

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen von Quantum finance Andreas Heubach für Immobilienverkäufer**

**(Stand: 01.01.2021)**

## **1 GELTUNGSBEREICH**

1.1 Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Immobilienverkäufer ("AGB") von Quantum finance Andreas Heubach („Qf Andreas Heubach“ oder „ich“) gelten für die Geschäftsbeziehung von Qf Andreas Heubach mit dem Verkäufer („Verkäufer“ oder „Sie“), welcher Qf Andreas Heubach mit der Vermarktung seiner Immobilie beauftragt hat.

1.2 Abweichende Bedingungen des Verkäufers werden nicht anerkannt, es sei denn, Qf Andreas Heubach stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

1.3 Diese AGB gelten auch dann, wenn Qf Andreas Heubach in Kenntnis von Bedingungen des Verkäufers, welche diesen AGB entgegenstehen oder hiervon abweichen, die Leistungen an den Verkäufer vorbehaltlos erbringt.

## **2 VERTRAGSSCHLUSS**

2.1 Qf Andreas Heubach hat dem Verkäufer ein verbindliches Angebot zur Vermarktung seiner Immobilie nach Maßgabe des Angebots sowie der in diesen AGB enthaltenen Regelungen unterbreitet.

2.2 Sofern der Verkäufer dieses Angebot annimmt, kommt ein verbindlicher Maklervertrag mit dem entsprechenden Inhalt zustande.

2.3 Mit der Annahme des Angebots versichert der Verkäufer, dass er der rechtmäßige Eigentümer der betreffenden Immobilie ist bzw. dass er von dem Eigentümer sowie eventuellen

Miteigentümern oder anderweitig Verfügungsberechtigten zum Abschluss des Maklervertrags mit Qf Andreas Heubach ermächtigt ist.

## **3 LEISTUNGEN VON Qf Andreas Heubach**

3.1 Qf Andreas Heubach ist der persönlichen Immobilienberater und Ansprechpartner des Verkäufers und verantwortlich für die Vermarktung der Immobilie.

3.2 Zu den Aufgaben von Qf Andreas Heubach gehören insbesondere:

- ✓ Verkaufsberatung und Wertermittlung
- ✓ Erstellen einer individuellen Verkaufs-/ Vermarktungsstrategie
- ✓ Durchführung der in der Verkaufs-/Vermarktungsstrategie festgelegten Maßnahmen, u.a.:
  - Erstellen von professionellen Fotos der zu verkaufenden Immobilie
  - Erstellen eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés
  - Unterstützung bei der Erstellung eines Energieausweises (falls erforderlich)
- ✓ Bewerbung der Immobilie auf den Online-Portalen und im Netzwerk von Qf Andreas Heubach gegebenenfalls Erstellen weiterer Marketingmaterialien
- ✓ Organisation und Durchführung von Besichtigungen
- ✓ Betreuung der Kaufinteressenten
- ✓ Einholen des Finanzierungsnachweises
- ✓ Vorbereitung und Terminierung des Notartermins

3.3 Die konkreten Marketingmaßnahmen und Verkaufsunterlagen variieren je nach Immobilie und werden mit dem Verkäufer abgestimmt.

3.4 Die vorgenannten Leistungen von Qf Andreas Heubach sind mit der im Erfolgsfalle zu zahlenden Provisionen vollständig abgegolten.

#### **4 ENERGIEAUSWEIS**

4.1 Wenn der Verkäufer die Unterstützung von Qf Andreas Heubach bei der Erstellung eines Energieausweises wünscht, lässt Qf Andreas Heubach den Energieausweis auf Basis der Verbrauchsdaten, welche der Verkäufer an Qf Andreas Heubach übermittelt, erstellen.

Sind dem Verkäufer die Verbrauchsdaten nicht bekannt oder nicht geeignet, unterstützt Qf Andreas Heubach bei der Erstellung eines Bedarfsausweises. Hierzu wird der Verkäufer die erforderlichen Daten für die Erstellung mittels einer von Qf Andreas Heubach bereitgestellten Checkliste an diesen übermitteln.

