



# WERTMANAGEMENT GMBH

*Einfach gut beraten!*

## UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

Stand: 01.09.2019

# INHALTSVERZEICHNIS

Unsere Dienstleistungen im Überblick

DIENSTLEISTUNG	SEITE
Immobilienverwaltung	3
Wertermittlungen	5
Erstellung gutachterlicher Stellungnahmen	11
Fachliche Prüfung von Verkehrswertgutachten	12
Kaufberatung	13
Ihre Ansprechpartner	14
Allgemeine Geschäftsbedingungen	15
Impressum	18



# UNSER SERVICE IN DER MIETVERWALTUNG

*Unsere Stärken sind Ihr Mehrwert.*

Eine professionelle Verwaltung von Immobilien zeichnet sich dadurch aus, dass diese schnell, unkompliziert und fachlich kompetent handelt. Im Rahmen unserer Verwaltung ergeben sich folgende Dienstleistungen (selbstverständlich sind die aufgeführten Tätigkeiten lediglich ein Auszug unserer täglichen Arbeit):

- ✓ **Erteilung** von Handwerkeraufträgen, Berücksichtigung der Sorgen und Bedürfnisse der Mieter im Alltag des Mietverhältnisses, etc.
- ✓ **Erstellung** der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung und vertraglicher Regelungen
- ✓ **Durchführung sämtlicher Vermietungsprozesse:** Anzeigen, Bewerbung im Internet, Besichtigungen, Auswahl von Mietinteressenten – in Abstimmung mit Ihnen, Mietvertragserstellung, Mietvertragsunterzeichnung, Wohnungsübergabe, Wohnungsabnahmen, wobei die Kosten für die Anzeigen in der Zeitung als auch im Internet zu Lasten des Eigentümers gehen, etc...
- ✓ **Planung** wirtschaftlich sinnvoller und notwendiger Investitionen.
- ✓ **Überprüfung der Mieten** und ggf. Fassung von Mieterhöhungen, zur Verfügungstellung einer eigenen Mietauswertung über den jeweiligen Stadtteil als auch über das ganze Stadtgebiet – für Sie selbstverständlich kostenlos.
- ✓ **Sämtliche Rechnungen** werden nicht an Sie, sondern uns als Verwalter geschickt – Sie sollen so viel wie möglich entlastet werden können!

Und vieles mehr...

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir leider derzeit lediglich Wohnanlagen ab acht Einheiten in die Verwaltung aufnehmen können. Es sei denn, es handelt sich um ein Gebäude in gutem baulichen Zustand oder prominenter Lage oder um einen größeren Streubestand (Wohnanlagen an verschiedenen Standorten, ein Eigentümer).

**Eine Verwaltung von Wohnungseigentum (WEG) bieten wir grundsätzlich nicht an.**

Die monatlichen Honorare unserer umfangreichen Dienstleistungen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer entnehmen Sie bitte unserer nachfolgenden Preistabelle.



*„Geh nicht immer den vorgezeichneten Weg, der nur dahin führt, wo andere bereits gegangen sind.“*

(Alexander Graham Bell)



# ÜBERSICHT UNSERER SERVICEGEBÜHREN

Alles auf einen Blick.

IMMOBILIENART	SERVICEGEBÜHR JE WOHNEINHEIT/MONAT	SERVICEGEBÜHR JE GEWERBEEINHEIT/MONAT
Mehrfamilienhaus	30,00 € (netto)	
Wohn- und Geschäftshaus	30,00 € (netto)	28,50 € (netto)
Geschäftshäuser (ausschließlich gewerbliche Nutzung)		28,50 € (netto)
Vermietete Einfamilienhäuser	50,00 € (netto)	
Vermietete Eigentumswohnungen	50,00 € (netto)	

Wir berechnen unsere monatlichen Servicegebühren grundsätzlich je Einheit und nicht als Anteil an einer monatlichen Miete. Weil wir dies als gerechter empfinden und sich die Qualität einer Hausverwaltung nicht an der Höhe einer monatlichen Miete bemessen kann. Um eine optimale Betreuung unserer Kunden fachlich und organisatorisch sicherstellen zu können, vereinbaren wir im Rahmen eines gesonderten Leistungskatalogs i. d. R. folgende Konditionen:

LEISTUNG	KOSTEN
Das Honorar für die technische Betreuung von Modernisierungen, soweit die Baubetreuung nachweislich durch den Verwalter erfolgt.	3,50 % der Netto-Bausumme
Gerichtliche und außergerichtliche Treffen mit Rechtsanwälten etc., Besichtigungen (KEINE Vermietungen) und aufwendige Ortstermine (z.B. Baubesprechungen, Mietertreffen, etc.)	80,00 €/Stunde (netto) zzgl. Fahrtkosten außerhalb Hamelns 0,30 €/km
Rechtliche Vorrecherche im Rahmen eines möglichen Rechtsverfahrens (Mietrecht, etc.)	50,00 € (netto)
Vermietung von einzelnen Wohn-bzw Gewerbeeinheiten: Die Inseratskosten sind vom Verwalter mit entsprechenden Nachweisen genau abzurechnen. Im Rahmen der Vermarktung können verschiedene Medien parallel genutzt werden.	250,00 € (netto) zzgl. Inseratskosten
Planung und Steuerung von mittel- und langfristigen Instandhaltungsmaßnahmen	250,00 € (netto)
Erstmalige Ermittlung der Grunddaten für die Betriebskostenabrechnung, inkl. Erstellung der entsprechenden Abrechnung	250,00 € (netto)
Erstattung von Gebühren öffentlicher Behörden (Grundbuchamt, Katasteramt, Bauamt, etc.)	tatsächliche Höhe, zzgl. Zeitaufwand

# WERTERMITTLUNGEN

*Mit uns mehr als nur eine Beratungs-Leistung*

Im Rahmen der neuen HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), die seit dem 18.08.2009 in Kraft ist (Bundesgesetzblatt 2009, Nr. 53 vom 17.08.2009, Seite 2732ff), werden Gutachten im Allgemeinen als „Beratungsleistung“ definiert:



*„Ein Gutachten [...] ist die begründete Darstellung von Erfahrungssätzen und die Ableitung von Schlussfolgerungen für die tatsächliche Beurteilung eines Geschehens oder Zustands durch einen Sachverständigen. Ein Gutachten enthält eine allgemeine vertrauenswürdige Beurteilung eines Sachverhalts im Hinblick auf eine Fragestellung oder ein vorgegebenes Ziel und beinhaltet damit regelmäßig die Bewertung des Ist-Zustandes. Ein Gutachten wird im Regelfall der Beratung dienen, deshalb werden diese Leistungen als Beratungsleistungen qualifiziert.“*

In der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI werden Gutachten bzw. Wertermittlungen nicht als „Beratungsleistung“ geregelt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein Honorar für eine Wertermittlung grundsätzlich frei vereinbar ist.

Wir haben eine eigene Honorartafel entwickelt, die Bestandteil unserer AGB's im Rahmen eines Gutachtenauftrages ist: Bislang wurden Honorare entweder frei vereinbart oder nach §34 Abs. 1 HOAI abgerechnet. Im Falle der HOAI gestalteten sich die Kosten für eine Wertermittlung nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes gem.§194 BauGB.

*„Diese Methodik empfinden wir als fair und werden diese beibehalten.“*

(Christoph Ziercke - Geschäftsführer Wertmanagement GmbH)

Ferner wurden die Honorare in die sog.Normalstufe als auch die Schwierigkeitsstufe aufgeteilt, wobei jede Stufe mit einer Honorarspanne versehen war. Wir haben diese Honorarspannen aufgelöst und haben die absolute Höhe der Honorare an die vorherigen Höhen der bisherigen HOAI angelehnt. Auch haben wir die „Mittelstufe“ eingeführt.



# DIE STUFEN IN DER WERTERMITTLUNG

*Unterschiedliche Situationen erfordern verschiedene Vorgehensweisen.*

## Normalstufe

Hier liegen alle von uns angeforderten Unterlagen lückenlos vor. Ferner liegen keine besonderen Grundstücksrechte sowie außergewöhnliche Grundstücksmerkmale (z. B. Ecklage, Kontaminierungen, keine besondere Beeinflussung von Schienen- oder Flugverkehr, etc.) vor. Außerdem sind bereits Grundlagen wie Mieterträge, etc. ermittelt worden.

## Mittelstufe

Bei Wertermittlungen, zu deren Durchführung wir die erforderlichen Unterlagen beschaffen, überarbeiten oder anfertigen müssen, liegt eine nicht vollständige Grundlage für die Wertermittlung vor. Hierdurch ergibt sich ein wesentlich höherer Aufwand und wird mit dem entsprechenden Zeitaufwenderfasst. Beispiele hierfür sind:

- ✓ Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben
- ✓ Feststellung der Roheinnahmen
- ✓ Feststellung der Bewirtschaftungskosten
- ✓ örtliche Aufnahme der Bauten(Aufmaß)Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl
- ✓ Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen

## Schwierigkeitsstufe

Diese Honorarstufe wird bei folgenden Wertermittlungen angewandt:

- ✓ für Wohnungen, die nach dem Wohnungseigentums-gesetz errichtet oder während der Stand-zeit des Gebäudes in diese umgewandelt werden (sog. Eigentumswohnungen)
- ✓ für Erbbaurechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte sowie sonstige Rechte
- ✓ bei Umlegungen und Enteignungen
- ✓ bei steuerlichen Bewertungen
- ✓ für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück
- ✓ bei Berücksichtigung von Schadensgraden
- ✓ bei Hotels in Kombination mit Gastronomiebetrieben
- ✓ bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages

Die Anwendung dieser Honorarstufe erfolgt unabhängig von der Vollständigkeit der von uns angeforderten Unterlagen, die ggf. durch uns ergänzt bzw. eingeholt werden.



# ÜBERSICHT UNSERER SERVICEGEBÜHREN

Alles auf einen Blick.

VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAU GB	NORMALSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	MITTELSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	SCHWIERIGKEITSSTUFE HONORAR IN € (NETTO)
25.000,00 €	200,00 €	350,00 €	440,00 €
30.000,00 €	220,00 €	370,00 €	460,00 €
35.000,00 €	240,00 €	390,00 €	480,00 €
40.000,00 €	260,00 €	410,00 €	500,00 €
45.000,00 €	280,00 €	430,00 €	520,00 €
50.000,00 €	300,00 €	460,00 €	540,00 €
55.000,00 €	320,00 €	490,00 €	580,00 €
60.000,00 €	340,00 €	520,00 €	620,00 €
65.000,00 €	360,00 €	550,00 €	660,00 €
70.000,00 €	380,00 €	580,00 €	700,00 €
75.000,00 €	400,00 €	625,00 €	730,00 €
80.000,00 €	420,00 €	670,00 €	770,00 €
85.000,00 €	440,00 €	710,00 €	765,00 €
90.000,00 €	460,00 €	750,00 €	855,00 €
95.000,00 €	470,00 €	760,00 €	870,00 €
100.000,00 €	500,00 €	780,00 €	900,00 €
105.000,00 €	520,00 €	785,00 €	940,00 €
110.000,00 €	540,00 €	790,00 €	980,00 €
115.000,00 €	560,00 €	830,00 €	1.020,00 €
120.000,00 €	580,00 €	865,00 €	1.040,00 €
125.000,00 €	600,00 €	900,00 €	1.100,00 €
130.000,00 €	620,00 €	920,00 €	1.040,00 €
135.000,00 €	640,00 €	940,00 €	1.080,00 €
140.000,00 €	660,00 €	960,00 €	1.120,00 €
145.000,00 €	680,00 €	980,00 €	1.160,00 €
150.000,00 €	700,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €
155.000,00 €	720,00 €	1.020,00 €	1.210,00 €
160.000,00 €	740,00 €	1.040,00 €	1.220,00 €
165.000,00 €	760,00 €	1.060,00 €	1.240,00 €
170.000,00 €	780,00 €	1.080,00 €	1.245,00 €
175.000,00 €	800,00 €	1.100,00 €	1.250,00 €
180.000,00 €	820,00 €	1.120,00 €	1.280,00 €
185.000,00 €	840,00 €	1.140,00 €	1.310,00 €
190.000,00 €	860,00 €	1.160,00 €	1.340,00 €
195.000,00 €	880,00 €	1.190,00 €	1.370,00 €
200.000,00 €	900,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €
205.000,00 €	905,00 €	1.220,00 €	1.420,00 €
210.000,00 €	910,00 €	1.240,00 €	1.440,00 €
215.000,00 €	915,00 €	1.260,00 €	1.460,00 €
220.000,00 €	920,00 €	1.280,00 €	1.480,00 €

# ÜBERSICHT UNSERER SERVICEGEBÜHREN

Alles auf einen Blick.

VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAU GB	NORMALSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	MITTELSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	SCHWIERIGKEITSSTUFE HONORAR IN € (NETTO)
225.000,00 €	930,00 €	1.300,00 €	1.500,00 €
230.000,00 €	935,00 €	1.320,00 €	1.520,00 €
235.000,00 €	940,00 €	1.340,00 €	1.540,00 €
240.000,00 €	945,00 €	1.360,00 €	1.560,00 €
245.000,00 €	947,00 €	1.380,00 €	1.580,00 €
250.000,00 €	950,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €
255.000,00 €	955,00 €	1.410,00 €	1.620,00 €
260.000,00 €	960,00 €	1.420,00 €	1.640,00 €
265.000,00 €	965,00 €	1.430,00 €	1.660,00 €
270.000,00 €	970,00 €	1.440,00 €	1.680,00 €
275.000,00 €	975,00 €	1.450,00 €	1.700,00 €
280.000,00 €	980,00 €	1.460,00 €	1.720,00 €
285.000,00 €	985,00 €	1.470,00 €	1.740,00 €
290.000,00 €	990,00 €	1.480,00 €	1.760,00 €
295.000,00 €	995,00 €	1.490,00 €	1.780,00 €
300.000,00 €	1000,00 €	1.500,00 €	1.800,00 €
305.000,00 €	1015,00 €	1.510,00 €	1.810,00 €
310.000,00 €	1030,00 €	1.520,00 €	1.820,00 €
315.000,00 €	1045,00 €	1.530,00 €	1.830,00 €
320.000,00 €	1060,00 €	1.540,00 €	1.840,00 €
325.000,00 €	1075,00 €	1.550,00 €	1.850,00 €
330.000,00 €	1090,00 €	1.560,00 €	1.860,00 €
335.000,00 €	1105,00 €	1.570,00 €	1.870,00 €
340.000,00 €	1120,00 €	1.580,00 €	1.880,00 €
345.000,00 €	1135,00 €	1.590,00 €	1.890,00 €
350.000,00 €	1150,00 €	1.600,00 €	1.900,00 €
355.000,00 €	1155,00 €	1.610,00 €	1.910,00 €
360.000,00 €	1160,00 €	1.620,00 €	1.920,00 €
365.000,00 €	1165,00 €	1.630,00 €	1.930,00 €
370.000,00 €	1170,00 €	1.640,00 €	1.940,00 €
375.000,00 €	1175,00 €	1.650,00 €	1.950,00 €
380.000,00 €	1180,00 €	1.660,00 €	1.960,00 €
385.000,00 €	1185,00 €	1.670,00 €	1.970,00 €
390.000,00 €	1190,00 €	1.680,00 €	1.980,00 €
395.000,00 €	1195,00 €	1.690,00 €	1.990,00 €
400.000,00 €	1200,00 €	1.700,00 €	2.000,00 €
405.000,00 €	1205,00 €	1.710,00 €	2.010,00 €
410.000,00 €	1210,00 €	1.720,00 €	2.020,00 €
415.000,00 €	1215,00 €	1.730,00 €	2.030,00 €

# ÜBERSICHT UNSERER SERVICEGEBÜHREN

Alles auf einen Blick.

VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAU GB	NORMALSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	MITTELSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	SCHWIERIGKEITSSTUFE HONORAR IN € (NETTO)
420.000,00 €	1.220,00 €	1.740,00 €	2.040,00 €
425.000,00 €	1.225,00 €	1.750,00 €	2.050,00 €
430.000,00 €	1.230,00 €	1.760,00 €	2.060,00 €
435.000,00 €	1.235,00 €	1.770,00 €	2.070,00 €
440.000,00 €	1.240,00 €	1.780,00 €	2.080,00 €
445.000,00 €	1.245,00 €	1.790,00 €	2.090,00 €
450.000,00 €	1.250,00 €	1.800,00 €	2.100,00 €
455.000,00 €	1.255,00 €	1.810,00 €	2.110,00 €
460.000,00 €	1.260,00 €	1.820,00 €	2.120,00 €
465.000,00 €	1.265,00 €	1.830,00 €	2.130,00 €
470.000,00 €	1.270,00 €	1.840,00 €	2.140,00 €
475.000,00 €	1.275,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
480.000,00 €	1.280,00 €	1.860,00 €	2.160,00 €
485.000,00 €	1.285,00 €	1.870,00 €	2.170,00 €
490.000,00 €	1.290,00 €	1.880,00 €	2.180,00 €
495.000,00 €	1.295,00 €	1.890,00 €	2.190,00 €
500.000,00 €	1.300,00 €	1.900,00 €	2.200,00 €
510.000,00 €	1.310,00 €	1.912,00 €	2.215,00 €
520.000,00 €	1.322,00 €	1.924,00 €	2.230,00 €
530.000,00 €	1.334,00 €	1.936,00 €	2.245,00 €
540.000,00 €	1.346,00 €	1.948,00 €	2.260,00 €
550.000,00 €	1.358,00 €	1.960,00 €	2.275,00 €
560.000,00 €	1.370,00 €	1.972,00 €	2.290,00 €
570.000,00 €	1.382,00 €	1.984,00 €	2.305,00 €
580.000,00 €	1.394,00 €	1.996,00 €	2.320,00 €
590.000,00 €	1.406,00 €	2.008,00 €	2.335,00 €
600.000,00 €	1.418,00 €	2.020,00 €	2.350,00 €
610.000,00 €	1.430,00 €	2.032,00 €	2.365,00 €
620.000,00 €	1.442,00 €	2.044,00 €	2.380,00 €
630.000,00 €	1.454,00 €	2.056,00 €	2.395,00 €
640.000,00 €	1.466,00 €	2.068,00 €	2.410,00 €
650.000,00 €	1.478,00 €	2.080,00 €	2.425,00 €
660.000,00 €	1.490,00 €	2.092,00 €	2.440,00 €
670.000,00 €	1.502,00 €	2.104,00 €	2.455,00 €
680.000,00 €	1.514,00 €	2.116,00 €	2.470,00 €
690.000,00 €	1.526,00 €	2.128,00 €	2.485,00 €
700.000,00 €	1.538,00 €	2.140,00 €	2.500,00 €
710.000,00 €	1.550,00 €	2.152,00 €	2.515,00 €
720.000,00 €	1.562,00 €	2.164,00 €	2.530,00 €

# ÜBERSICHT UNSERER SERVICEGEBÜHREN

Alles auf einen Blick.

VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAU GB	NORMALSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	MITTELSTUFE HONORAR IN € (NETTO)	SCHWIERIGKEITSSTUFE HONORAR IN € (NETTO)
730.000,00 €	1.574,00 €	2.176,00 €	2.545,00 €
740.000,00 €	1.586,00 €	2.188,00 €	2.560,00 €
750.000,00 €	1.600,00 €	2.200,00 €	2.600,00 €
760.000,00 €	1.605,00 €	2.212,00 €	2.616,00 €
770.000,00 €	1.613,00 €	2.224,00 €	2.632,00 €
780.000,00 €	1.621,00 €	2.236,00 €	2.648,00 €
790.000,00 €	1.629,00 €	2.248,00 €	2.664,00 €
800.000,00 €	1.637,00 €	2.260,00 €	2.680,00 €
810.000,00 €	1.645,00 €	2.272,00 €	2.696,00 €
820.000,00 €	1.653,00 €	2.284,00 €	2.712,00 €
830.000,00 €	1.661,00 €	2.296,00 €	2.728,00 €
840.000,00 €	1.669,00 €	2.308,00 €	2.744,00 €
850.000,00 €	1.677,00 €	2.320,00 €	2.760,00 €
860.000,00 €	1.685,00 €	2.332,00 €	2.776,00 €
870.000,00 €	1.693,00 €	2.344,00 €	2.792,00 €
880.000,00 €	1.701,00 €	2.356,00 €	2.808,00 €
890.000,00 €	1.709,00 €	2.368,00 €	2.824,00 €
900.000,00 €	1.717,00 €	2.380,00 €	2.840,00 €

## WICHTIGER HINWEIS

Die vorstehenden Honorare sind Netto-Honorare und verstehen sich zzgl. Nebenkosten gem. unserer AGBs sowie zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).



# PREISE FÜR GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN

*Kompetenz und Fairness.*

IMMOBILIENART	GEBÜHR (NETTO)
Einfamilienhaus	600,00 €
Eigentumswohnung	800,00 €
Mehrfamilienhaus	500,00 €
Wohn- und Geschäftshaus	550,00 €
Sonderimmobilien (Industrieimmobilien, Produktionsstätten, etc.)	700,00 €

Unsere gutachterlichen Stellungnahmen sind KEINE Kurzgutachten, da wir für unsere Stellungnahmen selbstverständlich eine Ortsbesichtigung durchführen, um einen Eindruck von der jeweiligen Immobilie erhalten zu können. Hier stellen wir jedoch lediglich die wertmäßigen Rahmenbedingungen einer Immobilie dar und weisen darauf hin, dass unsere Aussagen im Rahmen dieser Ausarbeitungen nicht annähernd so exakt sein können, wie dies bei der Erstellung eines umfangreichen Verkehrswertgutachtens erfolgt.



# FACHLICHE PRÜFUNG VON VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Qualität braucht Gewissheit.

IMMOBILIENART	GEBÜHR (NETTO)
Einfamilienhaus	250,00 €
Eigentumswohnung	300,00 €
Mehrfamilienhaus	350,00 €
Wohn- und Geschäftshaus	350,00 €
Sonderimmobilien (Industrieimmobilien, Produktionsstätten, etc.)	550,00 €

Grundsätzlich ist eine Ortsbesichtigung nicht notwendig. Sofern jedoch eine Ortsbesichtigung trotz vorheriger fachlicher Prüfung von Ihnen gewünscht wird, wird dieser Zeitaufwand in Höhe von 80,00 €/Stunde berechnet.

Die fachliche Prüfung eines vorliegenden Verkehrswertgutachtens spart Zeit, Geld und Nerven, da es Gewissheit über die Qualität gibt. Es schafft Gewissheit, dass Fakten und insbesondere maßgebliche Wertigkeiten nicht ausreichend berücksichtigt wurden und ggf. zum aktuellen ein weiteres Gutachten (Gegengutachten) notwendig ist.

Wenngleich ein Gutachten bereits nach Werkvertragsrecht für den Verbraucher, egal ob Laie oder Fachmann, nachvollziehbar, nachprüfbar und natürlich in den Tatsachen stimmig sein sollte, ist es für den ungeschulten Blick und ohne Hintergrundwissen kaum möglich, die Richtigkeit zu erfassen oder Fehler zu erkennen.

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass im Rahmen einer Prüfung eines vorliegenden Verkehrswertgutachtens eventuelle Fehler, unplausible Wertansätze und Diskrepanzen von tatsächlichen Gegebenheiten zu deren wertmäßigen Berücksichtigung festgestellt werden können und entsprechend ausführlich von uns dokumentiert werden. Das Ergebnis einer Gutachtenprüfung spart Ihnen in jedem Fall Geld und Zeit, da sich Ihr Zweifel an dem vorliegenden Verkehrswertgutachten entweder als unbegründet darstellt, oder aber ein weiteres Gutachten notwendig ist, welches plausibel und nachvollziehbar den Verkehrswert in einem Gutachten feststellt.

Unsere fachliche Prüfung erfolgt stets unabhängig und ohne wirtschaftliches Interesse an möglichen Folgeaufträgen.



# KAUFBERATUNG

*Kaufen und verkaufen – ohne Makler.*

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen und möchten KEINE Maklerdienstleistung in Anspruch nehmen? Bei uns ist dies möglich:

**Wir ...**

- ✓ begleiten Sie als kompetenter Berater zu Besichtigungen und halten die wichtigen technischen und kaufmännischen Details für Sie auf Wunsch auch schriftlich fest.
- ✓ geben Ihnen fachlich fundierte Handlungsempfehlungen für die Verhandlung gegenüber Maklern und /oder Verkäufern, um für Sie eine optimale und solide Ausgangssituation zu schaffen.
- ✓ beraten Sie bei der Ausgestaltung des notariellen Kaufvertrages, damit Sie vor nachteiligen Klauseln geschützt werden.

Wir sind an dieser Stelle nicht als Makler für Sie tätig – sondern als Ihr exklusiver und strategischer Berater. Hierfür legt ein fairer Beratervertrag mit einem Zeithonorar i. H. v. 80,00 €/Stunde netto - mit allen detaillierten und gewünschten Tätigkeiten den Grundstein.

Damit Sie sicher und beruhigt in Ihr neues Zuhause einziehen bzw. verkaufen können - sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen ersten unverbindlichen Termin.



*„Spezialisten zeichnen sich nicht durch ihr Fachwissen aus.  
Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie für komplexe Sachverhalte  
einfache, lebensnahe Lösungen finden & anbieten.  
Wir sind Spezialisten.“*

(Christoph Ziercke - Geschäftsführer Wertmanagement GmbH)



# IHRE ANSPRECHPARTNER

*Eine Gute Beratung erfordert ein kompetentes Team.*



## **Geschäftsführer**

Dipl.-Betr. (FH) Christoph Ziercke  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Tel. (05151) 556 85 75  
Handy (0176) 64 09 75 31  
Fax (05151) 556 87 90  
Email [c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de](mailto:c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de)



## **Assistenz der Geschäftsführung / Verwaltung (Mieterbetreuung)**

Angela Zirpel

Tel. (05151) 556 85 76  
Fax (05151) 556 87 90  
Email: [a.zirpel@wertmanagement-gmbh.de](mailto:a.zirpel@wertmanagement-gmbh.de)



## **Vermarktung (Vermietung und Verkauf), Verwaltung**

Susanne Meyer

Tel. (05151) 556 88 03  
Handy (0176) 22 85 59 07  
Fax (05151) 556 87 90  
Email: [s.meyer@wertmanagement-gmbh.de](mailto:s.meyer@wertmanagement-gmbh.de)



## **Verwaltung (Mieterbetreuung)**

Tanja Bradler

Tel. (05151) 914 99 94  
Fax (05151) 556 87 90  
Email: [t.bradler@wertmanagement-gmbh.de](mailto:t.bradler@wertmanagement-gmbh.de)



# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

*Unsere AGBs für Sie zusammengefasst.*

## 1. Gegenstand

- 1.1 Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wertmanagement GmbH regeln die Zusammenarbeit mit unseren Kunden bzw. Interessenten.
- 1.2 Entgegenstehende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nicht.
- 1.3 Mündliche Nebenabreden, Zusagen und ähnliche Erklärungen tatsächlichen oder rechtlichen Inhalts sind für die Wertmanagement GmbH nur verbindlich, wenn diese schriftlich bestätigt werden.

## 2. Zustandekommen des Vertrages

Für die Annahme eines Auftrages, gleich für welche Dienstleistung, durch die Wertmanagement GmbH bedarf es einer rechtsverbindlichen Unterschrift des Geschäftsführers oder eines Vertretungsberechtigten. Die Vertretung ist durch eine entsprechende Vollmacht nachzuweisen.

## 3. Auftragsgrundlagen

- 3.1 Soweit bei der Durchführung eines Auftrages die allgemein anerkannten Regeln der Technik, technische Normen, Richtlinien oder sonstige subnormative Regeln (technische Regeln und Anleitungen) Berücksichtigung finden oder Berücksichtigung finden müssen, übernimmt die Wertmanagement GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit dieser subnormativen Bestimmungen.
- 3.2 Bei einer Begehung eines zu betreuenden Objektes werden die optisch erkennbaren Tatsachen und die sich aus den der Wertmanagement GmbH übergebenen und von ihr verlangten Unterlagen feststellbaren Tatsachen zugrunde gelegt. Elektrische-, Feuerungs-, Tank-, Klima und sonstige Anlagen, für deren Begutachtung spezielles Fachwissen notwendig ist, werden ebenfalls nur einer visuellen Prüfung unterzogen.
- 3.3 Soweit an Gutachten, Zeichnungen, Skizzen u. ä. schriftlichen oder elektronischen Aufzeichnungen der Wertmanagement GmbH ein Urheberrecht besteht, wird die Nutzung nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zwecks auf den Auftraggeber übertragen.

## 4. Datenschutz

- 4.1 Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten (Stammdaten, Verbrauchsdaten etc.) vom Eigentümer bzw. von dessen Vertreter (z.B.: Wertmanagement GmbH) im Rahmen der elektronischen Verwaltung des laufenden Bearbeitungs- und Abarbeitungs des Auftrags zur Verwaltung seiner Stammdaten für eine entsprechende Kontaktaufnahme und Rechnungsstellung erfasst, gespeichert und verarbeitet werden.
- 4.2 Dem Auftraggeber ist bekannt, dass er der vorstehenden Verwendung meiner personenbezogenen Daten ganz oder teilweise schriftlich widersprechen kann. Der Widerspruch kann nur in der Form erfolgen, dass alle Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag weiterhin erfüllen können.
- 4.3 Ebenso ist dem Auftraggeber bewusst und er bestätigt dies durch Kenntnisnahme dieser AGB, dass die gesetzliche Aufbewahrungsfrist der in § 257 HGB Absatz 1 Nr. 1 und 4 aufgeführten Unterlagen zehn Jahre, die sonstigen in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen sechs Jahre beträgt.
- 4.4 Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO durch die Vorlage der Einwilligung des Auftraggebers rechtmäßig.

## 5. Mitwirkung des Auftraggebers

- 5.1 Art und Umfang des Auftrags sind bei Erteilung klar definiert vom Auftraggeber aufzugeben.
- 5.2 Alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen sind der Wertmanagement GmbH seitens des Auftraggebers rechtzeitig und vollständig zur Verfügung zu stellen. Alle erforderlichen Auskünfte sind seitens des Auftraggebers der Wertmanagement GmbH rechtzeitig und vollständig zu erteilen.
- 5.3 Der Auftraggeber ist verpflichtet, auch Teilleistungen der Wertmanagement GmbH abzunehmen und gegen korrekte Rechnungsstellung zu entlohnen.

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Unsere AGBs für Sie zusammengefasst.

## 6. Fristen und Termine

- 6.1 Ereignisse höherer Gewalt berechtigen die Wertmanagement GmbH – auch innerhalb eines Verzuges –, die Lieferung der vereinbarten Leistung um die Dauer der Behinderung und einer angemessenen Anlaufzeit hinauszuschieben. Ereignisse höherer Gewalt sind insbesondere Streik, Aussperrung, Mobilmachung, Krieg, Blockaden, Aus- und Einfuhrverbote, Rohstoffmangel, Verkehrssperrungen, soweit diese nicht durch den Verwalter zu vertreten sind, Störungen des Transports, Naturkatastrophen oder sonstige vom Verwalter nicht zu vertretende Umstände, soweit diese nicht für ihn vorhersehbar waren und ihm die Leistung unzumutbar erschweren oder unmöglich machen.
- 6.2 War die Leistung, zu der sich die Wertmanagement GmbH verpflichtet hat, für sie oder für jedermann unmöglich, ist der Auftraggeber nicht verpflichtet, seinerseits seine vertragliche Leistung zu erbringen. Der Unmöglichkeit für die Wertmanagement GmbH, die Leistung zu erbringen, steht es gleich, wenn ihre Leistung einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Auftraggebers steht. Hat die Wertmanagement GmbH bereits eine Teilleistung erbracht, ist die Pflicht des Auftraggebers zur Erbringung der Gegenleistung verhältnismäßig herabzusetzen.
- 6.3 Beruht der Umstand, aufgrund dessen der Wertmanagement GmbH die Leistung unmöglich geworden ist bzw. sie sie unter Berücksichtigung der vorstehenden Einzelheiten wegen eines groben Missverhältnisses zum Leistungsinteresse verweigern könnte, allein oder weit überwiegend auf Umständen, die der Auftraggeber zu verantworten hat oder tritt dieser Umstand zu einer Zeit ein, zu der der Auftraggeber im Verzug Annahme ist, so bleibt der Auftraggeber verpflichtet, die Gegenleistung zu erbringen. Die Wertmanagement GmbH hat sich jedoch dasjenige anrechnen zu lassen, was er infolge der Befreiung von der Leistung erspart oder anderweitig erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt.

Steht dem Auftraggeber nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Schadensersatzanspruch zu, weil der Wertmanagement GmbH die Leistung unmöglich geworden ist oder bereits bei Vertragsabschluss war, oder weil sie die ihr aufgrund des Vertragsverhältnisses obliegenden Pflichten nicht oder nicht wie geschuldet erbracht hat, insbesondere ihre Leistung mit Verzögerung bewirkt hat, gilt Ziffer 6 dieser Bedingungen.

