



BAG Wert GmbH
Immobilienbewertung



Wertermittlung

bebauter und unbebauter Grundstücke

Qualifiziert und zertifiziert nach HypZert
und EurAS Cert OG



Kennen Sie den Wert Ihrer Immobiliensicherheiten?

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Oder planen Sie die Transaktion einer Liegenschaft? Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebetriebe oder das unbebaute Grundstück unterziehen wir einer kritischen Beurteilung. In diesen oder ähnlichen Situationen hilft Ihnen ein qualifiziertes Wertgutachten in den Verhandlungen mit Banken oder potentiellen Erwerbern.

Auf Basis eines fundierten Verkehrs- oder Marktwertgutachtens, das den stichtagsbezogenen Wert reflektiert, besitzen unsere Gutachten die Aussagekraft, die Ihnen eine sichere Verhandlungsposition garantiert. Darüber hinaus erstellen wir auch Beleihungswertgutachten als Grundlage für die Immobilienfinanzierung.

Die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (allg. Immobilienbewertung) basiert auf unterschiedlichen Verfahren. Neben der Anwendung von Standards gängiger normierter Gutachtenarten, richten wir unseren Fokus auf die Vergleichbarkeit der Objekte. Besonders wichtig ist uns daher die Darstellung von Veränderungen bei kontinuierlichen Bewertungen.



Qualifiziert und zertifiziert nach HypZert und EurAS Cert OG

Eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Wertermittler/Gutachter mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlicher Weiterbildung - beides garantiert Ihnen die BAG Wert GmbH.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses sind Architekten oder Bauingenieure und Mitglieder in der Architektenkammer NRW (AKNW). Wir sind zertifiziert nach HypZert oder EurAS Cert OG und verfügen über einen hohen Ausbildungsstand, langjährige Praxiserfahrung und beachten die konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze.



Die BAG Wert GmbH

Wir beschäftigen uns mit allen Fragen rund um die Bewertung von Immobilien. Für jeden Immobilientyp erstellen wir ein umfassendes und adäquates Gutachten, in dem betriebswirtschaftliche Kennzahlen die Vergleichbarkeit und die Entwicklung des Objektes greifbar machen. Spezielle Gebäude und Anlagen, deren Analyse und Bewertung eine interdisziplinäre Betrachtung benötigen, fordern uns heraus.

Wir sind ein Immobilienwertermittlungsbüro, das im gesamten Bundesgebiet für Sie tätig ist.

Als Verbundunternehmen der genossenschaftlichen FinanzGruppe sind wir ganz besonders mit den Erfordernissen und Bedürfnissen der Kreditinstitute und Unternehmen der genossenschaftlichen FinanzGruppe vertraut und leben die Philosophie dieses Verbandes.

Die BAG Wert GmbH ist aus einer Spezialabteilung der BAG Bankaktiengesellschaft hervorgegangen. Seit 2007 bieten wir unser Know-how allen interessierten Banken der genossenschaftlichen FinanzGruppe und darüber hinaus auch allen deutschen Geschäftsbanken sowie Privatpersonen an.



Unsere Leistung

Wir recherchieren und sammeln Marktdaten und Nebeninformationen, berechnen Beleihungs-, Markt-/Verkehrswerte und erstellen darüber ein Gutachten.

Die Recherche ist eine sehr zeitaufwändige Tätigkeit, da die Immobilienbewertung fast immer durch den mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von Verkaufsfällen getragen wird. Immobilien sind fast immer Unikate, dadurch ist ein einfacher unmittelbarer Vergleich oftmals nicht möglich. Dies bedeutet, dass gesammelte Marktdaten durch einen qualifizierten Immobiliensachverständigen marktkonform gewichtet werden müssen. Unsere Gutachten sollen übersichtlich, für den Nicht-Experten lesbar und nachvollziehbar sein. Dabei setzt die Nachvollziehbarkeit eine gewisse Ausführlichkeit voraus.

Spezielle Gebäude und Anlagen, die Fachwissen anderer Sachgebiete benötigen, fordern uns heraus. Neben Wohngebäuden und Gewerbeobjekten oder Industrieanlagen bewerten wir Spezialimmobilien wie

- ◆ Reiterhöfe
- ◆ Golfplätze
- ◆ Alten- und Pflegeheime
- ◆ Schlösser mit Parkanlagen
- ◆ Gärtnereien
- ◆ Freizeitimmobilien (z.B. Sporthallen, Fitnessstudios, Tennisanlagen)
- ◆ Hotels



Besondere Leistungen

Neben den Standardleistungen im Rahmen der Erstellung von Beleihungs- und Markt-/Verkehrswertgutachten bieten wir Ihnen auch die folgenden Leistungen an:

- ◆ **Standortbewertungen**

Mikrolage, Makrolage, Marktanalysen, Angebots- und Nachfragesituation, örtlicher und überregionaler Markt.

- ◆ **Bewertung von Rechten und Lasten**

Baulasten, Denkmalschutz, Überbau- und Wegerechte, Reallasten, Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Nießbrauch in Verbindung mit Pflegeverpflichtungen etc.

- ◆ **Fotodokumentationen und Besichtigungsprotokolle**

Erstellen von aussagekräftigen Fotodokumentationen und Besichtigungsprotokollen.

- ◆ **Formularbewertungen-/gutachten**

Kurzfristige Erstellung von Formularbewertungen-/gutachten.



Eckpunkte der Zusammenarbeit

Jede Geschäftsbeziehung braucht einen definierten Rahmen. Mit der Auftragserteilung und der Annahme Ihres Auftrages schließen wir einen Vertrag mit Ihnen ab, in dem der Wertermittlungsauftrag spezifiziert wird.

Das Honorar wird auf Grundlage der beiliegenden Honorartafel in Bezug auf den von uns ermittelten Beleihungs-, Markt-/Verkehrswert berechnet. In Abhängigkeit der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie des Auftragsvolumens können Abschläge von bis zu 30 % auf das in der Honorartafel ausgewiesene Honorar gewährt werden.

Die in der Honorartafel ausgewiesenen Werte verstehen sich zzgl. 19 % MwSt. und inkl. aller Neben- und Fahrtkosten.



Vorteile einer Beauftragung der BAG Wert GmbH

- ◆ Wir beschäftigen qualifizierte und zertifizierte Gutachter/Wertermittler mit langjähriger Berufserfahrung.
- ◆ Die besonderen Verhältnisse der genossenschaftlichen Kreditnehmer und deren typischen Immobiliarsicherheiten sind uns bestens vertraut.
- ◆ Überregionale Marktkenntnisse besitzen wir durch deutschlandweite Tätigkeit und Marktrecherchen.
- ◆ Kurzfristige Erstellung der Gutachten nach Beauftragung.



Honorartafel

Wert*	Normalstufe*
bis 50.000	300
75.000	437
100.000	543
125.000	639
150.000	725
175.000	767
200.000	860
225.000	929
250.000	977
300.000	1.071
350.000	1.149
400.000	1.207
450.000	1.266
500.000	1.318
750.000	1.563
1.000.000	1.776
1.250.000	1.981
1.500.000	2.164
1.750.000	2.357
2.000.000	2.510
2.250.000	2.671
2.500.000	2.856
3.000.000	3.152
3.500.000	3.450
4.000.000	3.729
4.500.000	4.082
5.000.000	4.348
7.500.000	5.706
10.000.000	7.071
12.500.000	8.340
15.000.000	9.369
17.500.000	10.547
20.000.000	11.268
22.500.000	12.328
25.000.000	13.443
25.564.594	13.692

*alle Angaben in Euro



BAG Wert GmbH
Immobilienbewertung

Wir sind für Sie da

Herr Friedhelm Hille

Nordring 4
59423 Unna

Tel.: 02303 98651 -180

Fax: 02303 98651 -189

Mail: friedhelm.hille@bag-wert.de

Herr Markus Wrede

Nordring 4
59423 Unna

Tel.: 02303 98651 -183

Fax: 02303 98651 -189

Mail: markus.wrede@bag-wert.de

 <http://www.bag-wert.de>

BAG Bankaktiengesellschaft
Bereich Bankenbetreuung

Tel.: 02385 942 - 500

Fax: 02385 942 - 501

Mail: Bankenbetreuung@BAG-Bank.de

Web: www.BAG-Bank.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen der BAG Wert GmbH

§ 1 Geltung

Die Rechtsbeziehung der BAG Wert GmbH (Auftragnehmer und Sachverständiger) zum Auftraggeber bestimmt sich nach den folgenden Bedingungen. Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn die BAG Wert GmbH dieses ausdrücklich schriftlich anerkennt. Dies gilt auch für Folgeaufträge und bei ständigen Geschäftsbeziehungen.

§ 2 Gegenstand des Auftrags

Gegenstand dieses Auftrages ist ausschließlich die im Formblatt Auftragserteilung schriftlich fixierte Aufgabe. Aufträge sind für die BAG Wert GmbH erst verbindlich, wenn und soweit sie schriftlich bestätigt wurden (Vertragsschluss). Änderungen, Ergänzungen und sonstige Abreden bedürfen ebenfalls der Schriftform; dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

§ 3 Durchführung des Auftrages

Der Auftrag ist unparteiisch und nach bestem Wissen auszuführen. Die BAG Wert GmbH ist bei der Durchführung ihres Auftrages keiner Weisung durch Dritte unterworfen; insbesondere der Auftraggeber darf der BAG Wert GmbH hinsichtlich der Art und Weise der Durchführung des Auftrages keine Weisungen erteilen.

Zur Erfüllung des Auftrages ist die BAG Wert GmbH berechtigt, die notwendigen Besichtigungen und Untersuchungen vorzunehmen und zu dokumentieren (insbesondere Zeichnungen und Fotos anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen), ohne das es hierzu einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Der Auftraggeber bevollmächtigt hiermit die BAG Wert GmbH nach eigenem Ermessen, die zum Zwecke der Auftragsbefreiung erforderlichen Auskünfte und Erhebungen bei Beteiligten, Behörden (insbesondere Grundbuchämtern, Gutachterausschüssen, Baubehörden, etc.) sowie sonstigen Dritten einzuholen. Falls erforderlich ist dazu der BAG Wert GmbH eine besondere Vollmacht auszustellen.

