



Beratungsprotokoll

Datum:	Berater:
Gesprächsdauer:	
Gesprächsort:	
Anlass: <input type="checkbox"/> Selbstnutzer <input type="checkbox"/> Kapitalanlage	

Erwerberdaten

Name:	Vorname:
Miterwerber:	Vorname:
Anschrift: PLZ/Ort:	Straße/Nr.:

1. Kaufobjekt

ETW-Nr.:	Garage/Stellplatz-Nr.:	Ort:
Straße / Nr.:	Wohnfläche ca.:	m ²

2. Voraussichtliche Investition

Notarieller Kaufpreis (ggf. mit Garage / Stellplatz) gesamt	€
+ voraussichtliche Kaufnebenkosten (ggf. inkl. geschätzte Bauzeitzinsen) gesamt ca.	€
= Investitionssumme gesamt ca.	€

3. Voraussichtlicher Finanzierungsaufbau

Darlehenssumme (Auszahlungsbetrag) gesamt (für alle Darlehen) ca.	€
+ Eigenmittel / Barmittel des/der Kunden (auch aus laufendem Einkommen) ca.	€
= Finanzmittel gesamt ca.	€

4. Monatliche Zuzahlungen (anfänglich im ersten vollen Vermietungsjahr)

Raten für alle Darlehen (Zinsen + Tilgung + LV + BSV usw.) gesamt ca.	€
+ erwartete nicht umlegbare Nebenkosten (für Verwaltung u. Instandhaltungsrücklage) ca.	€
- abzüglich erwartete Kaltmieteinnahmen (ggf. mit Garage / Stellplatz) gesamt ca.	€
= monatliche Aufwendungen (ohne Berücksichtigung von Steuern) gesamt ca.	€

Hinweis:

Bei den vorgenannten monatlichen Aufwendungen sind die persönlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerber noch nicht berücksichtigt. In der Regel fallen in den Anfangsjahren Steuerersparnisse an, welche jedoch vom Berater nicht genau beziffert werden können und sich (zum Vor- oder Nachteil) möglicherweise noch verändern. Sie sind abhängig von verschiedenen Faktoren (u.a. Höhe des zu versteuernden Einkommens, Familienstand, Gesetzesänderungen, Abschreibung, usw.) und erfolgen zeitverzögert (u.a. erst nach Abgabe der Steuererklärung bzw. Eintrag eines Lohnsteuerfreibetrages auf der Lohnsteuerkarte). Angaben des Beraters über die Höhe hierzu sind deshalb ausdrücklich als Schätzung anzusehen und nicht verbindlich. Es wird jedem Erwerber empfohlen, seine persönlichen Auswirkungen von einem Steuerberater seines Vertrauens überprüfen zu lassen. Der Verkäufer/Bauträger übernimmt für die durch den Erwerber beabsichtigten steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Ziele ausdrücklich keine Gewähr!



Beratungsprotokoll

5. Folgende Unterlagen wurden ausgehändigt:

<input type="checkbox"/> Verkaufsprospekt / Exposé	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Liquiditätsberechnung	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Teilungsurkunden	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Gutachterlich Stellungnahme	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Mietpoolvertrag	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____	Datum: ____ . ____ . ____
<input type="checkbox"/> Sonstiges _____	Datum: ____ . ____ . ____

6. Kundenberatungstermine

Ort, Bemerkungen

Datum: ____ . ____ . ____	Dauer:	
Datum: ____ . ____ . ____	Dauer:	
Datum: ____ . ____ . ____	Dauer:	

Hinweis:

Bei den vorgenannten monatlichen Aufwendungen sind die persönlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerber noch nicht berücksichtigt. In der Regel fallen in den Anfangsjahren Steuerersparnisse an, welche jedoch vom Berater nicht genau beziffert werden können und sich (zum Vor- oder Nachteil) möglicherweise noch verändern. Sie sind abhängig von verschiedenen Faktoren (u.a. Höhe des zu versteuernden Einkommens, Familienstand, Gesetzesänderungen, Abschreibung, usw.) und erfolgen zeitverzögert (u.a. erst nach Abgabe der Steuererklärung bzw. Eintrag eines Lohnsteuerfreibetrages auf der Lohnsteuerkarte). Angaben des Beraters über die Höhe hierzu sind deshalb ausdrücklich als Schätzung anzusehen und nicht verbindlich. Es wird jedem Erwerber empfohlen, seine persönlichen Auswirkungen von einem Steuerberater seines Vertrauens überprüfen zu lassen. Der Verkäufer/Bauträger übernimmt für die durch den Erwerber beabsichtigten steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Ziele ausdrücklich keine Gewähr!



Beratungsprotokoll

7. Hinweise zum Erwerb

Frage:	Antwort	
Sind in dem Kaufpreis die Erwerbsnebenkosten enthalten?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wenn Ja, in welcher Höhe?	€	

Durch die Zahlung und die Einrechnung der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) in den Kaufpreis, ändern sich die wirtschaftlichen/steuerlichen Grundlagen erheblich. Da diese Kosten anfänglich nicht durch die Mieteinnahmen gedeckt werden und den Kaufpreis mindern. Es wird empfohlen, hierzu den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Frage:	Antwort Kunde:		Antwort Partner/in:	
Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass Prospektherausgeber und Verkäufer keine Gewähr dafür übernehmen, dass die zur Zeit der Herausgabe der Verkaufsunterlagen gültigen Steuergesetze in unveränderter Form weiter gelten.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass für Änderungen von steuerlichen Vergünstigungen keine Haftung übernommen werden kann, ebenso wenig für evtl. Änderungen der z. Z. verfolgten wirtschaftlichen Ziele der Erwerber.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

8. Erörterung der Chancen und Risiken einer Immobilienanlage

Frage:	Antwort Kunde:		Antwort Partner/in:	
Mir sind die Chancen und Risiken einer Immobilienanlage bewusst (Berechnungen, Wertsteigerungen, Mietausfall, Reparaturen, u.s.w).	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mir ist bewusst, dass sich die Zinsen, nach Ablauf der Zinsbindung von 10 Jahren, verringern, aber auch erhöhen können.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mir ist bewusst, dass keine Rücknahmegarantie seitens der Verkäuferin oder ihrer Vertriebspartner bestehen und ein Wiederverkauf von den jeweiligen Gegebenheiten des Immobilienmarktes abhängig sind.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mir ist bewusst, dass ein Wiederverkauf erst nach 10 Jahren steuerneutral erfolgen kann.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mir ist bewusst, dass die Bildung von Immobilienvermögen mit monatlichen Kosten/Belastungen verbunden ist (Tilgung + Zinsen, Nebenkosten und Erhalt).	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Ich wurde darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung des monatlichen Eigenaufwands das Leerstands- und Mietausfallrisiko, in der Musterberechnung, nicht kalkuliert und deshalb nicht benannt ist.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mir ist bewusst, dass es nach Ablauf eventuell gegebener Mietgarantien zu Unterdeckungen kommen kann.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

9. Allgemeine Fragen zu Ihrem Informationsstand

Frage:	Antwort Kunde:		Antwort Partner/in:	
Haben Sie vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages den vollständigen Inhalt des Prospekts zur Kenntnis genommen und ein Exemplar für Ihre Unterlagen erhalten?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kannten Sie vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages den Text und Inhalt des Kaufvertrages sowie der notariellen Teilungserklärung/en, bzw. ggf. Grundlagenurkunde/n	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wissen Sie, dass Immobilien Wertschwankungen unterliegen und deshalb ein Verkaufserlös oder verbindliche Angaben hierzu vom Berater/Verkäufer/Bauträger nicht zugesichert werden können?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wurde Ihnen die Besichtigung der Immobilie und des Standortes vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages angeboten?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Haben Sie das Merkblatt „Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition“, Mietpoolgesellschaftsvertrag, Information zur Verwaltung und der Instandhaltungsrücklage schriftlich erhalten?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

10. Schlusserklärung / Bestätigung des/der Erwerber (Käufer)

Anmerkung des Beraters / Erwerber

Dieses Protokoll gibt alle wesentlichen Punkte des Beratungsgesprächs wieder. Darüberhinaus wurden keine mündlichen Absprachen getroffen.

Der Erwerber bestätigt durch seine Unterschrift, alle in diesem Protokoll aufgeführten Fragen in ausschließlicher Eigenverantwortung und wahrheitsgetreu gelesen, verstanden und beantwortet zu haben.

Unterschrift Erwerber

Unterschrift Miterwerber

Unterschrift Berater