Bünnagel Immobilien & Facility Management
Hochstraße 15 · 56317 Linkenbach
+49 170 5201877 · info@buennagel-immo.de

Bünnagel
Immobilien & Facility Management

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

für Verträge mit Auftraggebern

Stand: 5. November 2026

§ 1 Geltungsbereich und Vertragspartner

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge, Dienstleistungen und Angebote von **Bünnagel Immobilien & Facility Management**, Inhaber Dirk Bünnagel, Hochstraße 15, 56317 Linkenbach, Telefon +49 170 5201877, info@buennagel-immo.de – nachfolgend „Auftragnehmer“ – gegenüber seinen Kunden – nachfolgend „Auftraggeber“.

(2) Abweichende Bedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, es sei denn, ihrer Geltung wurde ausdrücklich in Textform zugestimmt.

(3) Verbraucher im Sinne dieser Bedingungen ist jede natürliche Person, die den Vertrag zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Unternehmer ist, wer bei Abschluss des Vertrages in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt (§ 14 BGB).

§ 2 Leistungsumfang

(1) Der Auftragnehmer erbringt Dienstleistungen in den Bereichen:

- kaufmännische Mietverwaltung von Mietobjekten sowie von einzelnen vermieteten Eigentumswohnungen (Sondereigentumsverwaltung)
- Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 19 WEG (WEG-Verwaltung)
- Objekt- und Hausbetreuung ohne handwerkliche Tätigkeiten
- Dienstleisterkoordination
- kaufmännische und organisatorische Dienstleistungen, Beratung und externe Unterstützung im Immobilienbereich

(2) Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem Vertrag und dem Angebot. Ergänzend gilt der Leistungskatalog des Auftragnehmers in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung.

(3) Nicht Gegenstand der Leistungen sind:

- der Nachweis oder die Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume oder Gewerberäume
- Rechts-, Steuer- oder Versicherungsberatung
- die Ausführung handwerklicher Tätigkeiten
- Inkasso und gerichtliche Vertretung

(4) Bei der Mietverwaltung und der Objektbetreuung beauftragt der Auftraggeber Handwerker, Dienstleister und Fachfirmen selbst; der Auftragnehmer koordiniert sie. Eine Vollmacht des Auftragnehmers besteht nur, soweit sie im Vertrag oder gesondert in Textform erteilt ist, und nur in deren Umfang und bis zum dort genannten Betrag. Für die WEG-Verwaltung gilt abweichend § 13.

§ 3 Vertragsschluss

(1) Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.

(2) Ein Vertrag kommt zustande durch Beauftragung in Textform (E-Mail genügt) oder durch Annahme eines Angebots des Auftragnehmers.

(3) Gegenüber Verbrauchern bestätigt der Auftragnehmer den Vertragsschluss in Textform unter Beifügung dieser Bedingungen und der Widerrufsbelehrung.

§ 4 Widerrufsrecht für Verbraucher

(1) Verbrauchern steht bei Verträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen oder ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln geschlossen werden, ein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

(2) Die Widerrufsbelehrung nebst Muster-Widerrufsformular wird dem Auftraggeber vor Vertragsschluss in Textform zur Verfügung gestellt, in der Regel als Teil des Vertrages.

§ 5 Vergütung und Zahlungsbedingungen

(1) Die Vergütung ergibt sich aus dem Vertrag und dem Angebot, ergänzend aus dem Leistungskatalog in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung.

(2) Der Auftragnehmer ist Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UStG. Umsatzsteuer wird derzeit nicht erhoben und nicht ausgewiesen. Entfällt die Kleinunternehmerregelung, wird die gesetzliche Umsatzsteuer zusätzlich berechnet; der Auftragnehmer teilt dies rechtzeitig in Textform mit. Der Auftraggeber kann den Vertrag binnen eines Monats nach Zugang der Mitteilung zum Zeitpunkt der Änderung kündigen; für die WEG-Verwaltung gilt § 13.