4.2 Die in Ziffer 4.1 aufgeführten Leistungen sind für den Verkäufer kostenlos, sofern es sich bei der zu verkaufenden Immobilie um ein reines Wohngebäude oder um eine Gewerbeimmobilie mit einem Gewerbeanteil von max. 25% handelt. In allen sonstigen Fällen ist Qf Andreas Heubach berechtigt, die Leistung gegen eine zuvor ausdrücklich vereinbarte Vergütung zu erbringen oder diese an Dritte zu beauftragen.

#### **5 RECHTE UND PFLICHTEN VON Qf Andreas Heubach**

5.1 Qf Andreas Heubach ist berechtigt, die Maklerleistungen selbst oder durch Dritte zu erbringen. Sofern Qf Andreas Heubach Dritte mit der Leistungserbringung beauftragt, entstehen dem Verkäufer hierdurch weder weitere Kosten noch andere belastende Verpflichtungen.

5.2 Qf Andreas Heubach ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für Kaufinteressenten entgeltlich tätig zu sein.

5.3 Qf Andreas Heubach wird den Verkäufer über alle Umstände unverzüglich in Kenntnis setzen, die für dessen Verkaufsentscheidung von Bedeutung sein können. Qf Andreas Heubach wird den Verkäufer in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Bemühungen unterrichten. Zu eigenen Nachforschungen ist Qf Andreas Heubach nur verpflichtet, sofern deren Bedeutung und Erforderlichkeit offensichtlich sind. In anderen Fällen ist Qf Andreas Heubach zur eigenen Nachforschung nur dann verpflichtet, wenn dies separat vereinbart ist.

5.4 Qf Andreas Heubach wird den Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchführen.

5.5 Qf Andreas Heubach wird hinsichtlich der im Rahmen dieses Maklervertrages erlangten Kenntnisse über den Verkäufer Verschwiegenheit bewahren.

5.6 Qf Andreas Heubach ist berechtigt, bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags, welcher die betreffende Immobilie des Verkäufers zum Gegenstand hat, anwesend zu sein und eine vollständige Vertragsabschrift zu erhalten. Kommt ein Vertrag ohne die Anwesenheit von Qf Andreas Heubach zustande, ist Qf Andreas Heubach vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages an diesen zu übermitteln.

5.7 Kaufpreiszahlungen werden von Qf Andreas Heubach nicht entgegengenommen.

5.8 Sämtliche Urheber- und/oder Leistungsschutzrechte an den von Qf Andreas Heubach erstellten Verkaufs- und Marketingunterlagen inklusive der erstellten Bilder der Immobilie liegen bei Qf Andreas Heubach.

#### **6 RECHTE UND PFLICHTEN DES VERKÄUFERS**

6.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, Qf Andreas Heubach mindestens folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

Grundriss(e) sowie ggf. weitere Pläne, Ansichten und Schnitte der Immobilie

Ggf. Teilungserklärung und Eigentümerversammlungsprotokolle

Wirtschaftsplan / Nebenkostenaufstellung

Ggf. den aktuellen Mietvertrag (persönliche Daten geschwärzt)

6.2 Qf Andreas Heubach wird von dem Verkäufer bevollmächtigt, Einsicht in das Grundbuch der zu vermarktenden Immobilie zu nehmen und sich Kopien des Grundbuchs anfertigen und aushändigen zu lassen sowie sich Unterlagen und Informationen von Ämtern (Baurechtsamt, Katasteramt etc.) bzw. bei Wohnungseigentum von der zuständigen Haus-/ WEG-Verwaltung einzuholen. Qf Andreas Heubach ist berechtigt, entsprechende Untervollmacht zu erteilen.

6.3 Der Verkäufer ist während der Vertragslaufzeit nicht berechtigt, weitere Makler parallel zu beauftragen oder das Objekt privat zu veräußern. Alle Interessenten oder Makler, die sich während des Verkaufs an ihn wenden, werden an Qf Andreas Heubach verwiesen, damit der Verkauf aus einer Hand gesteuert wird.

6.4 Sollte der Verkäufer den Alleinvertretungsanspruch von Qf Andreas Heubach verletzen, indem er das Objekt während der Vertragslaufzeit privat oder über einen anderen Makler verkauft, verpflichtet er sich, Qf Andreas Heubach eine Entschädigung zu zahlen. Die Höhe dieser Entschädigung entspricht der Provision, die der Verkäufer und/oder Käufer an Qf Andreas Heubach zu zahlen hätte, wenn der Verkauf so aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung durch Qf Andreas Heubach zustande gekommen wäre.

