# Objektaufnahme- & Eigentümerfragebogen

## 1. Allgemeine Objektdaten & Eigentümer

| | |
|---|---|
| Objektanschrift (Straße, Nr., PLZ, Ort) | |
| Eigentümer / Ansprechpartner | |
| Objektart | [ ] EFH [ ] ZFH [ ] MFH [ ] ETW [ ] DHH [ ] RH [ ] Grundstück |
| Baujahr / Baujahr Wärmeerzeuger | |
| Bezugsfrei ab / Vermietungsstatus | |
| Gewünschter Angebotspreis | [ ] Festpreis [ ] VB: € _____ |

## 2. Flächen, Maße & Grundstück

| | |
|---|---|
| Wohnfläche ca. / Nutzfläche ca. | Wohnfläche: _____ m² \| Nutzfläche: _____ m² |
| Grundstücksfläche | _____ m² |
| Anzahl Zimmer / Räume | Zimmer: _____ \| Schlafzimmer: _____ \| Badezimmer: _____ |
| Geschosse / Etage & Ausrichtung | Geschosse: _____ \| Etage: _____ \| Ausrichtung: _____ |
| Keller / Dachboden | [ ] Voll unterkellert [ ] Teilunterkellert [ ] Ausgebaut [ ] Nicht ausgebaut |
| Stellplätze / Garagen | [ ] Garage [ ] Carport [ ] Außenstellplatz [ ] Tiefgarage (Anzahl: ____) |

## 3. Bauweise, Substanz & Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bauweise & Dachform | Bauweise: [ ] Massiv [ ] Fertighaus<br>Dachform: [ ] Satteldach [ ] Flachdach [ ] Walmdach<br>[ ] Sonstiges |
| Fenster (Material, Verglasung, Baujahr) | |
| Bodenbeläge | [ ] Fliesen [ ] Parkett [ ] Laminat [ ] Teppich [ ] Vinyl [ ] Dielen |
| Sanitärausstattung | [ ] Wanne [ ] Dusche [ ] Gäste-WC [ ] Fenster im Bad |
| Einbauküche (EBK) | [ ] Vorhanden (im Preis enthalten) [ ] Vorhanden (Ablöse:_____ €)<br>[ ] Keine Einbauküche vorhanden |



Inh. Michael Ecer
Melitta-Bentz-Str. 15
74912 Kirchardt

info@elibella-immobilien.de
www.elibella-immobilien.de
Telefon-Nr.: 01739428590

USt-IdNr: DE309856417
Finanzamt: Heilbronn

## 4. Energetik & Haustechnik (GEG-Angaben)

| | |
|---|---|
| Heizungsart & Energieträger | [ ] Gas [ ] Öl [ ] Wärmepumpe [ ] Pellets [ ] Fernwärme [ ] Strom |
| Energieausweis | [ ] Liegt vor (Bedarfsausweis) [ ] Liegt vor (Verbrauchsausweis) [ ] Wird beantragt |
| Kennwerte | Endenergiebedarf/-verbrauch: _____ kWh/(m²·a)<br>Energieeffizienzklasse: [ ] A+ [ ] A [ ] B [ ] C [ ] D [ ] E [ ] F [ ] G [ ] H |
| Photovoltaik / Solarthermie | [ ] Ja (Leistung: _____ kWp, Baujahr: _____) [ ] Nein |

## 5. Sanierungs- & Modernisierungshistorie

| | | |
|---|---|---|
| Dach (Eindeckung / Dämmung) | | |
| Heizungsanlage | | |
| Fenster / Haustür | | |
| Fassadendämmung / Anstrich | | |
| Elektrik / Leitungen | | |
| Bäder / Sanitär | | |

## 6. Bekannte Mängel, Bauschäden & Lasten

| | |
|---|---|
| Feuchtigkeit / Schimmelbildung | [ ] Nein [ ] Ja<br>(Details: _____) |
| Risse / Setzungsschäden | [ ] Nein [ ] Ja<br>(Details: _____) |
| Altlasten / Asbest / Schadstoffe | [ ] Nein [ ] Ja / Verdacht<br>(Details: _____) |
| Denkmalschutz | [ ] Nein [ ] Ja ( [ ] Einzeldenkmal [ ] Ensembleschutz ) |
| Baulasten / Dienstbarkeiten | [ ] Nein [ ] Ja<br>(Details: _____) |
| Rechtsstreitigkeiten | [ ] Nein [ ] Ja<br>(Details: _____) |

## 7. Bei Eigentumswohnungen (WEG-Besonderheiten)

| | |
|---|---|
| Miteigentumsanteil & Hausgeld | MEA: _____ / 10.000<br>Hausgeld mtl.: € _____ |
| Instandhaltungsrücklage | Gesamtrücklage: € _____ \| Anteilig: € _____ |
| Geplante Sonderumlagen | [ ] Nein [ ] Ja (Details: _____) |
| WEG-Verwaltung | Name/Firma: _____<br>Ansprechpartner / Tel. / E-Mail: _____ |

## 8. Bestätigung des Eigentümers & Haftungsgrundlage

Der/die Eigentümer bestätigt/bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorstehenden Angaben. Die Angaben dienen als Grundlage für die Erstellung des Verkaufsexposés und die Käuferberatung. Dem Eigentümer ist bekannt, dass vorsätzlich oder grob fahrlässig verschwiegene Mängel Schadensersatz- oder Rückabwicklungsansprüche begründen können.

Ort, Datum: _____

_____ Unterschrift Eigentümer/in

_____ Unterschrift Makler



Inh. Michael Ecer
Melitta-Bentz-Str. 15
74912 Kirchardt

info@elibella-immobilien.de
www.elibella-immobilien.de
Telefon-Nr.: 01739428590

USt-IdNr: DE309856417
Finanzamt: Heilbronn

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

**§ 1 Geltungsbereich & Vertragspartner**
Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Maklerverträge, Nachweis- und Vermittlungstätigkeiten von Elibella Immobilien, Inhaber: Michael Ecer, Melitta-Bentz-Str. 1 5, 7491 2 Kirchardt (nachfolgend „Makler"), gegenüber Auftraggebern (Verkäufer, Vermieter, Käufer, Mieter). Abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, der Makler stimmt deren Geltung schriftlich oder in Textform zu.

**§ 2 Zustandekommen des Vertrags & Form**
Ein Maklervertrag über den Nachweis oder die Vermittlung des Verkaufs einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedarf gem. § 656a BGB der Textform (z. B. Brief, E-Mail, unterschriebenes Vertragsformular). Bei sonstigen Objekten kommt ein Vertrag auch durch Inanspruchnahme der Maklerleistung in Kenntnis der Provisionspflicht zustande.

**§ 3 Provisionsanspruch & gesetzliche Halbteilung**
(1) Der Provisionsanspruch entsteht und wird fällig mit wirksamem Abschluss des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt.
(2) Handelt es sich beim Kaufgegenstand um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus und ist der Erwerber Verbraucher, gilt das gesetzliche Halbteilungsprinzip gem. §§ 656c, 656d BGB: Vereinbarungen, nach denen eine Partei mehr als 50% der gesamten Provision trägt, sind unwirksam. Erlässt der Makler einer Partei die Provision ganz oder teilweise, gilt dies auch für die andere Partei.

**§ 4 Doppeltätigkeit gem. § 654 BGB**
Der Makler ist berechtigt auch für den jeweils anderen Vertragspartner (z.B. für den Kaufinteressenten neben dem Verkäufer) uneingeschränkt entgeltlich und provisionspflichtig als Nachweis- oder Vermittlungsmakler tätig zu sein, sofern kein Interessenskonflikt besteht.

**§ 5 Vertraulichkeit & Weitergabeverbot**
Alle durch den Makler überlassenen Exposés, Unterlagen und Informationen sind ausschließlich für den adressierten Auftraggeber bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Gibt der Auftraggeber Objektdaten unbefugt an Dritte weiter und schließt der Dritte daraufhin den Vertrag ab, schuldet der Auftraggeber dem Makler Schadenersatz in Höhe der entgangenen Gesamtprovision.

**§ 6 Foto-, Video- & Medienrechte**
Der Auftraggeber räumt dem Makler das Recht ein, im und am Objekt Foto-, Video- Drohnen- und 360-Grad Aufnahmen anzufertigen und diese zur Vermarktung in Immobilienportalen, auf Websites, in Printmedien und Social-Media-Kanälen zu nutzen. Der Auftraggeber sichert zu, dass durch die Aufnahmen keine Rechte Dritter (z.B. Mieter) verletzt werden.

**§ 7 Haftungsbegrenzung**
Die Objektangaben und Unterlagen basieren auf den Mitteilungen des Auftraggebers oder Behörden. Der Makler haftet nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Eine Haftung besteht nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

**§ 8 Widerrufsbelehrung für Verbraucher**
**Widerrufsrecht**:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ab dem Tag des Vertragsschlusses ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben müssen Sie Elibella Immobilien, Inh. Michael Ecer, Melitta-Bentz-Str. 15 74912 Kirchardt, E-Mail: info@elibella-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss informieren. Zur Wahrung der Frist reicht das rechtzeitige Absenden der Mitteilung vor Ablauf der 14 Tage aus.
**Folgen des Widerrufs:**
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, schulden Sie dem Makler einen angemessenen Wertersatz, der dem Wert der bis zum Widerruf erbrachten Teilleistungen im Verhältnis zum Gesamtumfang des Vertrags entspricht.

**§ 9 Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts (§ 356 Abs. 4 BGB)**
Das gesetzliche Widerrufsrecht des Verbrauchers erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn der Makler die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher hierzu seine ausdrückliche Zustimmung erteilt und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler verliert.

**§ 10 Datenschutzhinweise (Art. 13 DSGVO)**
(1) **Verantwortlicher**: Elibella Immobilien, Inhaber: Michael Ecer, Melitta-Bentz-Straße 15, 74912 Kirchardt, E-Mail: info@elibella-immobilien.de.
(2) **Zweck & Rechtsgrundlage**: Personenbezogene Daten (Name, Kontaktdaten, Objektdaten, Bonitätsnachweise) werde zur Erfüllung des Maklervertrags und vorvertraglicher Maßnahmen gem. Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO verarbeitet. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten stützen sich auf Art. 6 Abs. 1 lit c DSGVO.
(3) **Empfänger**: Daten werden ausschließlich an berechtigte Dritte (z.B. Notariate, Verkäufer/Käufer, finanzierende Banken, Grundbuchämter) weitergeleitet, soweit dies zur Vertragsabwicklung erforderlich ist.
(4) **Betroffenenrechte**: Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft (Art. 15), Berichtigung (Art. 16), Löschung (Art. 17), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18) sowie Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO) und das Recht zur Beschwerde bei der zuständigen Landesdatenschutzbehörde.

**§ 11 Gerichtsstand & Salvatorische Klausel**
Ist der Auftraggeber Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts, ist der Geschäftssitz des Maklers Erfüllungsort und Gerichtsstand. Sollten einzelne Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.