzins. Wertpapiere</td><td>☐ Fremdwährungsanlagen</td></tr><tr><td>☐ Immobilienfonds</td><td>☐ Sonstige Wertpapierprodukte</td></tr><tr><td>☐ Gemischte Fonds</td><td>☐ Geschlossene Beteiligungen</td></tr><tr><td>☐ Aktien/Aktienfonds</td><td>☐ Immobilien</td></tr></table>	☐ Geldmarktanlagen/-fonds	☐ Börsentermingeschäfte	☐ Festverzins. Wertpapiere	☐ Fremdwährungsanlagen	☐ Immobilienfonds	☐ Sonstige Wertpapierprodukte	☐ Gemischte Fonds	☐ Geschlossene Beteiligungen	☐ Aktien/Aktienfonds	☐ Immobilien
☐ Geldmarktanlagen/-fonds	☐ Börsentermingeschäfte										
☐ Festverzins. Wertpapiere	☐ Fremdwährungsanlagen										
☐ Immobilienfonds	☐ Sonstige Wertpapierprodukte										
☐ Gemischte Fonds	☐ Geschlossene Beteiligungen										
☐ Aktien/Aktienfonds	☐ Immobilien										
Wie charakterisieren Sie Ihr bisheriges Anlageverhalten?	<table border="0"><tr><td>☐ sicherheitsorientiert</td><td>☐ konservativ</td></tr><tr><td>☐ gewinnorientiert</td><td>☐ risikobewusst</td></tr></table>	☐ sicherheitsorientiert	☐ konservativ	☐ gewinnorientiert	☐ risikobewusst						
☐ sicherheitsorientiert	☐ konservativ										
☐ gewinnorientiert	☐ risikobewusst										

2. Welche Hauptgründe/Motive haben Sie, eine Immobilie zu erwerben?

3. Wie hoch ist Ihr frei verfügbares monatliches Einkommen?

4. Ist Ihnen folgendes bewusst bzw. sind Sie auf folgendes hingewiesen worden?

Der Wiederverkaufspreis steht nicht fest, der Preis kann höher, aber auch niedriger sein.	☐ Ja ☐ Nein
Der Immobilienkauf ist eine langfristige Anlage mit Mindestlaufzeit (ca. 15 Jahre). Eine vorzeitige Veräußerung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.	☐ Ja ☐ Nein
Der Immobilienkauf ist eine konservative Anlage, die keine kurzfristigen Gewinne erzielt.	☐ Ja ☐ Nein
Beim Immobilienkauf sind die richtige Standortwahl und der Zustand der Immobilie entscheidend für die Wertentwicklung und die Vermietbarkeit.	☐ Ja ☐ Nein
Im Rahmen der Bewirtschaftung einer Immobilie fallen Kosten wie z. B. Instandhaltungsrücklagen, Hausverwaltungsgebühren, Grundbesitzabgaben, Erbpachtkosten an, die sich steigern können.	☐ Ja ☐ Nein
Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele und die Vermietung der Immobilie kann keine Gewähr übernommen werden.	☐ Ja ☐ Nein
Für die langfristige Vermietbarkeit kann keine Garantie übernommen werden; generell besteht ein Vermietungsrisiko bzw. Mietausfallrisiko.	☐ Ja ☐ Nein
Die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Neubau- und Altbausanierung hat nur der Ersterwerber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.	☐ Ja ☐ Nein
Die Darlehenszinsen (Nominalzins und Effektivzins) können nach dem Zinsfestschreibungszeitraum niedriger, aber auch höher sein.	☐ Ja ☐ Nein
Bei einem vollfinanzierten Immobilienerwerb und eingeschränkten Vermögensverhältnissen sind besondere Risiken mit einer ungünstigen Einkommensentwicklung (z. B. bei Arbeitsplatzverlust, Renteneintritt) verbunden.	☐ Ja ☐ Nein
Die Gesamtbelastung erhöht sich um Beiträge für Lebensversicherungen, wenn diese bei der Finanzierung eingesetzt, z. B. als Tilgungersatz an die Bank abgetreten werden und nicht der Vermögensbildung und Altersvorsorge dienen.	☐ Ja ☐ Nein

5. Mir/uns ist bekannt und ich/wir bestätige/n, dass...

alle vom Berater angestellten Berechnungen und Erläuterungen auf meinen/unseren Angaben zu meiner/unserer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen und meinen/unseren Anlagezielen beruhen.	☐ Ja ☐ Nein
die Wertentwicklung u. a. von der Entwicklung des Immobilienmarktes, des Steuerrechts und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation abhängt.	☐ Ja ☐ Nein
die Investition eine langfristige Anlage darstellt, die für mich/uns nicht geeignet ist, wenn ich/wir vorzeitig finanzielle Mittel benötige/n oder ich/wir etwa zur Finanzierung aufgenommene Darlehen nicht unabhängig vom Anlageerfolg finanzieren kann/können.	☐ Ja ☐ Nein

6. Fragen zur Beratung

Waren Sie mit der Beratung insgesamt zufrieden? Wenn nein , warum nicht? _____	☐ Ja ☐ Nein
Wurde Ihnen der Originalprospekt des Objekts inklusive Musterkaufvertrag sowie Teilungserklärung heute überreicht?	☐ Ja ☐ Nein
Wurde Ihnen der Musterkaufvertrag eingehend erläutert und haben Sie den Inhalt, insbesondere hinsichtlich des Anlageobjekts verstanden?	☐ Ja ☐ Nein

7. Voraussichtliche Investition

Kaufpreis gesamt	Euro
+ Kaufnebenkosten (einschließlich geschätzter Bauzeitins) gesamt ca.	Euro
= Investitionssumme gesamt ca.	Euro

8. Voraussichtlicher Finanzierungsaufbau

Darlehenssumme (alle Darlehen) gesamt ca.	Euro
+Eigenmittel/Barmittel des/der Kunde (auch aus laufenden Einkommen) ca.	Euro
= Finanzierungssumme gesamt ca.	Euro

9. Wichtige Unterlagen

Kennen Sie den Inhalt der notariellen Teilungserklärung/Grundlagenurkunde und des Entwurfes des notariellen Kaufangebotes/Kaufvertrages und haben Sie ein Exemplar erhalten?	☐ Ja ☐ Nein
--	---

Hiermit bestätige/n ich/wir, dass alle Produkte zum Erwerb des vorgenannten Objektes ausführlich und eindeutig zu meiner/unserer Zufriedenheit erörtert und geklärt wurden. Eine Kopie des Beratungsprotokolls Teil 1 habe/n ich/wir erhalten.

Ort, Datum

Erwerber 1

Erwerber 2

Vermittler

etwaige weitere Teilnehmer

Beratungsprotokoll zum Immobilienkauf

Teil 2

Notar

Notar	
Straße/Nr.	
PLZ/Ort	

Beurkundungstermine

Zwischen dem Notar und dem Kunden wurden zum Immobilienerwerb Beurkundungsgespräche an folgenden Tagen geführt:

1.	am	Uhrzeit (von/ bis)	Ort/Art
	etwaige weitere Teilnehmer		
2.	am	Uhrzeit (von/ bis)	Ort/Art
	etwaige weitere Teilnehmer		

1. Fragen zur Beurkundung

Waren Sie mit der Beurkundung zufrieden? Wenn nein , warum nicht? _____	☐ Ja ☐ Nein
Wurde Ihnen der notarielle Kaufvertrag eingehend erläutert und haben Sie den Inhalt, insbesondere hinsichtlich des Anlageobjekts verstanden?	☐ Ja ☐ Nein

2. Kaufpreise

Notariell beurkundeter Kaufpreis	Euro
Kaufpreis Wohnung	Euro
Kaufpreis Stellplatz/Tiefgarage	Euro
Kaufpreis Keller	Euro
Sonderleistungen/Mehrkosten/Küche	Euro
Kaufpreis gesamt	Euro

Hiermit bestätige/n ich/wir, dass alle Punkte zum Erwerb des im Beratungsprotokoll Teil 1 benannten Objektes ausführlich und eindeutig zu meiner/unserer Zufriedenheit erörtert und erklärt wurden. Eine Kopie des gesamten Beratungsprotokolls Teil 1 und 2 habe/n ich/wir erhalten.

Ich/wir bin/sind damit einverstanden, dass die mitgeteilten persönlichen Daten im Rahmen der Qualitätssicherung und des Kundenservices über eine CRM-System durch die Gesellschaft gespeichert und verarbeitet werden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung und Betreuung genutzt. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt außer in gesetzlich vorgeschriebenen Fällen lediglich an das zuständige Finanzamt, an Kreditgeber oder an zu Berufsverschwiegenheit verpflichtete Berater der Gesellschaft.

Ich/wir bin/sind damit einverstanden, dass gelegentlich Anrufe durch die Gesellschaft zum Zweck der Qualitätsüberwachung des Kundenservices erfolgen dürfen.

Ort, Datum

Erwerber 1

Erwerber 2

Vermittler

etwaige weitere Teilnehmer