6.5 Der Verkäufer hat Qf Andreas Heubach unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung seiner Verkaufsabsicht.

6.6 Der Verkäufer ist verpflichtet, Qf Andreas Heubach unverzüglich über eine etwaige Vermietung seiner Immobilie oder Änderungen im Mietvertrag zu unterrichten.

6.7 Der Verkäufer ist verpflichtet, die mit Qf Andreas Heubach getroffene Provisionsvereinbarung in den notariellen Kaufvertrag aufzunehmen.

6.8 Der Verkäufer ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Insbesondere darf er diese Informationen nicht an Dritte weitergeben.

6.09 Der Verkäufer wird anderen Maklern eine Tätigkeit im Hinblick auf die Immobilie untersagen und diese an Qf Andreas Heubach verweisen.

6.10 Der Verkäufer gestattet Qf Andreas Heubach, Daten seiner Immobilie (bspw. bzgl. der Lage, Ausstattung, Preis etc.) anonymisiert für Immobilienwertanalysen zu benutzen.

## **7 MAKLERPROVISION**

7.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, die vereinbarte Provision an Qf Andreas Heubach zu bezahlen.

7.2 Der Provisionsanspruch von Qf Andreas Heubach entsteht mit Abschluss des voll wirksamen Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und einem von Qf Andreas Heubach nachgewiesenen oder vermittelten Kaufinteressenten. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit von Qf Andreas Heubach zustande kommt.

7.3 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines ideellen oder realen Anteils am Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Einräumung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem von dem Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie verfolgten Zweck wirtschaftlich entspricht.

7.4 Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer. Voraussetzung ist, dass die Leistungen dem Verkäufer zufließen (wie z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Der Provisionsanspruch von Qf Andreas Heubach wird durch eine nachträgliche Minderung des Kaufpreises nicht berührt.

7.5 Sollte Unklarheit über die Leistung von Qf Andreas Heubach bestehen, so ist der Verkäufer verpflichtet, vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrags bei Qf Andreas Heubach nachzufragen, ob der Käufer von Qf Andreas Heubach benannt wurde.

7.6 Die vereinbarte Provision enthält die Mehrwertsteuer in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Höhe. Im Falle von Änderungen des gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes erhöht bzw. verringert sich die Provision entsprechend.

7.7 Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

## **8 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG**

8.1 Sofern die Parteien nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbaren, wird der Maklervertrag für die Dauer von neun (9) Monaten fest geschlossen („Initiale Vertragslaufzeit“). Während der Initialen Vertragslaufzeit ist der Maklervertrag nicht ordentlich kündbar. Nach Ablauf der Initialen Vertragslaufzeit verlängert sich die Laufzeit jeweils um weitere drei (3) Monate, sofern nicht eine der Parteien den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei (2) Wochen kündigt.

8.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine der Parteien gegen ihre durch diesen Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten verstößt oder wenn auf andere Weise das Vertrauen in das Vertragsverhältnis nachhaltig gestört wurde und ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist.

8.3 Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.

## **9 IDENTITÄTSFESTSTELLUNG (GEMÄSS § 2 ABS. 1 NR. 14 GELDWÄSCHEGESETZ)**

9.1 Der Verkäufer wird Qf Andreas Heubach eine Kopie seines Personalausweises oder Reisepasses zukommen lassen (Vorder- und Rückseite).

9.2 Der Verkäufer stimmt zu, dass Qf Andreas Heubach Daten zur Identifizierung und Überprüfung der Identität des Verkäufers gemäß der Verpflichtung aus § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz 5 Jahre lang aufbewahrt. Qf Andreas Heubach sichert zu, dass diese Daten für keine anderen Zwecke außerhalb der Identitätsfeststellung genutzt werden.

## **10 DATENSCHUTZ**

10.1 Qf Andreas Heubach hat bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten des Auftraggebers die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu beachten.

10.2 Wegen der Einzelheiten wird auf die überreichte Datenschutzerklärung von Qf Andreas Heubach verwiesen.

Die Datenschutzerklärung kann jederzeit bei Qf Andreas Heubach angefordert werden.

