

## Fragebogen Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage

Name(n): .....

Adresse: .....

Telefon / Fax: .....

Email / Internet: .....

Geburtsdatum: .....

Anzahl der Kinder: .....

Beruf/e: .....

Objekt: .....

Wohnungs-Nr.: .....

Gesamtzahl der Wohnungen im Objekt: .....

*Bitte füllen Sie den Fragebogen sorgfältig aus. Sollte bei einzelnen Fragen der vorgesehene Platz nicht ausreichen, fügen Sie bitte eine Anlage bei, auf der Sie die Frage/n ausführlich beantworten können.*

### I. Fragen zum Kauf

1.  
Wo fanden die Beratungsgespräche statt?

.....

2.  
Vollständiger Name und Adresse des Vermittlers, der Vermittlerfirma und der Vertriebsgesellschaft.

.....

.....

### 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 ?

.....  
.....  
.....

5.  
Ging die Initiative zur Kontaktaufnahme vom Berater aus oder haben Sie sich an den Vermittler gewandt (zu welchem Zweck ?) ?

.....

6.  
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, Grunderwerbsteuer, Wohngeld, nicht-umlagefähige Nebenkosten u.ä.) ?  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| b) Kosten bei Leerstand der Wohnung ?  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| c) Kosten nach Ablauf der (ersten) Zinsbindung ?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| d) die Kosten der Darlehenstilgung überhaupt ?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| f) die Auswirkungen einer Tilgungsaussetzung ?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| g) Änderung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) ?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| h) evtl. anfallende Vermittlungs- und Finanzierungskosten, die zum Gesamtaufwand hinzukommen bzw. im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind ? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |

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

- |   |                             |                               |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| a) Wertsteigerung der Immobilie ?                             | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| b) Geringe monatliche Belastung ?                             | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| c) Kunde braucht sich um nichts zu kümmern ?                  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| d) Vermittler unterstützt Sie bei einem evtl. Wiederverkauf ? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| e) Wiederverkauf kein Problem ?                               | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| f) Immobilie / Kapitalanlage ist bankgeprüft ?                | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| g) Durch Wertermittlungsgebühr hat Bank den Wert überprüft ?  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> 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: .....m<sup>2</sup>

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: \_\_\_\_\_