



# Immobilien- Projektentwicklung

BAG Projekt Entwicklung GmbH

ein Unternehmen der  
BAG Bankaktiengesellschaft-Gruppe

## Wir entwickeln Immobilien

Die Immobilien-Projektentwicklung für Banken und Kunden des FinanzVerbundes der Volksbanken und Raiffeisenbanken ist unser Spezialgebiet. Die BAG Bankaktiengesellschaft ist seit über 20 Jahren auf die Verwertung von Immobilien aus dem Kreditgeschäft von Banken spezialisiert – und die BAG Projekt Entwicklung wird dabei immer dann eingesetzt, wenn es um die Projektentwicklung von Immobilien geht. Dabei ist es unsere Aufgabe, für die finanzierende Bank einen Mehrwert zu schaffen. Durch unsere Projektentwicklung und die anschließende Vermarktung können wir zu einer Reduzierung von Kreditausfällen beitragen, die durch eine Verwertung nicht marktreifer Immobiliarsicherheiten entstünden.

### Unsere Spezialisten der BAG Projekt Entwicklung

- analysieren Immobilienprojekte,
- beraten und begleiten Banken bei technischen und baurechtlichen Fragen zu Immobilienprojekten,
- liefern der Bank die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für Investitionen in Immobilienprojekte und
- übernehmen die Projektsteuerung für die Umsetzung von Immobilien-Projektvorhaben.

Neben den üblichen Kenntnissen eines Projektentwicklers verfügen unsere Spezialisten über weitreichende Qualifikationen für den Umgang mit Not leidenden Immobilien aus problembehafteten Kreditverhältnissen. Rechtliche und technische Spezialfragen wie unklare Grundbuchsituationen, Zwangsverfahren, Sicherungshypotheken oder Altlasten sind unser Tagesgeschäft. Eine Analyse solcher „Verkaufshemmnisse“ sowie darauf abgestimmte Lösungsansätze und deren technische Umsetzung sind unser Auftrag. Seit 2007 bieten wir unsere Dienstleistungen auch den Partnerbanken im FinanzVerbund an. Zu denselben Konditionen wie der BAG Bankaktiengesellschaft.

## Die Projektentwicklung ist unser Spezialgebiet

Zur Absicherung von Krediten dienen regelmäßig Immobilien. Um den Wert und die Marktgängigkeit dieser Sicherheiten zu erhalten, können Immobilieninvestitionen vorteilhaft sein. In diesen Fällen suchen wir nach Lösungen, die technisch und kaufmännisch sinnvoll realisiert werden können. Wir begleiten und beraten Sie bei allen Immobilieninvestitionen und übernehmen die Projektsteuerung in der Umsetzungsphase.

Unkonventionelle Immobilien erfordern oft unkonventionelle Lösungsansätze. Durch die Spezialkenntnisse unserer Projektleiter stellen wir sicher, dass für Sie als finanzierende Bank das optimale Ergebnis bei einer Entwicklung und der anschließenden Verwertung von Immobilien als Kreditsicherheit erzielt wird.

### Vorteile einer Beauftragung der BAG Projekt Entwicklung

- wir haben seit Jahren ein gut funktionierendes Netzwerk zu verschiedensten Marktteilnehmern aufgebaut
- wir sind es gewohnt, mit Behörden und Versorgern zu verhandeln
- die besonderen Verhältnisse genossenschaftlicher Kreditnehmer und deren typischen Immobiliarsicherheiten sind uns bestens vertraut
- langjährige Erfahrung mit schwierigen Immobilien
- überregionale Marktkenntnisse durch deutschlandweite Tätigkeit
- wir sehen unseren Erfolg darin, durch eine Immobilien-Projektentwicklung Ihre Zielvorgabe für einen Immobilienverkauf zu übertreffen. Testen Sie uns!

Als externen Vertragspartner gelingt es uns immer wieder, Kreditnehmer, welche den Kontakt zur Hausbank bereits abgebrochen haben, von den Vorteilen einer Kooperation, Projektentwicklung und anschließendem freihändigen Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien zu überzeugen. Um eine Umsetzung sicherzustellen

len, begleiten wir auch den Abschluss von notariellen Verpflichtungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Gläubigerbank.

