

E R F A S S U N G S B O G E N

VERKAUFSVORDRUCK

für den Verkauf von Immobilien jeglicher Art

Wohnen · Gewerbe · Grundstücke · Sonderobjekte

VORGANGSDATEN

Vorgangsnummer		Erfassungsdatum	
Bearbeiter/-in		Status	☐ Neu ☐ Aktiv ☐ Verkauft

1

IMMOBILIENART

Bitte zutreffende Immobilienart ankreuzen — Mehrfachauswahl möglich.

► 1.1 Wohnimmobilien

☐ Eigentumswohnung	☐ Etagenwohnung	☐ Maisonette-Wohnung
☐ Penthouse-Wohnung	☐ Dachgeschosswohnung	☐ Souterrainwohnung
☐ Einfamilienhaus (EFH)	☐ Zweifamilienhaus (ZFH)	☐ Mehrfamilienhaus (MFH)
☐ Doppelhaushälfte (DHH)	☐ Reihenhaushaus (Mittelhaus)	☐ Reiheneckhaus (REH)
☐ Reiheneckhaus	☐ Stadthaus / Villa	☐ Bungalow
☐ Landhaus / Bauernhaus	☐ Resthof / Hofstelle	☐ Ferienhaus / Ferienwohnung
☐ Wohn- und Geschäftshaus	☐ Mehrgenerationenhaus	☐ Sonstige Wohnimmobilie

► 1.2 Gewerbeimmobilien

☐ Bürofläche / Bürogebäude	☐ Praxisräume / Ärztehaus	☐ Kanzlei / Beratungsfläche
☐ Ladenlokal / Einzelhandel	☐ Verkaufsfläche	☐ Einkaufszentrum / Mall
☐ Gaststätte / Restaurant	☐ Café / Bistro	☐ Hotel / Pension
☐ Produktionshalle	☐ Werkstatt	☐ Lagerhalle
☐ Logistikimmobilie	☐ Industrieanlage	☐ Gewerbepark

☐ Garage / Carport	☐ Tiefgaragenstellplatz	☐ Außenstellplatz
☐ Tankstelle	☐ Autohaus / KFZ-Betrieb	☐ Lagerflächen (Outdoor)
☐ Pflegeheim / Seniorenresidenz	☐ Hostel / Boardinghouse	☐ Sonstige Gewerbeimmobilie

► 1.3 Grundstücke / Land

☐ Wohnbaugrundstück	☐ Gewerbegrundstück	☐ Mischgebietsgrundstück
☐ Baugrundstück (erschlossen)	☐ Baugrundstück (unerschlossen)	☐ Bauerwartungsland
☐ Landwirtschaftsfläche	☐ Forstfläche / Wald	☐ Gartengrundstück
☐ Wasserfläche / Teich	☐ Industriegrundstück	☐ Sonstiges Grundstück

► 1.4 Sonderobjekte

☐ Denkmalimmobilie	☐ Anlageobjekt / Kapitalanlage	☐ Renditeobjekt
☐ Bauernhaus / Resthof	☐ Schloss / Burg	☐ Mühle / Speicher
☐ Kirche / Sakralbau	☐ Sportanlage	☐ Reiterhof / Pferdebetrieb
☐ Campingplatz	☐ Marina / Hafen	☐ Sonstige Immobilie

2

OBJEKTANSCHRIFT

Objektbezeichnung	
Straße / Hausnummer	
PLZ / Ort	
Ortsteil / Stadtteil	
Bundesland	
Land	

► 2.1 Lagebeschreibung

☐ Innenstadtlage / City	☐ Stadtrandlage	☐ Vorortlage
☐ Wohngebiet (ruhig)	☐ Mischgebiet	☐ Gewerbegebiet
☐ Ländliche Lage	☐ Aussichtslage	☐ Seelage / Wasserlage
☐ Hauptstraßenlage	☐ Fußgängerzone	☐ Industrielage

Anbindung ÖPNV (Entfernung)	
Autobahn / B-Straße (Entfernung)	
Einkaufsmöglichkeiten	
Schulen / Kindergärten	
Ärzte / Krankenhaus	
Besondere Lagemerkmale	