## 7. Haftungsbegrenzung

7.1 Für Schäden des Auftraggebers leistet die Wertmanagement GmbH nur Ersatz im Falle von

- Vorsatz
- grober Fahrlässigkeit
- schuldhafter Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit
- der Entstehung des Schadens durch einen Mangel, den die Wertmanagement GmbH arglistig verschwiegen hat.
- der Entstehung des Schadens durch Nichteinhaltung einer vom Verwalter übernommenen Garantie für die Beschaffenheit des zu erstellenden Werkes oder
- der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz verursacht wird.

Bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten leistet die Wertmanagement GmbH auch bei einfacher Fahrlässigkeit Schadensersatz; in diesem Fall ist die Haftung jedoch auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.

7.2 Weitere Schadensersatzansprüche aus jedwedem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

*Unsere AGBs für Sie zusammengefasst.*

## 8. Höhe des Honorars

- 8.1 Das Honorar der Wertmanagement GmbH wird in gesonderten Verträgen bzw. Aufträgen mit dem Auftraggeber schriftlich vereinbart.
- 8.2 Wird die Wertmanagement GmbH im Zusammenhang mit der Ausführung eines Auftrags von einem Gericht als Zeuge geladen, ist der Auftraggeber verpflichtet, ihr den Unterschiedsbetrag zwischen dem obigen Stundensatz nebst Fahrtkosten und der vom Gericht gezahlten Entschädigung zu zahlen.
- 8.3 Zusatzleistungen sind in den jeweiligen Verträgen bzw. Aufträgen explizit mit entsprechenden Preisen genannt und werden gesondert berechnet. Sie sind nicht Bestandteil des vereinbarten Honorars.

## 9. Zahlungsbedingungen

- 9.1 Sofern nichts anderen vereinbart, ist der Rechnungsbetrag innerhalb von zehn Tagen nach Rechnungszugang fällig.
- 9.2 Rechnungsbeanstandungen sind innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der Rechnung schriftlich mitzuteilen.
- 9.3 Schecks und rediskontfähige Wechsel nimmt die Wertmanagement GmbH nur aufgrund besonderer Vereinbarung und zahlungshalber herein an.
- 9.4 Der Auftraggeber ist zur Zahlung unter Ausschluss der Aufrechnung und der Zurückbehaltung, mit Ausnahme der Aufrechnung oder Zurückbehaltung mit bzw. wegen Ansprüchen, die von der Wertmanagement GmbH anerkannt oder rechtskräftig festgestellt oder bestritten aber entscheidungsreif sind, verpflichtet. Ist der Auftraggeber Verbraucher, kann er abweichend von dem Vorstehenden ein Zurückbehaltungsrecht stets geltend machen soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
- 9.5 Die Wertmanagement GmbH ist berechtigt, für jede Mahnung Kosten i. H. v. 20,00 € zu berechnen, es sei denn, der Auftraggeber den Grund für die Mahnung nicht zu vertreten. Der Nachweis geringerer Mahnkosten ist zulässig.

## 10. Verjährung

Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers verjähren in zwölf Monaten, es sei denn, in diesen Bedingungen ist Abweichendes geregelt, die Wertmanagement GmbH hat vorsätzlich oder arglistig gehandelt oder die Ansprüche beruhen auf dem Produkthaftungsgesetz. Hinsichtlich der Bestimmung des Verjährungsbeginns verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

## 11. Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

- 11.1 Auf sämtliche Vertragsverhältnisse findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung, sofern EU-rechtliche Bestimmungen nicht existieren.
- 11.2 Erfüllungsort ist der Geschäftssitz der Wertmanagement GmbH. Dies gilt nur für den Fall, dass der Auftraggeber Unternehmer ist.
- 11.3 Der Gerichtsstand ebenfalls der Geschäftssitz der Wertmanagement GmbH, die Stadt Hameln.

# IMPRESSUM

**Wertmanagement GmbH**  
164er Ring 16, 31785 Hameln

## **Vertreten durch**

Diplom Sachverständiger (DIA)  
Christoph Ziercke, Geschäftsführer

## **Registereintrag**

Wertmanagement GmbH Herr Christoph Ziercke  
Email: [c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de](mailto:c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de)  
Internet: [www.wertmanagement-gmbh.de](http://www.wertmanagement-gmbh.de)  
164er Ring 16, 31785 Hameln  
Tel. (05151) 556 85 75, Fax (05151) 556 87 90

## **Eintragung im Handelsregister**

Registergericht: Amtsgericht Hannover,  
Registernummer: HRB 2027839

## **Umsatzsteuer-ID**

gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 258 434200

## **Aufsichtsbehörde:**

IHK Hannover, Schiffgraben 49, 30175 Hannover  
Maklererlaubnis gem. §34c Gewerbeordnung

## **Verantwortlich für den Inhalt nach §55 Abs. 2 RStV:**

Christoph Ziercke, 164er Ring 16, 31785 Hameln