## **11 HAFTUNG**

11.1 Ansprüche des Verkäufers auf Schadensersatz sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche des Verkäufers aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, sowie die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von Qf Andreas Heubach, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Unberührt bleibt ferner die Haftung für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Verkäufer regelmäßig vertrauen darf. Bei einer leicht fahrlässigen Verletzung dieser Vertragspflichten haftet Qf Andreas Heubach nur für den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des Verkäufers aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

11.2 Die in Ziffer 11.1 enthaltenen Haftungsregelungen gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen von Qf Andreas Heubach, wenn Ansprüche direkt gegen diese geltend gemacht werden.

## **12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

12.1 Im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts wird als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus Vertragsverhältnissen zwischen Qf Andreas Heubach und dem Verkäufer der Sitz von Qf Andreas Heubach vereinbart.

12.2 Der Maklervertrag sowie diese AGB unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

12.3 Dieser Vertrag gibt sämtliche Punkte wieder und ersetzt alle eventuellen vorherigen Vereinbarungen. Es bestehen keine mündlichen Abreden. Änderungen, Ergänzungen sowie die Kündigung bedürfen der Schriftform. Ebenso bedarf die Aufhebung oder Modifizierung des Schriftformerfordernisses der Schriftform.

12.4 Sollte eine oder mehrere Klauseln in diesen AGB ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit des Maklervertrags und der AGB im Übrigen nicht. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt in diesem Falle eine Klausel, die dem Willen der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommt. Die Parteien sind verpflichtet, an einer entsprechenden Klarstellung des Vertragstextes mitzuwirken. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken, die diese AGB enthalten.

## **Widerrufsbelehrung**

### **1. Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Quantum Finance  
Andreas Heubach  
Gartenweg 15 C  
**06179 Teutschenthal**  
Fax: 0345 2998389  
Mail: [info@quantum-finance.de](mailto:info@quantum-finance.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **2. Folgen des Widerrufs**

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie mir einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

---

Ort/Datum

---

Unterschrift Auftraggeber

## Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An:

Quantum Finance  
Andreas Heubach  
Gartenweg 15 C  
**06179 Teutschenthal**

Fax: 0345 2998389  
Mail: [info@quantum-finance.de](mailto:info@quantum-finance.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):

Datum:

(\*) Unzutreffendes streichen

## **Auskunfts- und Informationsvollmacht**

- Anlage zum Maklervertrag -

Herrn/Frau/Eheleute/Firma

---

*Name, Vorname(n) oder Bezeichnung*

---

*PLZ                      Ort                                      Strasse*

im nachfolgenden „Auftraggeber“ genannt

erteilt

Quantum finance, Andreas Heubach, Gartenweg 15 C, 06179 Teutschenthal (nachfolgend "Auftragnehmer" genannt) folgende Informations- und Auskunftsvollmacht zum Auftragsobjekt:

---

vollständige Adresse

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer oder seinen Rechtsnachfolger, im Namen des Auftraggebers

- Informationen und Auskünfte zum Auftraggeber und / oder dem Auftragsobjekt, die im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Immobilienmakler stehen und für den Verkauf erforderlich sind einzusehen, einzuholen und in schriftlicher Form in Empfang zu nehmen
- Untervollmachten, soweit dies zur Ausübung seiner dienstlichen Verpflichtungen erforderlich ist auszustellen
- der Auftraggeber ist nicht berechtigt, Erklärungen, Anzeigen abzugeben oder entgegenzunehmen
- der Auftraggeber ist nicht berechtigt vertragsrelevante Änderungen im Namen und im Auftrag des Auftraggebers auszuführen oder zu beauftragen

Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer diese widerrufliche Informations- und Auskunftsvollmacht gegenüber

- Bausparkassen
- Ämtern und Behörden
- Bausparkassen
- Banken
- sonstigen Finanzierungsgebern
- Versicherungsgesellschaften (nur im Zusammenhang mit der Wohngebäudeversicherung und/oder Finanzierungsangelegenheiten)

zur Einholung von vertragsrelevanten Informationen auf dem fernmündlichen und schriftlichen Wege (Post, Fax und Mail).

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber