



Fragebogen bei Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage

Name(n): _____

Adresse: _____

Telefon/Fax: _____

Email: _____

Geburtsdatum: _____

Anzahl d. Kinder: _____

Beruf: _____

Objekt _____

Wohnungs Nr.: _____

Gesamtanzahl der Wohnungen im Objekt: _____

Bitte füllen Sie den Fragebogen sorgfältigst aus. Sollte bei einzelnen Fragen der vorge-sehene Platz nicht ausreichen, fügen Sie bitte eine Anlage bei, auf der Sie die Frage ausführlich beantworten können.

I. Fragen zum Kauf

1. Wo fanden die Beratungsgespräche statt ?

.....

2. Vollständiger Name und Adresse des Vermittlers, der Vermittlerfirma und der Ver-triebsgesellschaft.

.....

II. Fragen zum Prospekt

1. Haben Sie den Prospekt vor oder nach Vertragsabschluss erhalten ?

- Stunden / Tage / Wochen vor Vertragsschluss
- unmittelbar bei Vertragsschluss
- Stunden / Tage / Wochen nach Vertragsschluss
- bis heute nicht erhalten

2. Wurden bestimmte Stellen im Prospekt erläutert / besprochen ? Welche ?

.....

3. Haben Sie weiteres Aufklärungsmaterial / Unterlagen erhalten ?

.....

III. Fragen zur Selbstauskunft / Finanzierung

1. Hat der Vermittler das Original-Selbstauskunftsformular der Bank mitgebracht ?

.....

2. Hat der Vermittler die Selbstauskunft mit Ihnen ausgefüllt ?

.....

3. Haben Sie die Selbstauskunft blanko unterschrieben ?

.....

4. Hat der Vermittler falsche / unvollständige Angaben in der Selbstauskunft angegeben? Falls ja: welche ?

.....

5. Sollten bestehende Schulden durch das neue Darlehen abgelöst werden ?

.....

6. Sollte Eigenkapital (Ersparnisse) eingesetzt werden ?

.....

7. Haben Sie auf Anraten des Vermittlers eine Lebensversicherung und/oder einen Bausparvertrag zur Tilgung abgeschlossen bzw. abgetreten?

.....
8. Haben Sie in Verbindung mit dem Bausparvertrag oder der Lebensversicherung eine Zwischenfinanzierung abgeschlossen ?

.....
9. Wurden evtl. weitere Sicherheiten mit in die Finanzierung einbezogen ?

.....
IV. Fragen zu den Verträgen

1. Welche weiteren (notariellen) Verträge wurden abgeschlossen und von wem ?

.....
2. Wann bekamen Sie den Kaufvertrag zum ersten Mal zu Gesicht ?

.....
3. Wurden Ihnen die notariellen Verträge *vor* der Unterschrift zum Durchlesen ausgehändigt oder erst anlässlich des Notarstermins ? Falls ja: wie lange vor der Beurkundung haben Sie den Vertrag erhalten ?

.....
4. Welche (notariellen) Verträge wurden Ihnen *nach* der Unterzeichnung zugeschickt ?

.....
5. Haben Sie die Verträge verstanden ?

.....
V. Fragen zum Darlehensvertrag

1. Wurde dieser bei der Bank unterschrieben ?

.....
2. Falls ja: wurden Sie dort beraten? Falls nein: wo erfolgte die Unterschrift ?

.....
3. Hat nur der Vermittler die Finanzierungsgespräche geführt ?

.....
4. Falls nein: bitte vollständigen Name und Adresse des Kreditvermittlers angeben.

.....
5. Haben Sie auch mit einer anderen Bank über eine Finanzierung gesprochen (wenn ja: mit welchem Ergebnis - wenn nein: warum nicht) ?

.....
6. Ab wann (Monat / Jahr) wurden Darlehenszinsen bezahlt ?

.....
7. Haben Sie die Zahlungen bereits eingestellt (ab Monat / Jahr) ?

.....
VI. Fragen zur Kontaktaufnahme / Geschäftsanbahnung

1. Bitte so **genau wie möglich** (auf einem Beiblatt) den Kontakt, den Inhalt und den Verlauf des/der Verkaufsgespräche/s bis zur Vertragsunterzeichnung schildern (wer, wann, wo, Umstände) !

2. Gibt es *Zeugen* ? Falls ja: vollständige Anschrift mit Vor- und Nachnamen

.....
3. **Wichtig:** die wesentlichen Verkaufsargumente des Vermittlers !

.....
4. Haben Sie die Vermittlerfirma / den Vermittler aufgesucht oder wurden Sie zu Hause besucht ? Wie oft und wann ?

.....
Ging die Initiative zur Kontaktaufnahme vom Berater aus oder haben Sie sich an den Vermittler gewandt (zu welchem Zweck ?) ?

.....
5. Welche der vom Vermittler gemachten *Versprechungen* sind eingetroffen und welche nicht ?

.....
VII. Fragen zu den Berechnungen / tatsächlichen Zahlen

1. Verdienst zum Zeitpunkt des Verkaufsgesprächs / Vertragsabschlusses:

Ehemann brutto: netto:

heute brutto: netto:

Ehefrau brutto: netto:

heute brutto: netto:

2. Hatten Sie zum Beitrittszeitpunkt Schulden ? Falls ja: wie hoch ?

.....

3. Wusste dies der Vermittler ?

.....

4. Zum Zeitpunkt des Beitritts zur Verfügung stehender monatlicher Betrag (= Nettoeinkommen abzgl. aller regelmäßig monatlich zu leistenden Zahlungen).

.....

5. Kalkulation / Musterberechnung des Vermittlers bitte beilegen ! Falls nicht (mehr) vorhanden: welche monatliche Belastung wurde Ihnen vorgerechnet ?

.....

6. Höhe der *tatsächlichen* monatlichen *Belastung* (bitte eine vollständige Auflistung der einzelnen Posten beilegen).

.....

7. Höhe der Mieteinnahmen seit Kauf (bitte eine vollständige, nach Monaten geordnete Auflistung der einzelnen Posten beilegen).

8. Deckt sich die tatsächliche Steuerersparnis mit der vom Vermittler in den Gesprächen vorgerechneten ?

.....

VIII. Fragen zum Erwerb / Vermietung

1. Ist die Wohnung vermietet ? Falls ja, bitte Kopie des Mietvertrages übersenden. Wie hoch sind bzw. waren die Mieteinnahmen seit dem Erwerb (bitte unterteilt nach Nettomiete und Nebenkosten) ?

.....

2. Seit wann sind Sie *Eigentümer* ?

.....

3. Wann sind Sie in das Grundbuch eingetragen worden (bitte Kopie eines Grundbuchauszuges beilegen) ?

.....

4. Wurde Ihnen eine *Mietgarantie* versprochen bzw. vertraglich zugesichert ? Falls ja, bitte Name und Anschrift des Mietgarantiegebers mitteilen.

.....

5. Haben bzw. hatten Sie Einnahmen aus der Mietgarantie (bitte eine nach Monaten geordnete Aufstellung beilegen) ?

.....

6. Sollten bzw. sind Sie einem *Mietpool* beitreten ?

.....

7. Sind Sie Zweiterwerber ? Falls ja: seit wann (Grundbucheintragung) ?

.....

IX. Fragen zur Aufklärung / Versprechungen

1. Sind Sie vom *Vermittler aufgeklärt* worden über ...

a) sämtliche Nebenkosten (z.B. Notar, Grunderwerbssteuer, Wohngeld, nicht-umlagefähige Nebenkosten u.ä.) ? Ja Nein

b) Kosten bei Leerstand der Wohnung ? Ja Nein

c) Kosten nach Ablauf der (ersten) Zinsbindung ? Ja Nein

d) die Kosten der Darlehenstilgung überhaupt ? Ja Nein

f) die Auswirkungen einer Tilgungsaussetzung ? Ja Nein

g) Änderung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) ? Ja Nein

h) evtl. anfallende Vermittlungs- und Finanzierungskosten, die zum Gesamtaufwand hinzukommen bzw. im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind ?

Ja Nein

2. Hat Ihnen der Vermittler *Versprechungen* gemacht über...

a) Wertsteigerung der Immobilie ? Ja Nein

b) Geringe monatliche Belastung ? Ja Nein

- c) Kunde braucht sich um nichts zu kümmern ? Ja Nein
- d) Vermittler unterstützt Sie bei einem evtl. Wiederverkauf ? Ja Nein
- e) Wiederverkauf kein Problem ? Ja Nein
- f) Immobilie / Kapitalanlage ist bankgeprüft ? Ja Nein
- g) Durch Wertermittlungsgebühr hat Bank den Wert überprüft ? Ja Nein
- h) Wenn die Immobilie den Wert nicht hätte, würde Bank auch kein Darlehen gewähren ? Ja Nein
- i) Evtl. andere Versprechungen:

.....

X. Fragen zum Objekt (evtl. Grundbuchauszug beilegen):

- 1. Handelt es sich um einen Neubau ?___ Altbau ?___
- 2. Lage der Wohnung (Ort, Straße, Wohnungsnummer, Stockwerk)
.....
- 3. Flurstück:.....
- 4. Baujahr:
- 5. Abnahme SE GE:
- 6. Größe der Wohnung:m²
- 7. Kaufpreis Wohnung: DM / EUR.....
- 8. Stellplatz / Tiefgarage: DM / EUR.....
- 9. Gesamtaufwand: DM / EUR.....
- 10. Aktuelle Wertgutachten / Kaufangebote / Versteigerungen:
.....
- 11. Insbesondere: Ist Ihnen der Wert der Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs und heute bekannt ?
.....
- 12. Sind Ihnen *Baumängel* sowohl im Sondereigentum (SE, Wohnung) als auch im gemeinschaftlichen Eigentum (GE) bekannt ? Falls ja: welche ?

.....
13. Sind bereits rechtliche Schritte deswegen eingeleitet worden (z.B. Beweissicherungsverfahren, WEG-Beschlüsse u.ä. - bitte beilegen) ?
.....

XI. Sonstige Fragen

1. Gibt es aktuelle Probleme mit der Bank oder separate Vereinbarungen? Insbesondere: wird Zins und Tilgung noch bezahlt ?
.....

2. Ist das Darlehen bereits (zum Teil) zurückgeführt oder auf eine andere Bank umgeschuldet worden (wenn ja, bitte Darlehensvertrag beilegen) ?
.....

3. Durch wen wurden Sie Ihres Erachtens *getäuscht* und wodurch ?
.....

4. Name und Anschrift aller *sonstigen Vertragspartner* (z.B. Treuhänder etc.).
.....

5. Besitzen Sie eine Adressenliste der Miteigentümer (bitte beilegen) ?
.....

6. Sonstige *Vorkommnisse / Unregelmäßigkeiten*:
.....

7. Haben Sie an den Vermittler oder sonstige Beteiligte Provision oder Gebühren bezahlt ? Falls ja - bitte beilegen: Rechnung, Vertrag Nachweise der Bezahlung der Gebühr / Provision.
.....

8. Haben Sie Kenntnis über sog. Innenprovisionen (Zahlungen, die die Bank oder der Verkäufer / Bauträger an den Vermittler bezahlt hat) und wenn ja in welcher Höhe ?
.....

9. Haben Sie Anhaltspunkte über eine *Zusammenarbeit* zwischen Vertrieb, Verkäufer und / oder finanzierender Bank ?
.....

10. Bitte entsprechende Belege / Beweise für diese Zusammenarbeit benennen bzw. beifügen !

.....

XII. Angaben zum Schaden:

- Gesamtaufwand lt. Notarvertrag: EUR
- Darlehenshöhe inklusive Disagio: EUR
- Eingetragene Grundschuld: EUR
- Immobilienwert zum Kaufzeitpunkt: EUR
- Immobilienwert heute: EUR
- Falls die Wohnung versteigert oder verkauft wurde, erzielten Preis angeben:
EUR

XIII. Seit wann (Datum) haben Sie Kenntnis davon, dass Sie falsch beraten wurden ?
Hatten Sie danach noch Kontakt mit dem Berater / der Bank ?

.....
.....

Ort, Datum:

Unterschrift/en:

Stand: 13.04.2010