## **Eckpunkte der Zusammenarbeit**

Jede Geschäftsbeziehung braucht einen definierten Rahmen. Um für Sie tätig zu werden, benötigen wir von Ihnen einen schriftlichen Entwicklungsauftrag und die dafür erforderlichen Unterlagen und Informationen. Grundlage unserer Zusammenarbeit sind unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Gerne stimmen wir die Details mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch ab.

## **Kontakt**

**BAG** Bankaktiengesellschaft

Bereich Bankenbetreuung

Ansprechpartner:

Herr Matthias Wenzel

Gabelsbergerstraße 1a

59069 Hamm

Tel.: 02385 942-500

Fax: 02385 942-501

[Bankenbetreuung@BAG-Bank.de](mailto:Bankenbetreuung@BAG-Bank.de)

[www.BAG-Bank.de](http://www.BAG-Bank.de)

**BAG** Projekt Entwicklung GmbH

Ansprechpartner:

Frau Ludmila Salzmann

Lindenstraße 20 – 25

10969 Berlin

Tel.: 030 259247-210

Fax: 030 259247-228

[saz@bankaktiengesellschaft.de](mailto:saz@bankaktiengesellschaft.de)

[www.bag-projektentwicklung.de](http://www.bag-projektentwicklung.de)

**BAG** Projekt Entwicklung GmbH  
Lindenstraße 20 – 25  
10969 Berlin

## **Auftrags- und Annahmeerklärung**

**Projekt-Nr.:**

**Projektbezeichnung:**

**Datum:**

**Auftraggeber:**

Der Auftraggeber erteilt der BAG Projekt Entwicklung GmbH den oben bezeichneten Projektauftrag. Ergänzend zu den nachfolgenden Angaben zum Auftrag gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der BAG Projekt Entwicklung GmbH in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Auftragsverhältnisses gültigen Fassung.

### Der Auftrag umfasst

- eine Objektbesichtigung nebst Besichtigungsbericht und Fotodokumentation
- eine Wertermittlung
- einen Entwicklungs- und Vermarktungsauftrag
- einen Beratungsauftrag mit schriftlichem Abschlußbericht
- einen mündlichen Beratungsauftrag
- die Klärung folgender Frage:

Die Vergütung erfolgt

- gemäß § 5 unserer AGB
- durch eine Pauschal festvergütung in Höhe von € \_\_\_\_\_

Mit dem vereinbarten Pauschal festpreis sind sämtliche Leistungen abgegolten, welche in den nachfolgend aufgeführten Grundlagen beschrieben oder dargestellt sind.

Weitere / ergänzende Grundlagen

- Angebot(e) der BAG Projekt Entwicklung vom
- Protokoll zur Angebotsverhandlung vom
- 

Vollständigkeitserklärung

Auftraggeber und BAG Projekt Entwicklung versichern sich gegenseitig, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben einerseits vollständig und andererseits ausreichend sind, um die beauftragte Leistung erbringen zu können. Die Lage, Beschaffenheit, Zugänglichkeit und sonstigen Gegebenheiten sowie die Verhältnisse vor Ort sind der BAG Projekt Entwicklung bekannt.

Hamm, den

---

Auftraggeber

Auftragnehmer

Anlage

## Anlage zur Auftrags- und Annahmeerklärung

<b>Ansprechpartner beim Auftraggeber:</b>	
<b>Projektleiter bei der BAG Projekt Entwicklung:</b>	
<b>AZ des Auftraggebers:</b>	
<b>Objekteigentümer:</b>	
<b>Objektanschrift:</b>	
<b>Verfügun gsvollmacht:</b>	
<b>Wichtige Termine:</b>	
<b>Projektbudget:</b>	

### Unterlagen

Die mit einem Auftrag übergebenen Unterlagen können in einen Ordner mit Zahlenregister eingehaftet werden. Die Ziffern 1 bis 10 enthalten die "erforderlichen Unterlagen". Die Ziffern 10 ff. enthalten die je nach Art des zu entwickelnden Objektes zusätzlich wünschenswerten Unterlagen.

