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

Bünnagel
Immobilien & Facility Management

L E I S T U N G S K A T A L O G

Bünnagel

Mietobjekte und vermietete Eigentumswohnungen · Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 19 WEG

Leistungen und Honorare · alle Preise sind Endpreise · „ab"-Preise sind Richtwerte

Stand: 5. November 2026

Übersicht

- Kaufmännische Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Eigentümerversammlungen nach WEG
- Objektbetreuung & Hausbetreuung
- Dienstleisterkoordination
- Betriebskostenabrechnung
- Organisation & Protokollierung von Mieterversammlungen
- Analyse & Optimierung laufender Betriebskosten
- Mietvertragsservice & Wohnungsübergabe
- Sonderleistungen, Beratung & externe Unterstützung
- Rechtliche Abgrenzung & Hinweise
- Abrechnung & Zeiteinheiten

Kaufmännische Mietverwaltung

Für Mietobjekte in einer Hand und für einzelne vermietete Eigentumswohnungen (Sondereigentumsverwaltung)

In der Pauschale enthalten

- Führung der Mieterakten und Verwaltung der Mietverträge einschließlich Fristenüberwachung
- Sollstellung und Mieteingangskontrolle anhand der vom Eigentümer bereitgestellten Kontoumsätze
- Mahnwesen gegenüber Mietern (Zahlungserinnerung und Mahnung), ohne Inkasso
- Laufende Kommunikation mit Mietern
- Annahme und Weiterleitung von Mängelmeldungen
- Vorbereitung von Mietanpassungen nach Vorgabe des Eigentümers
- Objektbezogenes Reporting
- Dokumentenmanagement

Gesondert berechnet

- Betriebskostenabrechnung
- Dienstleisterkoordination (Angebote einholen, Handwerker steuern, Instandsetzungen betreuen, Rechnungen prüfen)
- Objektbegehungen
- Wohnungsübergaben und -abnahmen, Mietvertragsservice
- Mieterversammlungen
- Fahrten zu Objekten, die mehr als 30 km entfernt sind

Fristen, Vollmacht und Gelder

Fristen überwache ich und weise mindestens vier Wochen vor Ablauf in Textform darauf hin. Entscheidungen und rechtswahrende Schritte – etwa Ansprüche gegen ausgezogene Mieter, Kündigungen oder gerichtliche Maßnahmen – trifft der Eigentümer.

Für Mahnungen, die Korrespondenz mit Mietern, Übergaben und die Zustellung von Betriebskostenabrechnungen erteilt der Eigentümer je Objekt eine Vollmacht im Original und informiert die Mieter darüber; einen Textvorschlag stelle ich bereit. Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen sind davon nicht umfasst. Aufträge an Dienstleister vergebe ich nur mit gesonderter Vollmacht in Textform und bis zum dort genannten Betrag.

Mieten werden auf das Konto des Eigentümers gezahlt. Ich führe keine Mietkonten im eigenen Namen.

Honorar

Einheit	Preis
Wohnung	ab 24 € / Einheit / Monat
Gewerbeeinheit	ab 40 € / Einheit / Monat
Garage / Stellplatz	ab 5 € / Einheit / Monat

Mehrere Objekte

Für mehrere Objekte eines Eigentümers biete ich einen Rahmenvertrag mit Objektscheinen und eigenem Preisblatt an.

WEG-Verwaltung

Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 19 WEG · Vertragspartner ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Kaufmännische Verwaltung

- Führung des Gemeinschaftskontos, Hausgeldeinzug und Überwachung der Zahlungseingänge
- Buchhaltung, Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- Aufstellung des Wirtschaftsplans
- Jahresabrechnung und Vermögensbericht nach § 28 WEG
- Heiz- und Betriebskostenabrechnung einschließlich Abstimmung mit dem Messdienst
- Kaufmännisches Mahnwesen ohne Inkasso

Organisatorische Verwaltung

- Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung je Wirtschaftsjahr
- Führung der Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG
- Umsetzung der gefassten Beschlüsse
- Ansprechpartner für Eigentümer, Mieter und Dienstleister

- Einholung und Vergleich von Angeboten, Koordination und Kontrolle laufender Erhaltungsmaßnahmen
- Eine Objektbegehung je Jahr

Wichtige Klarstellung

Als bestellter Verwalter handele ich im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht nach § 9b Abs. 1 WEG sowie der mir nach § 27 WEG oder durch Beschluss übertragenen Befugnisse. Insoweit schließe ich Verträge im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft. Gelder der Gemeinschaft werden getrennt von meinem Vermögen auf Konten geführt, die auf die Gemeinschaft lauten. Die Bestellung erfolgt durch Beschluss der Eigentümerversammlung; Bestellung, Abberufung und Vertragsende richten sich nach § 26 WEG.

Bauliche Maßnahmen

Laufende Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der im Verwaltervertrag vereinbarten Wertgrenze sind in der Pauschale enthalten. Maßnahmen, die wegen Überschreitens der Wertgrenze einen Beschluss erfordern, sowie Modernisierungen betreue ich nach Zeitaufwand.

Mindestvergütung

Unabhängig von der Größe einer Gemeinschaft fällt ein gleichbleibender Grundaufwand an, etwa für Versammlung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Kontoführung. Liegt die Summe aus Wohnungseigentum, Teileigentum und Stellplätzen unter 140 € im Monat, wird die Mindestvergütung berechnet. Teileigentum, das nicht gewerblich genutzt wird (etwa Keller oder Hobbyraum), wird wie eine Garage oder ein Stellplatz berechnet.

Honorar

Einheit / Leistung	Preis
Wohnungseigentum, einschließlich ordentlicher Eigentümerversammlung	ab 32 € / Einheit / Monat
Gewerblich genutztes Teileigentum	ab 40 € / Einheit / Monat
Garage / Stellplatz / Nebenraum	ab 5 € / Einheit / Monat
Mindestvergütung je Gemeinschaft	140 € / Monat
Weitere Objektbegehung	40 € je Termin
Betreuung baulicher Maßnahmen (siehe oben)	50 € / Stunde
Sonderleistungen für einzelne Eigentümer (z. B. Eigentümerwechsel, Bescheinigungen, Zustimmungen); berechnet der Gemeinschaft, Umlage auf den Eigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG	50 € / Stunde

Eigentümerversammlungen nach WEG

Leistungsumfang

- Vorbereitung einschließlich Tagesordnung und Beschlussvorlagen
- Einladung und Durchführung
- Protokollierung, Versand und Nachbereitung
- Aufnahme der Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung

> **Hinweis**
>
> Eine ordentliche Eigentümerversammlung je Wirtschaftsjahr ist in der WEG-Pauschale enthalten. Jede weitere Versammlung wird je Termin berechnet. Eine Rechtsberatung oder Rechtsvertretung der Gemeinschaft findet nicht statt.

Honorar

Abrechnung	Preis
Ordentliche Eigentümerversammlung	in der WEG-Pauschale enthalten
Außerordentliche Eigentümerversammlung	300 € je Termin

Objektbetreuung & Hausbetreuung

ohne handwerkliche Tätigkeiten

Leistungsumfang

- eine Objektbegehung je Quartal (auf Wunsch seltener) mit Protokoll und Fotos
- Sichtprüfung von Gemeinschaftsflächen
- Erfassung und Meldung von Mängeln
- Schlüsselmanagement

Honorar

Leistung	Preis
Laufende Objektbetreuung	ab 24 € / Objekt / Monat
Weitere Objektbegehung	40 € je Termin

Dienstleisterkoordination

bei Mietverwaltung und Objektbetreuung nach Zeitaufwand ·in der WEG-Verwaltung für laufende Erhaltung in der Pauschale enthalten

Leistungsumfang

- Einholen und Vergleichen von Angeboten externer Dienstleister
- Kaufmännische und inhaltliche Vorprüfung der Angebote

- Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber
- Termin- und Ablaufkoordination nach Beauftragung
- Begleitende Kontrolle der ordnungsgemäßen Leistungserbringung
- Prüfung eingehender Rechnungen auf Plausibilität

> **Wichtige Klarstellung**
>
> Bei der Mietverwaltung beauftragt der Auftraggeber die Dienstleister selbst. Aufträge in seinem Namen vergebe ich nur mit gesonderter Vollmacht in Textform und bis zum dort genannten Betrag. Bei der WEG-Verwaltung beauftrage ich Dienstleister im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht nach § 9b Abs. 1 WEG im Namen der Gemeinschaft.
> Ich erhalte keine Provisionen, Rückvergütungen oder sonstigen Vorteile von beauftragten Dienstleistern und bin am Auftragsvolumen nicht beteiligt.