Der Auftrag wird entsprechend den anerkannten Regeln unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Auftragsannahme bestehenden Vorschriften ausgeführt. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer sämtliche Informationen erteilen, die dieser zur sachgemäßen Erledigung der Leistungen benötigt. Der Umfang der von dem Auftragnehmer zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt. Ergibt sich bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrages, dass Änderungen und Erweiterungen dieses Auftragsumfangs erforderlich sind, wird vor einer weiteren Tätigkeit des Auftragnehmers der geänderte Auftragsumfang sowie die Änderungen der Vergütung schriftlich vereinbart. Sollte keine Einigung zu Stande kommen und ein Festhalten am Vertrag dem Auftraggeber im Hinblick auf Erweiterung des Auftrages unzumutbar sein, kann er den Vertrag kündigen. Dem Auftragnehmer steht auch in diesem Fall die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, mangels Vereinbarung eine angemessene Vergütung zu.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass der BAG Wert GmbH sämtliche zur Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die BAG Wert GmbH ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet, der BAG Wert GmbH den Zutritt zu den Objekten jederzeit zu verschaffen.

§ 5 Urheberrechtsschutz

Die BAG Wert GmbH behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung durch die BAG Wert GmbH gestattet.

§ 6 Honorar

Die Vergütung der erbrachten Leistungen durch die BAG Wert GmbH richtet sich nach der HOAI (in der letzten aktuellen Fassung). Ist keine gesonderte Vergütung vereinbart, so gilt für den entsprechenden Auftrag eine übliche Honorierung. Abweichungen davon sind im Formblatt Auftragserteilung in Schriftform festzuhalten. Vergütungsansprüche werden zehn Werktagen nach Übergabe bzw. Übersendung des Gutachtens fällig und sind unverzüglich nach Eingang der Rechnung ohne Abzüge zahlbar. Vorbehaltlich der Geltendmachung eines Schadens oder mangelhaften Leistung durch den Auftraggeber, kann der Auftragnehmer bei Zahlungsverzug die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz für Verbraucher, ansonsten in Höhe von 8 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend machen.

§ 7 Aufrechnung

Gegen Ansprüche der BAG Wert GmbH kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden.

§ 8 Haftung

Für Schäden haftet die BAG Wert GmbH 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 Wert GmbH auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Für den Fall, dass der Sachverständige 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 € 300.000,00 für Sach- und Vermögensschäden begrenzt. Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt, es wird nach bestem Wissen erstellt, eine Haftung gegenüber Dritten wird jedoch weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens oder Teilen daraus an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der BAG Wert GmbH erfolgen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe persönlich die Haftung.

§ 9 Gewährleistung

Soweit der Auftragnehmer Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Auftragnehmer keinen bestimmten Erfolg, sondern ausschließlich Dienstleistungen schuldet und es alleine im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistungen sich daraus ergebende notwendige Entscheidungen zu treffen. Ansonsten kann der Auftragnehmer bei Auftreten von Mängeln innerhalb der Gewährleistung zunächst vom Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen. Die Nacherfüllung erfolgt nach Wahl des Auftragnehmers durch Mängelbeseitigung (Nachbesserung) oder durch Neuerstellung (Nachlieferung). Falls und erst wenn die Nacherfüllung fehlschlagen sollte, hat der Auftraggeber das Recht nach seiner Wahl, Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags zu verlangen. Weitere Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen. Bei einer nur geringfügigen Vertragswidrigkeit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftraggeber jedoch kein Rücktrittsrecht zu. Sofern der Auftragnehmer die in einem Mangel liegende Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, ist der Auftraggeber ebenfalls nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Beanstandungen sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich anzuzeigen. Ein Anspruch auf Schadenersatz bleibt bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften unberührt.

§ 10 Kündigung

Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Die außerordentliche Kündigung bedarf für ihre Wirksamkeit der Schriftform.

Der Vertrag kann aus wichtigem Grund jederzeit von beiden Parteien gekündigt werden. Wichtige Gründe sind bspw. die Versagung der notwendigen Mithilfe durch den Auftraggeber, Verweigerung des Zutritts zum Objekt oder der Versuch der unzulässigen Einwirkung auf den Sachverständigen der BAG Wert GmbH. Wird der Vertrag durch einen wichtigen Grund, den die BAG Wert GmbH nicht zu vertreten hat, gekündigt, steht der BAG Wert GmbH eine Vergütung der bis dahin erbrachten Teilleistungen zu. Kündigt die BAG Wert GmbH den Vertrag, bleibt der Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug der ersparten Aufwendungen/Leistungen, bestehen.

§ 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist das jeweilig zuständige Regionalbüro der BAG Wert GmbH.
Gerichtsstand ist Hamm/Westfalen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Sollte eine dieser Bestimmungen der AGB unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben, wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem ursprünglich vereinbarten Inhalt möglichst nahe kommt. Hierbei verpflichten sich beide Parteien zusammenzuwirken.

Stand: Januar 2011