1. **Vollmacht (oder Zusicherung der Erlaubnis des Eigentümers)**
2. **Angaben zur Adresse / Bezeichnung des Objektes**
3. **Aktuelle Flurkarte**
4. **Aktueller Grundbuchauszug, jedoch nicht älter als 1 Jahr**
5. **Stellungnahme der Gemeinde zu offenen Erschließungsbeiträgen bzw. Städtebauliche -, Erschließungsverträge**
6. **Bauantragsunterlagen und Baugenehmigung**
7. **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**
8. **Bauzeichnungen und Berechnungen (bebaute Fläche, Wohn-/ Nutzflächen, umbauter Raum oder BGF, etc.)**

9. **Übersichtsliste Mieter mit aktuellen Mieterträgen**
10. **Vorhandene Verkehrs- und/oder Beleihungswertermittlungen**
11. Angaben zum Denkmalschutz
12. Angabe der Gemeinde zu Wohnungsbindungen
13. Bebauungspläne, sonstige planungsrechtlich relevante Pläne
14. Lageplan
15. Baubeschreibung
16. Baukostenaufstellung
17. Aktuelle Mietverträge bzw. detaillierte, aktuelle Mietaufstellungen mit Angaben zum jeweiligen Mieter, zu Flächengrößen, monatlichen Nettomieten, Nebenkosten und Angaben über mietvertragliche Bindungen, Indexierung, Laufzeit, Staffel o.ä. einschl. Datum
18. Soll-/ Istmietvergleich
19. Bei Immobilien des Gastgewerbes: Umsatz- / Belegungszahlen, BWA der Betriebsstätte
20. Angaben zu Instandhaltungsrückstau
21. Durchgeführte Instandhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen
22. Angaben über Höhe nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten
23. Angabe zu Altlasten (Bodengutachten, Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster, etc.),
24. sonstige Gutachten (Brand-, Schallschutz, Bauschäden, etc.)
25. Teilungserklärung und Teilungspläne
26. Notariell beglaubigte Verträge (Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag, Verträge zu evtl. Beschränkungen und Belastungen wie Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Nachbarrechte, etc.)
27. Bei öffentlich geförderten Objekten: Angabe der Kostenmieten und Dauer der Mietbindung.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der BAG Projekt Entwicklung GmbH

## § 1 Geltung

Die Rechtsbeziehung der BAG Projekt Entwicklung GmbH (nachfolgend als Auftragnehmer oder BAG Projekt Entwicklung bezeichnet) zum Auftraggeber bestimmt sich nach den folgenden Bedingungen. Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn die BAG Projekt Entwicklung dieses ausdrücklich schriftlich anerkennt.

## § 2 Gegenstand des Auftrags

Gegenstand dieses Auftrages ist ausschließlich die im Formblatt Auftragserteilung schriftlich fixierte Aufgabe. Auftragsgegenstand ist regelmäßig, eine Immobilie zum Zwecke der anschließenden Vermarktung zu entwickeln.

## § 3 Auftragsumfang

Die BAG Projekt Entwicklung wird eine im Einzelnen vorab mit dem Auftraggeber abzustimmende Projektentwicklung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung sowie auf eigene Gefahr durchführen, soweit nicht ausdrücklich Anderes bestimmt ist. Die BAG Projekt Entwicklung ist berechtigt, im Rahmen der Projektentwicklung auch Dritte einzuschalten.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Projektentwicklung nicht nur die Zustimmung des Auftraggebers und des Immobilieneigentümers voraussetzt, sondern zur Einleitung des jeweiligen Abstimmungsverfahrens auch eine exakte Kostenaufschlüsselung unter Beachtung eines eventuell vorgegebenen Kostenrahmens seitens des Auftraggebers erforderlich ist. Die Einzelheiten der jeweiligen Projektentwicklung diesbezüglich bleiben einzelvertraglichen Auftragsvereinbarungen vorbehalten.

Für den Fall, dass aufgrund aktueller Marktverhältnisse auch nach Durchführung einer Projektentwicklung eine wirtschaftliche Vermarktung der Immobilie nicht realisierbar ist, ist an Stelle dieser eine Bestandsoptimierung durchzuführen, mit dem Ziel die laufenden Kosten zu minimieren und die laufenden Erträge zu maximieren. Der Umfang und die Laufzeit der jeweiligen Bestandsoptimierung bleiben einzelvertraglichen Regelungen vorbehalten.

## § 4 Aufgabenumfang

Die BAG Projekt Entwicklung hat sämtliche Leistungen zu erbringen, die für die Entwicklung und ggf. Bestandsoptimierung im Rahmen einer Projektentwicklung des Immobilienvorhabens mit dem Ziel einer Vermarktung der Immobilie erforderlich sind, insbesondere:

1. Projektentwicklung:
  - Standortanalyse
  - Analyse der Anlage- und Nutzermärkte
  - Nutzungskonzept
  - Erschließungskonzept
  - Planungskonzept
  - Baurechtsprüfung / Antrag auf Bauvoranfrage
  - Kosten- und Wirtschaftlichkeit
2. Projektrealisierung
  - Baugenehmigungsplan
  - Ausführungsplan
  - Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe
  - Projektsteuerung gem. § 31 HAOI
  - inkl. Organisations-, Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle
  - Vertragsmanagement inkl. Städtebaulicher Verträge
  - Gewährleistungsverfolgung
3. Projektbestandsoptimierung:
  - Datenerfassung (technische und kaufmännische)
  - Analyse der bestehenden Verträge
  - Optimierung aller laufenden Kosten und Erträge
  - Immobilienoptimierung

#### 4. Verwertung:

- Maklerkoordination
- Vertriebskonzept
- Projektbegleitung bis zum Verkauf

Alle Leistungen gem. Ziffern 1-4 werden in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber ausgeführt. Beauftragungen Dritter, die 20.000,00 € zzgl. der jeweils gesetzlich gültigen MWSt übersteigen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

#### § 5 Vergütung der BAG Projekt Entwicklung

Der Projektentwicklungsaufwand der BAG Projekt Entwicklung wird wie folgt vergütet:

- Das Honorar für die Projektentwicklung errechnet sich aus den jeweils anfallenden externen Kosten, insbesondere den Planungskosten, Gebühren, Gutachterkosten zzgl. eines Aufschlages von 15 % auf die vorgenannten Kosten für die von der BAG Projekt Entwicklung mit externen Dritten geleistete Projektsteuerung und -koordination.
- Über die von der BAG Projekt Entwicklung erbrachten Leistungen werden von dieser monatliche Abschlagsrechnungen gestellt. Die Bezahlung der erbrachten Leistungen hat jeweils innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungseingang zu erfolgen.
- Für sonstige, nachweisbare Leistungen erhält die BAG Projekt Entwicklung eine jeweils einzelvertraglich zu vereinbarende Pauschalvergütung.
- Für die nach Zeitaufwand abzurechnende Vergütung für Leistungen, die über den Rahmen des vertraglich vereinbarten Auftragsumfanges hinausgehen, erhält die BAG Projekt Entwicklung folgende Vergütungen auf Basis folgender Stundensatzverrechnungen:
  - Projektleiter 80,00 € pro Stunde
  - Sachbearbeiter 60,00 € pro Stunde
  - Schreib- / Hilfskraft 40,00 € pro Stunde

Die Höhe der Stundensätze sind auf Basis des Zeitpunktes des Abschlusses des Projektauftrags ermittelt worden. Da sich der jeweilige Auftrag über mehrere Jahre erstrecken kann, erfolgt eine kontinuierliche Anpassung dieser Stundensätze auf Basis der Veränderungen des Rahmentarifs für die technischen und kaufmännischen Angestellten des Baugewerbes.

- Die Nebenkosten werden im Sinne der HOAI pauschal vergütet. Die Nebenkostenpauschale beträgt 7 % der Vergütung gem. der in Rechnung zu stellenden Gesamtstundensätze.
- Nicht enthalten sind die jeweils notwendigen Reisekosten. Diese werden, soweit angemessen, gesondert auf Nachweis abgerechnet und vergütet.
- Alle genannten Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden MWSt.

#### § 6 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist berechtigt, sich jederzeit über den Stand der Leistungserbringung durch die BAG Projekt Entwicklung zu informieren. Die BAG Projekt Entwicklung wird regelmäßig über den Stand der Bearbeitung mittels eines Kurzexposés schriftlich informieren, soweit nichts anderes vereinbart ist. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alles zu tun und nicht zu unterlassen, was erforderlich ist, um eine reibungslose Durchführung der Projektentwicklung sicher zu stellen. Über alle wesentlichen Umstände, die das Bauvorhaben betreffen können, wird der Auftraggeber die BAG Projekt Entwicklung unverzüglich unterrichten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass beide Seiten einen Mitarbeiter als Ansprechpartner benennen werden.

Der Auftraggeber wird sich bemühen, im Rahmen der Projektentwicklung alle erforderlichen Entscheidungen in angemessener Frist zu treffen, so dass der BAG Projekt Entwicklung die Einhaltung des jeweils aufgestellten und vorab abgestimmten Rahmenterminplanes zur Projektentwicklung ermöglicht wird. Dabei ist der BAG Projekt Entwicklung bekannt, dass der Auftraggeber im Rahmen der Geschäfts- und Kompetenzverteilung Zustimmungen der jeweiligen Entscheidungsträger schriftlich einholen muss.

Der Auftraggeber wird sich bemühen, die ihm vorgelegten wesentlichen Ausführungs- bzw. Rahmenterminpläne auf Übereinstimmung mit den wirtschaftlichen und funktionalen Zielen zu überprüfen und innerhalb einer angemessenen Frist, die mindestens zwei Wochen beträgt, gegenzuzeichnen und der BAG Projekt Entwicklung zur Ausführung schriftlich freizugeben. Sollte der Auftraggeber mit den Vorschlägen der BAG Projekt Entwicklung nicht einverstanden sein, wird der Auftraggeber die jeweiligen Einwände jeweils schriftlich darlegen und begründen.

### § 7 Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag zwischen Auftraggeber und BAG Projekt Entwicklung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei schriftlich unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum jeweiligen Quartalsende gekündigt werden.

Zu diesem Zeitpunkt hat die BAG Projekt Entwicklung einen Sachstandsbericht bezüglich der Projektentwicklung und ggf. Bestandsoptimierung der jeweiligen Objekte zu übergeben. Gleichzeitig sind die Originalunterlagen für jedes in Auftrag gegebene Objekt geordnet dem Auftraggeber zu übermitteln.

Der Auftraggeber hat das Recht, bei Kündigung durch die BAG Projekt Entwicklung in jedem Einzelfall auf die gesonderte Fortführung eines bereits erteilten Auftrages zur Projektentwicklung oder Bestandsoptimierung zu bestehen, soweit der Auftraggeber dies für wirtschaftlich erforderlich hält.

Die Kündigung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei ihre Zahlungen einstellt, oder über das Vermögen einer Vertragspartei ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt / beantragt oder eröffnet wird.

### § 8 Haftungsbeschränkungen und Ersatzansprüche

Die von der BAG Projekt Entwicklung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer, Vermieter und / oder Eigentümer. Eine Prüfung und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die BAG Projekt Entwicklung nicht.

Für Schäden haftet die BAG Projekt Entwicklung nur, wenn ihr oder einem ihrer Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung von Pflichten nachgewiesen werden kann. Auch in diesem Fall ist die Ersatzpflicht der BAG Projekt Entwicklung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Für den Fall, dass die BAG Projekt Entwicklung eine Pflicht verletzt, aus der sich typischerweise Gefahren für Leben und Gesundheit ergeben und daher eine Haftung auch bei einfacher Fahrlässigkeit besteht, ist deren Höhe auf einen Betrag von € 500.000,00 begrenzt.

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers berechtigt die BAG Projekt Entwicklung zum Ersatz ihres sachlichen und zeitlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis. Die Verfolgung etwaiger Schadensersatzansprüche ist der BAG Projekt Entwicklung unbenommen.

### § 9 Gerichtsstandsvereinbarung

Der vereinbarte Gerichtsstand ist Dortmund.

### § 10 Schlussbestimmungen

Nebenabreden bedürfen der Schriftform oder gelten als nicht vereinbart. Jede Änderung oder Ergänzung dieser Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit im Übrigen nicht berühren. Die Parteien sind verpflichtet, zusammenzuwirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für ergänzungsbedürftige Vertragslücken.

BAG Projekt Entwicklung GmbH  
Gabelsbergerstraße 1a  
59069 Hamm  
AG Hamm, HR B 3039

**BAG** Bankaktiengesellschaft

Bereich Bankenbetreuung

Ansprechpartner:

Herr Matthias Wenzel

Gabelsbergerstraße 1a

59069 Hamm

Tel.: 02385 942-500

Fax: 02385 942-501

[Bankenbetreuung@BAG-Bank.de](mailto:Bankenbetreuung@BAG-Bank.de)

[www.BAG-Bank.de](http://www.BAG-Bank.de)

**BAG** Projekt Entwicklung GmbH

Ansprechpartner:

Frau Ludmila Salzmann

Lindenstraße 20 – 25

10969 Berlin

Tel.: 030 259247-210

Fax: 030 259247-228

[saz@bankaktiengesellschaft.de](mailto:saz@bankaktiengesellschaft.de)

[www.bag-projektentwicklung.de](http://www.bag-projektentwicklung.de)