Honorar

Abrechnung	Preis
Stundensatz	50 € / Stunde
Abrechnungstakt	je angefangene 15 Minuten

Betriebskostenabrechnung

bei der Mietverwaltung gesondert · in der WEG-Verwaltung als Heiz- und Betriebskostenabrechnung enthalten

Leistungsumfang

- Prüfung der Abrechnungsunterlagen
- Umlage nach den Vorgaben des Mietvertrags und der Betriebskostenverordnung
- Erstellung der Betriebskostenabrechnung
- Erläuterung für den Eigentümer

Honorar

Einheit	Preis
Wohnung	ab 40 € / Einheit / Jahr
Gewerbeeinheit	ab 64 € / Einheit / Jahr

Organisation & Protokollierung von Mieterversammlungen

Versammlungen von Mietern · nicht zu verwechseln mit Eigentümerversammlungen nach WEG

Leistungsumfang

- Terminorganisation und Einladung
- Moderation im Auftrag des Eigentümers
- Protokollierung der Inhalte und Ergebnisse

- Weiterleitung an den Eigentümer

> **Hinweis**
> Es werden keine rechtsverbindlichen Beschlüsse gefasst. Eine Rechtsvertretung findet nicht statt.

Honorar

Abrechnung	Preis
Pauschale je Termin	120 €
Alternativ Stundensatz	50 € / Stunde
Protokoll als Einzelleistung	40 €

Analyse & Optimierung laufender Betriebskosten

Leistungsumfang

- Analyse bestehender Dienstleistungs-, Wartungs- und Versorgungsverträge
- Marktvergleich der laufenden Betriebskosten
- Identifikation von Einsparpotenzialen
- Handlungsempfehlungen für den Auftraggeber
- Optional: Koordination der Umsetzung nach Beauftragung (nach Zeitaufwand)

> **Hinweis**
> Keine Steuer- oder Rechtsberatung. Als Einsparung gelten ausschließlich tatsächlich realisierte und nachweisbare Kostenreduzierungen gegenüber der Vorperiode bei unverändertem Leistungsumfang.

Honorar

Modell	Preis
Pauschale (Objekt bis 12 Einheiten)	240 €
Erfolgsabhängig	15 % der realisierten Einsparung im ersten Jahr

Mietvertragsservice & Wohnungsübergabe

keine Vermittlungstätigkeit im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Leistungsumfang

- Vorbereitung von Mietverträgen nach Vorgabe des Eigentümers
- Korrespondenz und Besichtigungen mit vom Eigentümer benannten Mietinteressenten
- Wohnungsübergabe und -abnahme
- Übergabe- und Abnahmeprotokolle

> **Wichtig**
>
> Es werden keine Mietobjekte inseriert, keine Interessenten geworben und keine Mietverträge vermittelt. Die Auswahl des Mieters und der Vertragsabschluss erfolgen ausschließlich durch den Eigentümer. Mein Honorar ist unabhängig davon, ob ein Mietvertrag zustande kommt; eine Provision von Mietinteressenten wird nicht erhoben. Mietvertragsvorlagen stellt der Auftraggeber oder sie stammen aus allgemein zugänglichen Mustern. Eine rechtliche Prüfung der Vertragsinhalte findet nicht statt.

Honorar

Leistung	Preis
Mietvertragsservice	160 € je Vorgang
Wohnungsübergabe oder -abnahme mit Protokoll	80 € je Vorgang

Sonderleistungen, Beratung & externe Unterstützung

Leistungsumfang

- Kaufmännische Beratung im Immobilienbereich
- Externe Unterstützung von Eigentümern und Verwaltungen, projekt- oder stundenweise
- Projektbegleitung (z. B. Instandhaltungs- oder Optimierungsmaßnahmen)
- Objektbezogene Bestandsaufnahme

> **Externe Unterstützung**
>
> Je Einsatz vereinbaren wir in Textform einen Einzelauftrag mit Aufgabe, Ergebnis und geschätztem Aufwand. Ich arbeite selbständig, mit eigenen Arbeitsmitteln und eigener Zeiteinteilung; abgerechnet wird nach Zeitaufwand mit Tätigkeitsnachweis.

Honorar

Leistung	Preis
Beratung und externe Unterstützung	50 € / Stunde
Bestandsaufnahme	160 € pauschal
Projektbegleitung	nach Angebot

Rechtliche Abgrenzung & Hinweise

Meine Tätigkeit umfasst die kaufmännische Verwaltung von Mietobjekten und von einzelnen vermieteten Eigentumswohnungen sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 19 WEG. Nicht Gegenstand des Leistungsangebots sind:

- Vermittlung von Miet- oder Kaufobjekten (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO)

- Rechts- und Steuerberatung
- Handwerkliche Tätigkeiten
- Inkasso und gerichtliche Vertretung
- Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen im Namen des Eigentümers
- Beauftragung von Dienstleistern im Namen des Eigentümers bei der Mietverwaltung, soweit keine gesonderte Vollmacht erteilt ist

> **Erlaubnis und Versicherung**
>
> Die Verwaltung von Wohnimmobilien und Wohnungseigentum setzt die gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO voraus. Die Erlaubnis wurde am 15.09.2026 von der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach erteilt. Für diese Tätigkeit besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nach Maßgabe des § 15 MaBV. Das Bestehen weise ich auf Verlangen nach.

> **Unabhängigkeit**
>
> Im Rahmen meiner Verwaltungs- und Koordinationstätigkeit nehme ich keine Provisionen, Rückvergütungen oder sonstigen Vorteile von Dienstleistern, Versicherern oder Lieferanten an. Mein Honorar erhalte ich ausschließlich vom Auftraggeber. Unabhängig davon bin ich als Tippgeber für ein Finanzdienstleistungsunternehmen tätig. Diese Tätigkeit ist von der Immobilienverwaltung getrennt. Eine Weitergabe Ihrer Kontaktdaten erfolgt nur auf Ihren ausdrücklichen Wunsch; Daten von Mietern und Wohnungseigentümern werden hierfür nicht verwendet.

Gemäß § 19 UStG wird keine Umsatzsteuer erhoben und ausgewiesen (Kleinunternehmerregelung).

Alle angegebenen Preise sind Endpreise. Mit „ab“ gekennzeichnete Preise sind Richtwerte: Der konkrete Preis richtet sich nach Objektgröße, Zustand und Leistungsumfang und wird im individuellen Angebot vereinbart.

Bei Widersprüchen gilt: individuelle Vereinbarung vor Vertrag, Vertrag vor Angebot, Angebot vor diesem Leistungskatalog, Leistungskatalog vor den Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Leistungskatalog und Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten jeweils in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung.

Abrechnung & Zeiteinheiten

Monatlich

Laufende Leistungen werden monatlich nachträglich abgerechnet: Miet- und WEG-Verwaltung je Einheit und Monat, die laufende Objektbetreuung je Objekt und Monat.

Einmalig / pauschal

Einzelleistungen wie Betriebskostenabrechnung, Wohnungsübergaben, Mieterversammlungen oder weitere Eigentümerversammlungen werden je Vorgang oder Termin nach Erbringung abgerechnet.

Stundenweise

Beratungs-, Koordinations- und Unterstützungsleistungen werden nach Zeitaufwand zum Stundensatz von 50 € abgerechnet, je angefangene 15 Minuten, mit Tätigkeitsnachweis.

Projektbezogen

Umfangreichere Maßnahmen werden individuell angeboten.

Fahrten

Liegt das Objekt höchstens 30 km (einfache Strecke, kürzeste Straßenverbindung) vom Büro in Linkenbach entfernt, sind alle Fahrten inklusive. Bei größerer Entfernung wird jede Fahrt zum Objekt oder zu Terminen für den Auftraggeber berechnet, auch zur ordentlichen Eigentümerversammlung und zu vereinbarten Begehungen: 0,50 € je gefahrenem Kilometer (Hin- und Rückfahrt) und die Fahrzeit mit 50 € je Stunde.

Zahlung und Preisanpassung

Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen ohne Abzug zahlbar. Die Vergütung für laufende Leistungen kann einmal je Kalenderjahr, frühestens zwölf Monate nach Vertragsbeginn, angepasst werden, höchstens um die Veränderung des Verbraucherpreisindex seit Vertragsschluss bzw. seit der letzten Anpassung und höchstens um 5 %, mit einer Ankündigung von zwei Monaten (WEG-Verwaltung: drei Monate) in Textform. Der Auftraggeber kann den Vertrag zum Wirksamwerden der Anpassung kündigen.

Der konkrete Leistungsumfang und die jeweilige Abrechnungseinheit werden vor Leistungsbeginn in Textform vereinbart.