(3) Laufende Leistungen werden monatlich nachträglich abgerechnet, Einzelleistungen nach Erbringung. Zeitleistungen werden je angefangene 15 Minuten berechnet. Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig.

(4) Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Regelungen einschließlich der Verzugszinsen nach § 288 BGB. Nach erfolgloser Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist kann der Auftragnehmer weitere Leistungen bis zum Zahlungseingang zurückstellen; ausgenommen sind Maßnahmen zur Abwendung unmittelbar drohender Schäden am Objekt.

(5) Auslagen, die der Auftragnehmer im Auftrag des Auftraggebers verauslagt, werden gesondert und gegen Nachweis erstattet.

(6) Soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, kann der Auftragnehmer die Vergütung für laufende Leistungen einmal je Kalenderjahr, frühestens zwölf Monate nach Vertragsbeginn, nach billigem Ermessen anpassen, höchstens um die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Statistisches Bundesamt) seit Vertragsschluss bzw. seit der letzten Anpassung und höchstens um 5 %. Ist der Index gesunken, wird die Vergütung entsprechend herabgesetzt. Die Anpassung ist mindestens zwei Monate vor ihrem Wirksamwerden in Textform anzukündigen. Der Auftraggeber kann den Vertrag in diesem Fall zum Wirksamwerden der Anpassung kündigen.

§ 6 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber stellt alle zur Leistungserbringung erforderlichen Unterlagen und Informationen rechtzeitig, vollständig und richtig zur Verfügung, ermöglicht den Zugang zu den Objekten und benennt einen Ansprechpartner.

(2) Der Auftraggeber bleibt für die Rechtmäßigkeit der von ihm erteilten Weisungen und der von ihm übermittelten Daten verantwortlich.

(3) Verzögerungen und Mehraufwand infolge fehlender oder verspäteter Mitwirkung gehen nicht zulasten des Auftragnehmers. Nachweisbarer Mehraufwand kann nach dem vereinbarten Stundensatz berechnet werden.

§ 7 Haftung

(1) Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

(2) Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf. In diesem Fall ist die Haftung auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.

(3) Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz sowie im Fall der Übernahme einer Garantie bleibt unberührt.

(4) Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Auftragnehmers.

(5) Der Auftragnehmer schuldet die ordnungsgemäße Erbringung der vereinbarten Dienstleistungen (Dienstvertrag), nicht einen bestimmten wirtschaftlichen oder technischen Erfolg. Angaben zu möglichen Einsparungen sind unverbindliche Prognosen.

§ 8 Leistungen Dritter

(1) Verträge über Leistungen koordinierter oder empfohlener Dienstleister kommen ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und dem jeweiligen Dienstleister zustande. Für die WEG-Verwaltung gilt abweichend § 13.

(2) Der Auftragnehmer haftet nicht für Qualität, Preise, Ausführung und Termine dieser Dienstleister. Er haftet jedoch für die sorgfältige Auswahl, soweit die Auswahl ihm übertragen wurde, sowie für eigene Fehler bei Koordination und Rechnungsprüfung nach Maßgabe von § 7.

(3) Der Auftragnehmer nimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen von koordinierten Dienstleistern, Versicherern oder Lieferanten keine Provisionen, Rückvergütungen oder sonstigen Vorteile an. Seine Vergütung für diese Leistungen erhält er ausschließlich vom Auftraggeber. Sollte im Einzelfall eine Zuwendung angeboten werden, legt er dies dem Auftraggeber offen.

(4) Der Auftragnehmer ist daneben als Tippgeber für ein Finanzdienstleistungsunternehmen tätig und erhält dort im Erfolgsfall eine Vergütung. Diese Tätigkeit ist nicht Gegenstand der nach diesen Bedingungen erbrachten Leistungen. Eine Weitergabe von Kontaktdaten des Auftraggebers erfolgt ausschließlich auf dessen ausdrücklichen Wunsch und nach vorheriger Information in Textform. Daten von Mietern und von Wohnungseigentümern werden hierfür nicht verwendet.

§ 9 Vertragslaufzeit und Kündigung

(1) Die Laufzeit ergibt sich aus dem jeweiligen Vertrag.

(2) Soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, können unbefristete Verträge über laufende Leistungen von beiden Seiten mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden. Für die WEG-Verwaltung gilt abweichend § 13.

(3) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Seiten unberührt.

(4) Kündigungen bedürfen der Textform.

(5) Nach Vertragsende übergibt der Auftragnehmer alle den Auftraggeber betreffenden Unterlagen und Daten unverzüglich und in geordneter Form. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten bleiben unberührt.

§ 10 Verschwiegenheit und Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer behandelt alle ihm im Rahmen der Tätigkeit bekannt gewordenen Informationen vertraulich. Diese Pflicht besteht auch nach Vertragsende fort.

(2) Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung. Soweit der Auftragnehmer personenbezogene Daten im Auftrag des Auftraggebers verarbeitet, schließen die Parteien einen gesonderten Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO.

(3) Einzelheiten zur Verarbeitung ergeben sich aus den Datenschutzhinweisen des Auftragnehmers.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gegenüber Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur, soweit dadurch der Schutz zwingender Vorschriften des Staates des gewöhnlichen Aufenthalts nicht entzogen wird.

(2) Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

(3) Bei Widersprüchen gilt folgende Rangfolge: individuelle Vereinbarungen, der Vertrag, das Angebot, der Leistungskatalog, diese Bedingungen. Leistungskatalog und diese Bedingungen gelten jeweils in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Textform.

(4) Sollte eine Bestimmung unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 12 Verbraucherstreitbeilegung

Der Auftragnehmer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

§ 13 Besondere Bestimmungen für die Verwaltung von Wohnungseigentum

(1) Für die Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 19 WEG gelten ergänzend die Bestimmungen dieses Paragrafen. Bei Widersprüchen gehen die zwingenden Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vor, sodann der Verwaltervertrag, sodann dieser Paragraf und erst danach die übrigen Bestimmungen dieser Bedingungen.

(2) Vertragspartner ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch Beschluss der Eigentümerversammlung; der Verwaltervertrag kommt mit der Gemeinschaft zustande.

(3) Abweichend von § 2 Abs. 4 und § 8 Abs. 1 handelt der Auftragnehmer im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht nach § 9b Abs. 1 WEG sowie der ihm nach § 27 WEG oder durch Beschluss übertragenen Befugnisse. Er kann in diesem Rahmen Verträge im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft schließen.

(4) Gelder der Gemeinschaft werden getrennt vom Vermögen des Auftragnehmers auf Konten geführt, die auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lauten. Der Auftragnehmer ist insoweit verfügungsberechtigt. Eine Vermischung mit eigenen Mitteln findet nicht statt.

(5) Abweichend von § 9 Abs. 2 richten sich Bestellung, Abberufung und Vertragsende nach § 26 WEG. Die Bestellung erfolgt für höchstens fünf Jahre, im Fall der ersten Bestellung nach Begründung von Wohnungseigentum für höchstens drei Jahre. Die Abberufung ist jederzeit möglich; der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

(6) Abweichend von § 5 Abs. 6 beträgt die Ankündigungsfrist für eine Anpassung der Vergütung drei Monate. Die Gemeinschaft kann den Verwalter durch Beschluss zum Wirksamwerden der Anpassung abberufen; der Verwaltervertrag endet dann zu diesem Zeitpunkt. Entsprechendes gilt beim Wegfall der Kleinunternehmerregelung (§ 5 Abs. 2), wenn der Beschluss binnen drei Monaten nach Zugang der Mitteilung gefasst wird.

(7) Der Auftragnehmer unterhält eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nach Maßgabe des § 15 MaBV, hält sie für die Dauer des Mandats aufrecht und weist ihr Bestehen auf Verlangen nach.

(8) Der Auftragnehmer verfügt über die gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO, erteilt am 15.09.2026 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach.