

Anlage 1: Leistungsbeschreibung Profi-Immobilienwebsite

Stand 19.10.2026. Diese Anlage beschreibt den Leistungsumfang der Profi-Website abschließend. Was hier nicht steht, ist nicht geschuldet.

1. Überblick

Die Profi-Website ist eine vom Anbieter gehostete Website für Immobilienmakler. Sie besteht aus einer vom Anbieter entwickelten Website-Vorlage (Template), einem Redaktionssystem, einer Schnittstelle für KI-Assistenten, einer Anbindung an das Immobilien-Verwaltungssystem des Kunden und dem Betrieb auf der Plattform des Anbieters. Der Kunde befüllt und pflegt die Website selbst, in der Regel über seinen KI-Assistenten. Der Anbieter betreibt die Plattform, pflegt das Template und sichert die Daten.

2. Website-Vorlage (Template)

2.1 Seiten und Bausteine

- Startseite und beliebig viele Unterseiten, die aus Bausteinen (Sektionen) des Templates zusammengesetzt werden, etwa für Texte, Bilder, Galerien, Videos, Leistungen, Kundenstimmen, häufige Fragen, Standorte, Handlungsaufforderungen und Einbettungen externer Dienste. Welche Bausteine das Template enthält, ergibt sich aus dem Redaktionssystem; der Anbieter kann Bausteine ergänzen und ändern (AGB § 3 Abs. 3).
- Kopfbereich mit Navigation und bis zu zwei Aktionsbuttons, Hinweisbanner, Fußbereich mit Standorten, Kontaktdaten, Links und Rechtsseiten, Fehlerseite (404).
- Sammlungen für Kundenstimmen und häufige Fragen sowie wiederverwendbare Bausteine, die auf mehreren Seiten erscheinen.
- Seiten für Impressum und Datenschutzerklärung legt der Kunde selbst an und verantwortet ihren Inhalt (AGB § 5). Der Anbieter informiert ihn darüber, welche Cookies und Dienste die Website im Auslieferungszustand nutzt.
- Die Website wird in einer Sprache (Deutsch) betrieben. Mehrsprachigkeit ist nicht Bestandteil der Leistung.

2.2 Immobilien

- Objektlisten für Kaufen und Mieten, Neubauprojekte mit ihren Einheiten, eine Objektsuche mit Filtern sowie Objektseiten mit Bildern, Eckdaten, Beschreibung, Ansprechpartner und Kontaktmöglichkeit. Die Kontaktmöglichkeit auf Objektseiten öffnet das E-Mail-Programm des Besuchers oder führt zum Exposé-Link des Verwaltungssystems; ein Kontaktformular mit Speicherung und Weiterleitung ist nicht Bestandteil der Leistung.
- Darstellung verkaufter oder vermieteter Objekte als Referenzen, soweit der Kunde sie freigibt.
- Ein Baustein, mit dem der Kunde ein Bewertungswerkzeug eines Drittanbieters auf einer Seite seiner Wahl einbindet. Das Werkzeug lädt erst, wenn der Besucher es anklickt. Der Vertrag mit dem Drittanbieter und die datenschutzrechtliche Einordnung des Werkzeugs sind Sache des Kunden.

2.3 Gestaltung

- Gestaltungseinstellungen für Logo (hell und dunkel), Farben, Schriften aus einer kuratierten Liste oder eine eigene Schriftdatei (WOFF2), für die der Kunde die Lizenz hält, Formen (Ecken, Buttons, Karten), Kopf- und Fußbereich, Favicon und Vorschaubild für soziale Netzwerke.
- Die Gestaltung bewegt sich innerhalb der vom Template vorgesehenen Optionen. Eigener Quellcode und eigene Erweiterungen sind nicht vorgesehen.
- Im Fußbereich steht ein Hinweis „Powered by InnoBrain“, den der Kunde in den Einstellungen abschalten kann.

2.4 Suchmaschinen und KI-Suche

- Titel, Beschreibung, kanonische Adresse und Open-Graph-Angaben je Seite, Sitemap, robots.txt, lms.txt sowie strukturierte Daten (JSON-LD) für Unternehmen, Website, Breadcrumbs, häufige Fragen und Immobilienangebote.
- Steuerung der Indexierung je Seite (etwa für Rechtsseiten), Weiterleitung weiterer Domains auf die Hauptdomain, statischer Seitencache für kurze Ladezeiten, den der Anbieter je Website einschalten kann.
- Die Plattform-Adresse der Website (siehe 6.2) wird nicht von Suchmaschinen indexiert. Indexierbar wird die Website erst unter der eigenen Domain des Kunden.
- Der Anbieter schuldet keine bestimmte Platzierung in Suchmaschinen oder KI-Suchdiensten.

2.5 Datenschutzfreundliche Voreinstellungen

- Schriften werden von der Website selbst ausgeliefert, nicht von Drittanbietern.
- Videos (YouTube, Vimeo im datenschutzfreundlichen Modus), Karten des Kartendienstes und Einbettungen externer Dienste über die dafür vorgesehenen Bausteine laden erst nach einem Klick des Besuchers. Fügt der Kunde eigenen Einbettungscode ein, bestimmt dieser Code das Ladeverhalten.
- Die Website setzt im Auslieferungszustand keine Analyse- oder Marketing-Werkzeuge ein. Für den Betrieb werden technisch notwendige Cookies gesetzt.
- Ein Einwilligungsdiallog (Cookie-Banner) ist nicht Bestandteil der Leistung.

3. Redaktionssystem (Control Panel)

- Zugang über den Browser mit persönlichen Benutzerkonten; der Kunde erhält ein Administratorkonto und kann weitere Benutzer mit Rollen anlegen. Zwei-Faktor-Authentifizierung und Passkeys stehen zur Verfügung.
- Bearbeitung von Seiten, Einträgen, Navigation, Einstellungen und Gestaltung; Medienverwaltung für Bilder und Dateien; Entwürfe und frühere Fassungen (Versionen) für Seiten und Einträge mit Veröffentlichung auf Knopfdruck. Globale Einstellungen und die Gestaltung werden sofort wirksam.
- Die Datenstruktur (Felder, Bausteine, Sammlungen) gibt der Anbieter vor. Änderungen an der Struktur und die Installation von Erweiterungen sind dem Kunden nicht möglich.

4. Schnittstelle für KI-Assistenten

- Jede Website stellt eine Schnittstelle nach dem Model Context Protocol (MCP) bereit. Der Kunde verbindet damit seinen eigenen KI-Assistenten; geeignet ist jeder gängige KI-Assistent, der eigene MCP-Verbindungen mit Schreibrechten unterstützt (zum Beispiel ChatGPT oder Claude). Die Anmeldung erfolgt mit dem Benutzerkonto des Redaktionssystems.
- Über die Schnittstelle kann der KI-Assistent Seiten und Einträge anlegen, ändern und veröffentlichen, Navigation und Einstellungen ändern, Bilder hochladen, die Gestaltung setzen und Produktfeedback an den Anbieter senden. Löschen ist über die Schnittstelle nicht möglich; Inhalte können stattdessen auf „unveröffentlicht“ gesetzt werden.
- Die Schnittstelle ist auf 60 Anfragen je Minute begrenzt. Der Anbieter kann Leitlinien bereitstellen, nach denen KI-Assistenten auf der Website arbeiten sollen.
- Der Kunde benötigt ein eigenes Konto beim Anbieter des KI-Assistenten in einem Tarif, der eigene MCP-Verbindungen mit Schreibrechten zulässt. Welche Tarife solche Verbindungen erlauben, bestimmt allein der Anbieter des KI-Assistenten; Änderungen dort sind kein Mangel der Leistung. Die Ergebnisqualität hängt vom gewählten Modell ab und liegt außerhalb der Verantwortung des Anbieters.

5. Anbindung an das Immobilien-Verwaltungssystem

- onOffice: Der Kunde hinterlegt die Zugangsdaten seines onOffice-Systems in der Website und wählt die Objektfilter aus. Die Website übernimmt Objekte, Bilder, Ansprechpartner (onOffice-Benutzer mit Foto) und Zuordnungen in regelmäßigen Abständen und entfernt Objekte wieder,

die in onOffice nicht mehr freigegeben sind. Objektadressen erscheinen nur, wenn sie in onOffice freigegeben sind.

- Propstack: Der Kunde hinterlegt den Schnittstellenzugang seines Propstack-Systems in der Website und wählt die Objektfilter aus. Die Website übernimmt Objekte, Bilder und Ansprechpartner in regelmäßigen Abständen und entfernt Objekte wieder, die in Propstack nicht mehr freigegeben sind.
- Gebühren, die der Betreiber des Verwaltungssystems für die Nutzung seiner Schnittstelle berechnet, trägt der Kunde.
- Weitere Systeme, OpenImmo-Uploads und die Weiterleitung von Anfragen in das Verwaltungssystem sind nicht Bestandteil der Leistung.

6. Hosting und Betrieb

6.1 Infrastruktur

- Die Website läuft in einem eigenen, von anderen Kunden getrennten Container auf Servern der Hetzner Online GmbH im Rechenzentrum Falkenstein (Deutschland). Sicherungskopien liegen im Objektspeicher der Hetzner Online GmbH am Standort Nürnberg (Deutschland). Eine Verarbeitung außerhalb der Europäischen Union findet nicht statt.
- Transportverschlüsselung (TLS) für alle angebundenen Adressen mit Zertifikaten der Zertifizierungsstelle Let's Encrypt, die der Anbieter automatisch beantragt und erneuert.
- Der Anbieter überwacht Erreichbarkeit, Zustand und Verkehr der Website.

6.2 Adressen und Domains

- Jede Website erhält eine Plattform-Adresse der Form name.sites.innobrain.dev. Sie dient der Einrichtung und Vorschau und wird nicht indexiert.
- Der Kunde bringt seine Domain mit und setzt die vom Anbieter beschriebenen DNS-Einträge bei seinem Registrar. Nach Prüfung der Einträge schaltet der Anbieter die Domain als Hauptdomain frei. Bis zu drei weitere Domains des Kunden (etwa Schreibvarianten) können angebunden werden und leiten auf die Hauptdomain weiter.
- Domainregistrierung, DNS-Hosting und E-Mail-Postfächer sind nicht Bestandteil der Leistung.

6.3 E-Mail

- Die Website versendet im Auslieferungszustand keine E-Mails. Kontaktwege für Besucher sind Telefon- und E-Mail-Links des Kunden.

6.4 Updates

- Der Anbieter pflegt das Template, das Redaktionssystem und die Plattform und spielt Sicherheits- und Funktionsupdates ein. Ein Update führt zu einem kurzen Neustart der Website, währenddessen eine Hinweisseite erscheint.
- Neue Funktionen des Templates stehen dem Kunden nach dem Update ohne Aufpreis zur Verfügung, soweit sie Teil der Profi-Website sind.

7. Datensicherung und Wiederherstellung

- Alle Daten der Website (Inhalte, Einstellungen, Benutzer, Versionen, hochgeladene Dateien) liegen in einer Datenbank je Website. Diese Datenbank wird fortlaufend, bei jeder Änderung, in den Objektspeicher repliziert.
- Fällt der Container der Website aus, wird er automatisch ersetzt und aus der Replikation bis zur letzten gespeicherten Änderung wiederhergestellt.
- Auf Anfrage des Kunden setzt der Anbieter die Website auf einen Zeitpunkt innerhalb der letzten sieben Tage zurück. Eine Wiederherstellung betrifft immer die gesamte Website und wird vom Anbieter ausgeführt; einzelne Seiten und Einträge stellt der Kunde über deren frühere Fassungen im Redaktionssystem selbst wieder her.
- Sicherungskopien werden nach dem Vertragsende nach Maßgabe von AGB § 10 gelöscht.

8. Grenzen der Leistung

Merkmal	Grenze
Speicherplatz je Website (Inhalte, Bilder, Dateien, Versionen)	5 GB
Websites je Vertrag	eine Website unter einer Hauptdomain
Sprachen	eine Sprache, Deutsch
Benutzerkonten im Redaktionssystem	unbegrenzt
Schnittstelle für KI-Assistenten	60 Anfragen je Minute, kein Löschen
Verkehr	Für den üblichen Betrieb einer Maklerwebsite ausgelegt. Bei dauerhaft außergewöhnlich hohem Verkehr (Richtwert mehr als 250.000 Seitenaufrufe im Monat) stimmen die Parteien eine Anpassung ab.
Eigener Quellcode, Erweiterungen, eigene Felder	nicht möglich

Erreicht die Website die Speichergrenze, informiert der Anbieter den Kunden. Größere Kontingente können gesondert vereinbart werden.

9. Onboarding

- Für Kunden der Startphase enthält die Leistung ein Onboarding: einen Termin per Videokonferenz von bis zu 60 Minuten, in dem der Anbieter auf der bereits bereitgestellten Website den KI-Assistenten des Kunden verbindet, Inhalte aus den vom Kunden bereitgestellten Vorlagen (bisherige Website, Logo, Texte, Bilder, Flyer) übernehmen lässt, die Gestaltung einstellt und die Anbindung der Domain erklärt.
- Das Onboarding ist optional. Nimmt der Kunde es nicht in Anspruch, richtet er die Website mit den Anleitungen des Anbieters selbst ein; die Vergütung mindert sich dadurch nicht.
- Der Kunde bringt mit: Logo und Bildmaterial mit den nötigen Nutzungsrechten, Texte oder die Adresse seiner bisherigen Website, Zugang zur DNS-Verwaltung seiner Domain, Zugangsdaten für sein Immobilien-Verwaltungssystem und ein Konto bei einem KI-Assistenten.
- Ergebnis des Onboardings ist eine eingerichtete Website unter der Plattform-Adresse. Die Freischaltung unter der eigenen Domain erfolgt, sobald der Kunde die Inhalte geprüft und freigegeben hat und die DNS-Einträge gesetzt sind.
- Außerhalb der Startphase ist das Onboarding eine gesondert zu vergütende Leistung zum Stundensatz von 135,00 € netto.

10. Datenexport (abschließende Liste)

Der Kunde kann folgende Daten exportieren oder sich bereitstellen lassen (AGB § 10):

1. alle Inhalte der Website: Seiten, Einträge der Sammlungen (etwa häufige Fragen, Kundenstimmen, aus dem Verwaltungssystem übernommene Objekte), Navigationen und globale Einstellungen, als strukturierte Dateien im Format JSON oder YAML;
2. alle hochgeladenen Dateien (Bilder, Dokumente) in ihren Originalformaten;
3. die Benutzerkonten des Redaktionssystems mit Name, E-Mail-Adresse und Rolle, ohne Passwörter;
4. auf Wunsch den vollständigen Datenbankabzug der Website im Format SQLite einschließlich der Versionen.

Nicht exportierbar sind das Template, seine Bausteine und Gestaltungsvorlagen, der Quellcode, die Plattformkonfiguration, Zertifikate sowie Betriebs- und Verkehrsstatistiken. Der Anbieter stellt den Export innerhalb von zehn Werktagen nach Anfrage über einen gesicherten Download bereit.

11. Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind nicht Bestandteil der Profi-Website und können gesondert beauftragt werden, soweit nicht anders vereinbart zum Stundensatz nach Anlage 2:

- Erstellen, Texten, Übersetzen und Lektorieren von Inhalten; Fotografie und Bildbearbeitung;
- Erstellen oder Prüfen von Impressum, Datenschutzerklärung und sonstigen Rechtstexten;
- individuelle Bausteine, Gestaltungen oder Funktionen außerhalb des Templates;
- Beratung zu Suchmaschinenoptimierung, Werbung oder Marketing;
- persönliche Unterstützung und Schulung über das Onboarding hinaus;
- Migration der Website zu einem anderen Anbieter über die Bereitstellung des Exports hinaus;
- Domainregistrierung, DNS-Hosting, E-Mail-Postfächer, E-Mail-Versand;
- Betrieb oder Lizenzierung von Diensten Dritter (KI-Assistent, Immobilien-Verwaltungssystem, Bewertungswerkzeuge, Kartendienste).