3

EIGENTÜMER / VERKÄUFER

Anrede / Titel	
Vorname / Nachname	
Firma (falls juristische Person)	
Geburtsdatum / Geburtsort	
Staatsangehörigkeit	
Anschrift (Straße / Nr.)	
PLZ / Ort / Land	
Telefon / Mobil	
E-Mail	
Steuer-ID / USt-IdNr.	
Bankverbindung (IBAN)	
Kreditinstitut / BIC	
Anzahl Miteigentümer	
Vertretungsvollmacht	☐ Ja ☐ Nein Vollmachtgeber: _____
Politisch exponierte Person (PEP)	☐ Nein ☐ Ja (Angaben gem. § 1 Abs. 12 GwG)

4

OBJEKTDATEN UND GRÖSSEN

Baujahr	
---------	--

Letzte Modernisierung / Sanierung (Jahr)	
Bauweise (massiv / Fertigbau / Holz / sonst.)	
Anzahl Etagen / Geschosse	
Etage (bei ETW)	
Anzahl Zimmer	
Anzahl Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer / Gäste-WC	
Wohnfläche (m ²)	
Nutzfläche (m ²)	
Gewerbefläche (m ²)	
Bürofläche (m ²)	
Lagerfläche (m ²)	
Verkaufsfläche (m ²)	
Produktionsfläche (m ²)	
Grundstücksfläche (m ²)	
Bebaute Fläche (m ²)	
Hauptnutz- / Nebennutzfläche (m ²)	
Anzahl Stellplätze (gesamt)	
Davon Tiefgarage / Garage / Außen	
Deckenhöhe (m)	
Hallenhöhe / Lichte Höhe (m)	
Tragkraft Boden (kg/m ²)	
Anzahl Toreinfahrten / Rolltore	
Rampe / Laderampe	☐ Ja ☐ Nein
Kranbahn / Hebevorrichtung	☐ Ja ☐ Nein

5

AUSSTATTUNG

► 5.1 Ausstattungsstandard

☐ Einfach	☐ Normal / Standard	☐ Gehoben	☐ Luxus / Hochwertig
----------------------------------	--	----------------------------------	---

► 5.2 Innenausstattung

☐ Einbauküche	☐ Hochwertige Sanitärausstattung	☐ Fußbodenheizung
☐ Parkett / Echtholzboden	☐ Laminat / Vinyl	☐ Fliesen (Bodenfliesen)
☐ Teppichboden	☐ Naturstein / Marmor	☐ Designboden
☐ Begehbarer Kleiderschrank	☐ Kamin / Kachelofen	☐ Sauna im Objekt
☐ Whirlpool / Wanne	☐ Bodengleiche Dusche	☐ Gäste-WC
☐ Doppelverglasung	☐ Dreifachverglasung	☐ Schallschutzfenster
☐ Elektrische Rollläden	☐ Außenjalousien	☐ Markisen
☐ Smart-Home-System	☐ Alarmanlage	☐ Videoüberwachung
☐ Aufzug / Lift	☐ Treppenlift	☐ Personenfahrstuhl (Gewerbe)
☐ Klimaanlage	☐ Lüftungsanlage (KWL)	☐ Zentralstaubsauger

► 5.3 Außenausstattung / Außenanlagen

☐ Balkon	☐ Loggia	☐ Dachterrasse
☐ Terrasse	☐ Wintergarten	☐ Garten
☐ Vorgarten	☐ Gepflasterter Hof	☐ Hinterhof
☐ Swimmingpool (außen)	☐ Schwimmbad (innen)	☐ Teich / Wasserlauf
☐ Gartenhaus / Schuppen	☐ Gewächshaus	☐ Brunnen
☐ Carport	☐ Garage einzeln	☐ Doppelgarage
☐ Tiefgaragenstellplatz	☐ Außenstellplatz	☐ E-Ladestation
☐ Eingezäunt	☐ Gartentor / Hoftor (elektr.)	☐ Außenbeleuchtung

► 5.4 Spezialausstattung Gewerbe

☐ Klimatisierung	☐ Datenleitungen / LAN	☐ Glasfaseranschluss
☐ Serverraum	☐ Sicherheits-/Brandschutztür	☐ Sprinkleranlage
☐ Industrieboden	☐ Schwerlastregale	☐ Hochregallager
☐ Kran / Hebebühne	☐ Druckluftleitung	☐ Starkstrom (400 V)
☐ Schaufenster	☐ Werbeflächen / Beschilderung	☐ Empfangsbereich
☐ Kunden-WC / Personal-WC	☐ Sozialräume	☐ Teeküche / Kantine

6 ENERGIE UND HEIZUNG

► 6.1 Heizungsart

☐ Gas-Zentralheizung	☐ Öl-Zentralheizung	☐ Fernwärme
☐ Wärmepumpe (Luft)	☐ Wärmepumpe (Erdwärme)	☐ Wärmepumpe (Wasser)
☐ Pellet-Heizung	☐ Holz / Kamin	☐ Solarthermie
☐ Photovoltaik-Anlage	☐ Blockheizkraftwerk	☐ Elektroheizung
☐ Etagenheizung	☐ Nachtspeicherheizung	☐ Sonstige Heizart

► 6.2 Energieausweis (gemäß GEG)

Art des Energieausweises	☐ Verbrauchsausweis ☐ Bedarfsausweis
Ausweis vorhanden	☐ Ja ☐ Nein ☐ In Erstellung
Gültig bis (Datum)	
Energieverbrauch / -bedarf (kWh/m²·a)	
Energieeffizienzklasse	☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐ H
Wesentlicher Energieträger	
Baujahr lt. Energieausweis	
Aussteller / Datum	

7 RECHTLICHE ANGABEN ZUR IMMOBILIE

Grundbuch von	
---------------	--

Amtsgericht	
Blatt-Nr. / Bestandsverzeichnis	
Flur / Flurstück	
Gemarkung	
Lasten und Beschränkungen Abt. II	☐ Keine ☐ Vorhanden: _____
Hypotheken / Grundschulden Abt. III	
Wohn-/Nutzungsrechte / Wegerechte	
Erbbaurecht	☐ Nein ☐ Ja, Laufzeit bis: _____
Erbbauzins (€/Jahr)	
Teilungserklärung (WEG)	☐ Ja ☐ Nein
Hausgeld (€/Monat)	
Davon Instandhaltungsrücklage	
Verwalter (Name / Kontakt)	
Denkmalschutz	☐ Ja ☐ Nein
Altlastenverdacht / Bodenbelastung	☐ Nein ☐ Ja: _____
Vermietet / Verpachtet	☐ Nein ☐ Ja (Vertragsdaten siehe Punkt 9)
Bebauungsplan (B-Plan-Nr.)	
Art der baulichen Nutzung (BauNVO)	
Baulastenverzeichnis	☐ Keine Eintragung ☐ Eintragung vorhanden
Vorkaufsrechte Dritter / Gemeinde	☐ Nein ☐ Ja: _____

8

PREISKALKULATION / VERKAUFSPREIS

Ursprünglicher Kaufpreis (Verkäufer)	
Kaufdatum (Verkäufer)	
Investitionen / Modernisierungen (€)	
Aktueller Verkehrswert (€)	
Bewertung durch (Gutachter / Datum)	

Angebotspreis / Verkaufspreis (€)	
Preis pro m ² Wohnfläche (€/m ²)	
Preis pro m ² Grundstück (€/m ²)	
Preis pro m ² Gewerbe (€/m ²)	
Verhandlungsbasis	☐ Ja ☐ Nein – Festpreis
Mindestpreis intern (€)	
Käuferprovision (% inkl. MwSt.)	
Verkäuferprovision (% inkl. MwSt.)	
Hausgeld / Nebenkosten (€/Monat)	
Heizkosten (€/Monat)	
Grundsteuer (€/Jahr)	
Versicherungen (€/Jahr)	
Sonstige Kosten (€/Jahr)	

Hinweis: Alle Preisangaben verstehen sich, sofern nicht anders gekennzeichnet, in Euro (€) und – soweit gesetzlich anwendbar – inklusive bzw. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

9

VERMIETUNGS- / NUTZUNGSSITUATION

Vermietet / Verpachtet	☐ Nein ☐ Teilweise ☐ Vollständig
Anzahl Mieteinheiten	
Mietfläche (m ²)	
Kaltmiete (€/Monat)	
Nebenkostenvorauszahlung (€/Monat)	
Warmmiete gesamt (€/Monat)	
Jahresnettokaltmiete (€)	
Mietvertragstyp	☐ Unbefristet ☐ Befristet bis: _____
Staffel-/Indexmietvertrag	☐ Ja ☐ Nein
Mieterhöhung zulässig ab	

Kaution (€)	
Mietausfallquote / Leerstand (%)	
Bruttorendite (% p.a.)	
Nettorendite (% p.a.)	
10	UNTERLAGEN UND DOKUMENTE

Vom Verkäufer beizubringende Unterlagen — zutreffende Dokumente bitte ankreuzen, jeweils gut leserliche Kopie.

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- ☐ Flurkarte / Lageplan / Liegenschaftskarte
- ☐ Bauzeichnungen / Grundrisse aller Geschosse
- ☐ Wohn- und Nutzflächenberechnung
- ☐ Baubeschreibung / Baugenehmigung
- ☐ Energieausweis (gem. GEG)
- ☐ Letzte Hausgeldabrechnungen (3 Jahre)
- ☐ Wirtschaftsplan / Beschlussammlung (WEG)
- ☐ Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (WEG)
- ☐ Protokolle Eigentümerversammlungen (letzte 3 Jahre)
- ☐ Mietverträge / Pachtverträge (sofern vermietet)
- ☐ Nebenkostenabrechnungen (letzte 3 Jahre)
- ☐ Grundsteuerbescheid (aktuell)
- ☐ Versicherungspolicen (Gebäude / Haftpflicht)
- ☐ Übersicht Modernisierungen / Instandhaltungen
- ☐ Wartungsverträge (Heizung, Aufzug etc.)
- ☐ Schornsteinfegerprotokoll / Feuerstättenbescheid
- ☐ Trinkwasseruntersuchung (sofern erforderlich)
- ☐ Erschließungs- / Anliegerbescheide
- ☐ Erbbaurechtsvertrag (sofern zutreffend)
- ☐ Aktuelle Fotos (innen / außen / Grundstück)
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Altlastenkataster-Auskunft
- ☐ Vollmacht (sofern Vertretung)
- ☐ Personalausweis / Reisepass-Kopie Verkäufer (gem. § 12 GwG)

13

MAKLERPROVISION (§ 656A-D BGB)

Für die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser an Verbraucher gelten seit dem 23.12.2020 die §§ 656a ff. BGB. Bei Verbraucherverträgen ist die Hälfteileitung der Maklerprovision zwingend (§ 656c BGB).

Käufer/-in ist	☐ Verbraucher (§ 13 BGB) ☐ Unternehmer (§ 14 BGB)
Verkäufer/-in ist	☐ Verbraucher (§ 13 BGB) ☐ Unternehmer (§ 14 BGB)
Provisionsmodell	☐ Innenprovision ☐ Außenprovision ☐ Doppeltätigkeit
Vereinbarte Provision Käufer (% inkl. MwSt.)	
Vereinbarte Provision Verkäufer (% inkl. MwSt.)	
Provision fällig bei	☐ Notarieller Beurkundung ☐ Kaufpreiszahlung ☐ Sonst.
Textform der Maklervereinbarung	☐ Ja (§ 656a BGB beachtet) ☐ noch zu erstellen

14

IDENTITÄTSPRÜFUNG NACH GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Die LS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG unterliegt als Immobilienmakler den Sorgfaltspflichten des Geldwäschegesetzes (GwG). Gemäß §§ 10 ff. GwG sind Verkäufer und Käufer zu identifizieren und die Angaben aufzuzeichnen.

Identifizierung erfolgt am	
Art des Ausweisdokuments	☐ Personalausweis ☐ Reisepass ☐ Sonstiger amtl. Ausweis
Ausweis-Nummer	
Ausgestellt durch / am	
Gültig bis	
Wirtschaftlich Berechtigter (§ 3 GwG)	☐ Identisch mit Vertragspartner ☐ Abweichend: _____
Mittelherkunft (bei Käufer)	☐ Eigenmittel ☐ Finanzierung ☐ Erbschaft ☐ Sonst.
Verdachtsmomente i.S.d. § 43 GwG	☐ Keine ☐ Vorhanden (interne Prüfung erforderlich)

Bei Verdachtsmomenten i.S.d. § 43 GWG erfolgt unverzüglich eine Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU). Die erhobenen Daten werden für 5 Jahre aufbewahrt (§ 8 GWG).

15

DATENSCHUTZHINWEISE NACH ART. 13 DSGVO

Verantwortlicher

LS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Am Brauersgraben 8, 26721 Emden, vertreten durch die LS Gruppe GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Stephan Lüdke. Telefon: +49 4921 810-0.

Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet zum Zweck (a) der Anbahnung, Abwicklung und Erfüllung des Maklervertrags und des nachfolgenden Kaufvertrags (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO), (b) zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere nach dem Geldwäschegesetz (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO), (c) zur Wahrung berechtigter Interessen, etwa zur Vermarktung der Immobilie und zur Kontaktpflege (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

Empfänger der Daten

Daten werden weitergegeben an Kaufinteressenten (nur soweit für den Verkauf erforderlich), Notare, Banken, Steuerberater, Sachverständige, Behörden, IT-Dienstleister und Immobilienportale. Eine Übermittlung in Drittländer findet grundsätzlich nicht statt.

Speicherdauer

Die Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies zur Vertragsabwicklung erforderlich ist. Aufgrund gesetzlicher Aufbewahrungspflichten (insbesondere § 257 HGB, § 147 AO, § 8 GWG) erfolgt eine Aufbewahrung von in der Regel 6 bis 10 Jahren.

Betroffenenrechte

Sie haben das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16), Löschung (Art. 17), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18), Datenübertragbarkeit (Art. 20) und Widerspruch (Art. 21 DSGVO). Sie können sich zudem bei einer Datenschutz-Aufsichtsbehörde beschweren — zuständig ist die Landesbeauftragte für den Datenschutz Niedersachsen, Prinzenstraße 5, 30159 Hannover.

Bereitstellung der Daten

Die Bereitstellung der Daten ist für die Vertragsanbahnung und -erfüllung erforderlich. Ohne diese Daten kann der Maklervertrag nicht durchgeführt werden. Eine automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne von Art. 22 DSGVO findet nicht statt.

16

WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER

Gilt nur für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge mit Verbrauchern (§§ 312b, 312c, 312g BGB).

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Ausübung des Widerrufs

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (LS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Am Brauersgraben 8, 26721 Emden, Telefon: +49 4921 810-0) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. Brief, E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

LS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Am Brauersgraben 8
26721 Emden · Niedersachsen

KONTAKT

Tel. +49 4921 810-0

RECHTLICHES

AG Aurich HRA P3101-203881
Komplementärin: LS Gruppe GmbH
AG Aurich HRB 205901

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zum Widerruf bereits erbrachten Dienstleistungen entspricht (§ 357a BGB).

BESTÄTIGUNG WIDERRUFSBELEHRUNG

- ☐ Ich habe die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen.
- ☐ Ich verlange ausdrücklich, dass die Maklertätigkeit bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

17

ERKLÄRUNG UND UNTERSCHRIFTEN

Der/Die Verkäufer/-in erklärt, dass die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig gemacht wurden. Etwaige bekannte Sach- oder Rechtsmängel sind im Abschnitt „Besonderheiten und Anmerkungen“ vollständig anzugeben. Die Datenschutzhinweise nach Art. 13 DSGVO sowie — soweit zutreffend — die Widerrufsbelehrung wurden zur Kenntnis genommen. Mit der Erfassung und Verarbeitung der vorstehenden Daten zum Zweck der Vermarktung und Vertragsanbahnung wird ausdrücklich eingewilligt (Art. 6 Abs. 1 lit. a, b DSGVO).

- ☐ Datenschutzhinweise nach Art. 13 DSGVO zur Kenntnis genommen
- ☐ Identifizierung gemäß § 12 GwG durchgeführt und dokumentiert
- ☐ Hinweis zur Provisionsteilung nach § 656c BGB erhalten (bei Verbrauchern)
- ☐ Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen wahrheitsgemäß und vollständig

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer/-in

Unterschrift LS Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

— ◆ —
LS IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH & Co. KG

Am Brauersgraben 8 · 26721 Emden · Tel. +49 4921 810-0