



FSV NETZWERK GmbH
Management- und IT-Beratung

Stephanstraße 10-12
22047 Hamburg

Telefon: (040) 694 297-0
Telefax: (040) 696 20 29

Internet: <http://www.fsv.de>
e-mail: fsv@fsv.de



Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH

VR Wert Gesellschaft für
Immobilienbewertungen mbH

Rosenstraße 2
20095 Hamburg

Telefon: (040) 3334-2688
Telefax: (040) 3334-1177

Internet: <http://www.vrwert.de>
e-mail: info@vrwert.de

Mit dem Programm WeGuSy lassen sich Immobilien-Wertgutachten mit allen dafür erforderlichen Texten und Berechnungen erstellen. Alle Wertgutachten werden in einer zentralen Datenbank zusammengeführt.

Highlights

- **BeWertV konform**
- **ImmoWertV konform**
- **Zentrale Datenbank**
- **unterschiedliche Benutzerberechtigungen**
- **Beleihungs- und Markt-/Verkehrswertermittlung**
 - Bodenwert, Sachwert, Ertragswert
- **Grundstücks- und Objektbeschreibung**
- **Einbindung von Microsoft Excel-Tabellen**
- **freie Anlagenerstellung über Microsoft Word**
- **Listengenerator**
- **Vergabe von Freigabeberechtigungen**

1 Zentrale Datenbank

- **Einzelplatzversion**
- **mehrplatzfähige Netzwerkversion**
 - Nutzung im internen Netzwerk
- **Einzelplatzversion mit Datensynchronisation**
 - nur ein Standort; Einsatz von Laptops
 - nur ein Standort; Einsatz von externen Gutachtern
 - mehrere Standorte

2 unterschiedliche Benutzerberechtigungen

- **interner Mitarbeiter**
 - mit unterschiedlichen Freigabeberechtigungen
- **externer Mitarbeiter**
 - Zugriff nur auf eigene Gutachten
 - kann keine neuen Gutachten anlegen
 - kann Gutachten nicht freigeben
- **Standort-Administrator**
 - kann Gutachten erstellen
- **WeGuSy-Administrator**
 - Verwaltung Stammdaten
- **System-Administrator**

3 Wertermittlung

- **Beleihungs- und Markt-/Verkehrswertgutachten**
- **Beleihungswertgutachten**
- **Marktwertgutachten/Verkehrswertgutachten**
- **vorläufige Schätzung**
- **Bodenwertgutachten**
- **Stellungnahme**
- **Individuelle Namensgebung bei Gutachtenart**
 - beliebig erweiterbar mit eigenen Standardtexten
- **zwei unterschiedliche Ermittlungsverfahren**
 - Wertermittlung für jedes Gebäude separat mit anteiligen Grundstücksflächen
 - Wertermittlung auf Basis aller Gebäude
- **Druckoption für Sach- und Ertragswert**
 - Sach- und Ertragswert (Standard)
 - nur Sachwert
 - nur Ertragswert
- **Plausibilitätsüberprüfungen (gemäß BelWertV und ImmoWertV)**

4 Bodenwertermittlung

- **getrennter Bodenwert für Beleihungs- und Markt-/Verkehrswert**
- **Unterteilung in Haupt- und sonstige Flächen**
- **Vergleichsgrundstück**
- **m² Preis Ermittlung über**
 - Umrechnungskoeffizient nach WertR
 - Umrechnungskoeffizient nach Gutachterausschuss
 - Umrechnungskoeffizient linear
 - individuelle Eingabe
- **Erschließungskosten für sonstige Flächen**

5 Sachwertwertermittlung

- **Altersabschreibung linear und Ross**
- **Massenermittlung mit Formelsammlung**
- **Berechnung über**
 - m² BGF
 - m² Wohn-/Nutzfläche
 - umbauten Raum
 - Bruttorauminhalt
- **Abschlags- und Indexverfahren**
- **sonstige Baukosten**
- **Sicherheitsabschlag**
- **Wertminderung wg. Bauschäden/Baumängeln**

6 Ertragswertermittlung

- **beliebig viele Mieteinträge**
 - unterschiedliche Mieten für Beleihungs- und Markt-/Verkehrswert
 - Liste über Schlüssel frei sortierbar
- **alternative Mietberechnung über**
 - vordefinierte Microsoft Exceltabellen (Sonderobjekte)
 - individuelle Microsoft Exceltabelle
- **Berechnung Overrent / Underrent**
- **Garagen/Stellplätze**
- **Freiflächen**
- **Berechnung BWK über**
 - Mietausfallwagnis
 - Verwaltung
 - Instandhaltung
 - Modernisierungsrisiko
 - Betriebskosten nicht umlagefähig
 - BWK Garagen/Stellplätze
 - Prozentwert BWK individuell änderbar

7 Grundstücksangaben

- **beliebig viele Grundbücher**
- **individuelle Eingabe der zu bewertenden Grundstücksgröße**
- **Teileigentum**
- **Erbbaurecht**
- **gemeinsam nutzbare Gebiets-/Regionsbeschreibungen**
- **freie Texteingaben**
 - zu Lasten, Erschließung und Grundstücksverhältnissen

8 Gebäudeangaben

- **freie Texteingaben zu**
 - Baulichkeiten
 - Nutzung
 - Ausstattung
 - Zustand
- **Kurzform Baubeschreibung möglich**

9 Geodaten

- **Zugriff auf Google Maps oder Microsoft bing maps**
- **Umkreissuche über Entfernungsangaben**
- **Routenplaner**

10 Microsoft Excel Tabellen

- **ins System integriert**
 - unbegrenzte Anzahl
 - werden mit dem Gutachten gespeichert
 - sonstige Anlagen
- **Zugriff auf vordefinierte Vorlagen**
- **unabhängig von der Originaldatei**
- **Tabellen und Vorlagen werden synchronisiert (Synchro-Version)**

11 Microsoft Word Anlagen

- **unbegrenzte Anzahl**
- **automatisches Layout und Speicherung**
- **werden eingesetzt für**
 - Flurkarte / Lageplan
 - Objektfotos
 - Stadtplan, Übersichtskarte
 - sonstige Anlagen
- **können synchronisiert werden** (manuell zuschaltbar in der Synchro-Version)

12 PDF-Anlagen

- **Integration vorhandener PDF-Dokumente in das Gutachten**
- **vollautomatische Erstellung von PDF-Dokumenten**

13 Listengenerator

- **Zusammenstellung individueller Listen**
- **frei zu definierende Kriterien**
- **Export der Listen nach Microsoft Excel möglich**

14 Freigabeberechtigungen

- **4 Augen Prinzip**
- **Gutachten kann nur freigegeben werden, wenn der Markt-/Verkehrswert den Berechtigungsbeitrag nicht überschreitet**
- **individuell einstellbarer Betrag für Erst- und Zweitunterschrift**
- **keine Freigabe durch externe Gutachter möglich**

15 Ausdruck

- **vollautomatische Erstellung von PDF-Dokumenten**
- **Objektfoto auf erster Seite** (wahlweise)
- **Standardgutachten**
 - kann individuell zusammengestellt werden
- **verschiedene Einzelreports, frei wählbar**
- **Inhaltsverzeichnis**
- **Nachdruck einzelner Reports und Seiten möglich**
- **Vollautomatische, logische Seitenumbrüche**
- **Individuelle AGBs automatisch mitdrucken**

16 Sonstige Features

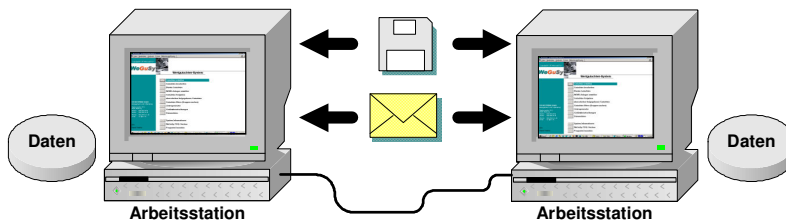
- **Datenübernahme aus vorhandenen Gutachten**
- **Kennziffern-Report mit**
 - Verhältniszahlen, Mietfaktoren
- **Gutachtenhistorie**
- **EURO- Währungsrechner**
- **beliebige Währungen**
- **Textbausteinverwaltung**
- **AutoTexte, Autokorrektur**
- **Rechtschreibkontrolle**
- **Kennwortschutz**
- **Kopierschutz**
- **integriertes Hilfesystem**

WeGuSy kann in unterschiedlichen Umgebungen eingesetzt werden:

a) als Einzelplatzversion

Mit der Möglichkeit des Datenaustausches zwischen Einzelplatzversionen über

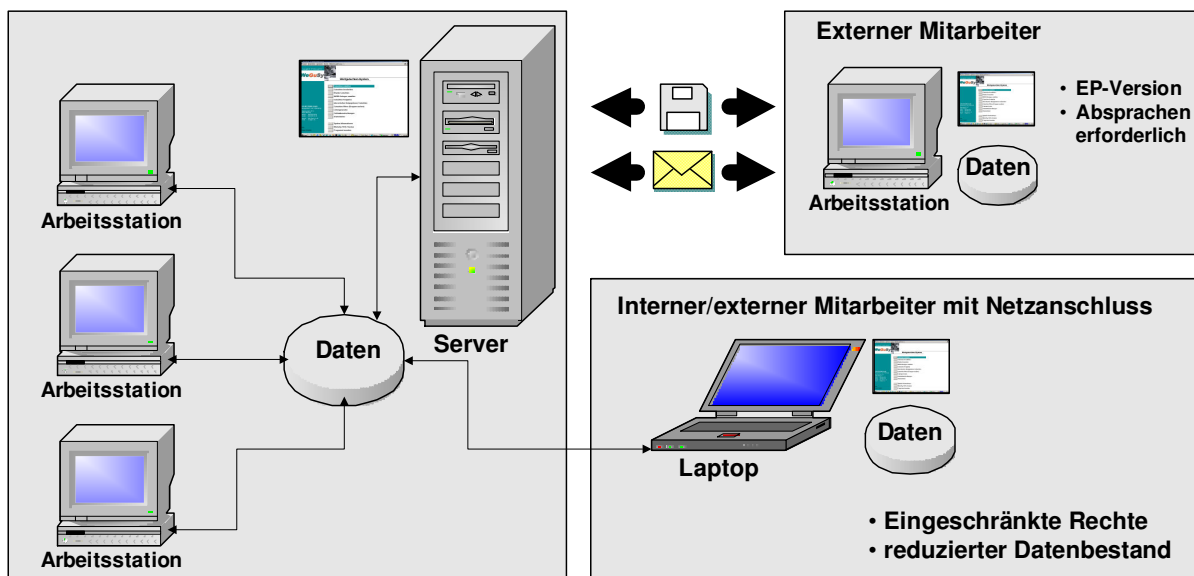
- Diskette
- Mail (Dateianhang)
- Direktverbindung (Netzwerk, Peer toPeer)



b) als mehrplatzfähige Netzwerkanwendung

Zur Nutzung an einem Standort in einem internen Netzwerk mit zusätzlicher Anbindung von:

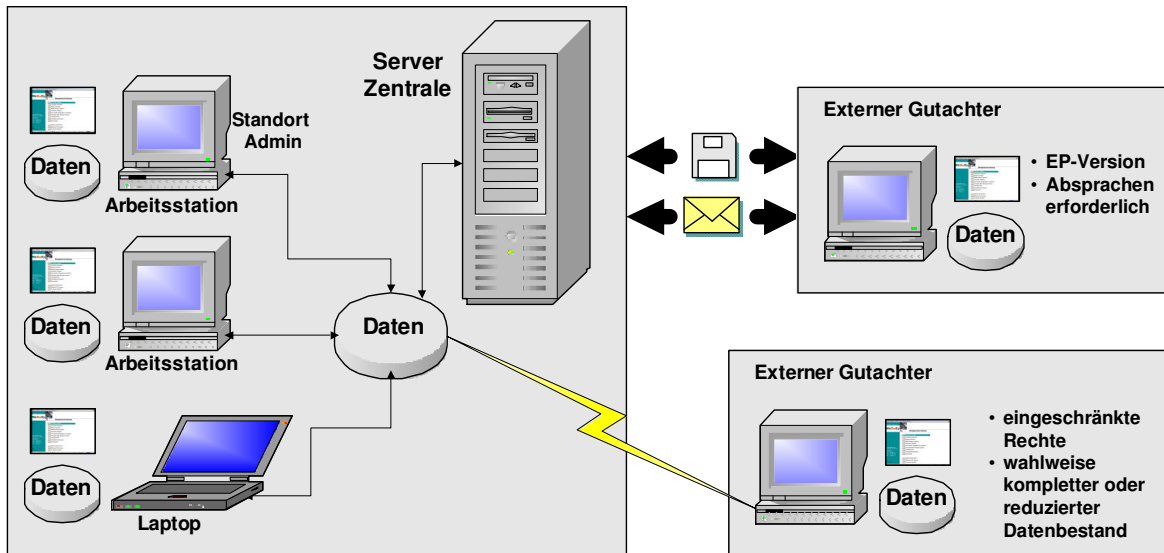
- Laptops
- externen Mitarbeitern über Diskette oder Mail



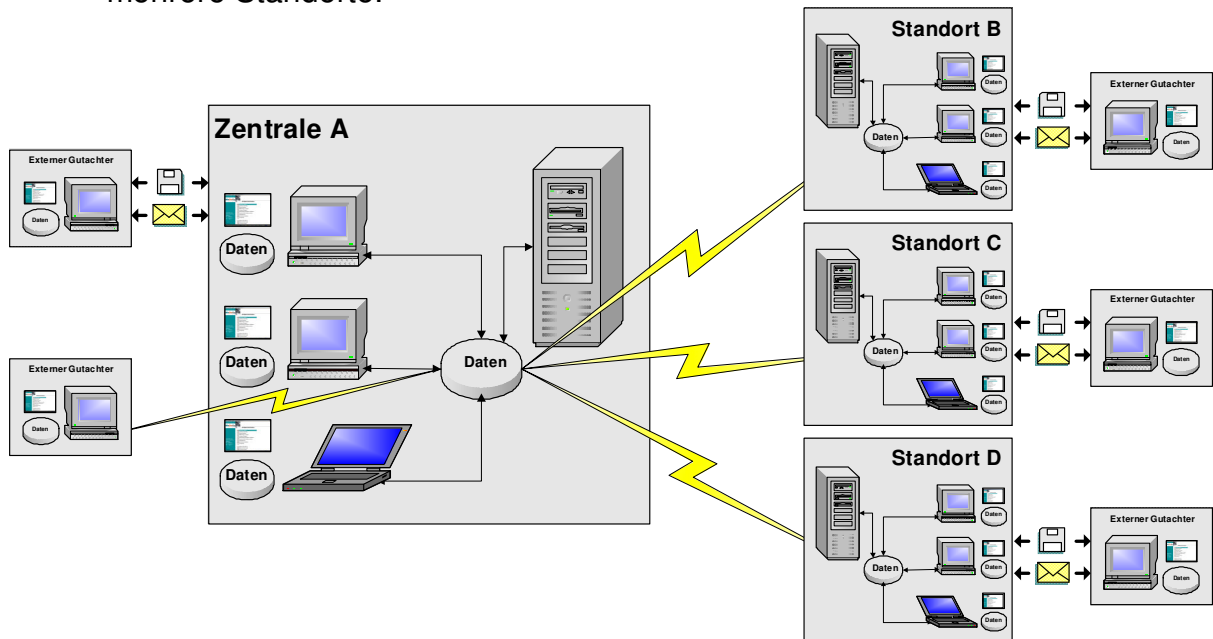
c) als Einzelplatzanwendung mit Datensynchronisation.

Das Programm wird standortübergreifend genutzt. Dieses Verfahren muss eingesetzt werden, wenn eine der folgenden Anforderungen vorliegt:

- nur ein Standort, aber zusätzlich Laptops mit kompletten Datenbestand oder
- nur ein Standort, aber zusätzlich externe Gutachter oder



- mehrere Standorte.



Der Datenimport und Export vom Gutachter mit der Zentraldatenbank wird über eine ISDN Einwahlverbindung bzw. Standleitung realisiert (Datensynchronisation). Der Gutachter meldet sich am Datenserver mit seinem Usernamen und Passwort an. Nachdem die Verbindung steht, kann er seinen Datenabgleich durchführen. Die EDV-Abteilung der Zentrale (Standort, an dem sich die zentrale Datenbank befindet) muss sicherstellen, dass alle Gutachter über eine Zugangsberechtigung verfügen.

Systemvoraussetzungen

a) Einzelplatzversion

- Pentium PC mit mindestens 1 GHz Prozessor
- mindestens 512 MB Arbeitsspeicher
- mindestens 500 MB freier Festplattenspeicher
- CD-ROM Laufwerk
- Monitor mit mindestens 1.024*768er Auflösung
- Windows XP, Vista, Windows 7
- Microsoft Word
- Empfohlen: Microsoft Excel

b) mehrplatzfähige Netzwerkanwendung

Server

- Pentium PC mit mindestens 1 GHz Prozessor
- mindestens 512 MB Arbeitsspeicher
- mindestens 2 GB freier Festplattenspeicher

Workstation

- Pentium PC mit mindestens 1 GHz Prozessor
- mindestens 512 MB Arbeitsspeicher
- mindestens 500 MB freier Festplattenspeicher
- CD-ROM Laufwerk
- Monitor mit mindestens 1.024*768er Auflösung
- Windows XP, Vista, Windows 7
- Microsoft Word
- Empfohlen: Microsoft Excel

c) Einzelplatzanwendung mit Datensynchronisation

Die Verbindung zwischen den Standorten mittels ISDN oder Standleitung muss vorhanden sein. Sollen auch externe Gutachter in das System mit einbezogen werden, so muss sichergestellt sein, dass sich die externen Gutachter am Server anmelden können.

Server

- Pentium PC mit mindestens 1 GHz Prozessor
- mindestens 512 MB Arbeitsspeicher
- mindestens 2 GB freier Festplattenspeicher

Workstation/Laptop

- Pentium PC mit mindestens 1 GHz Prozessor
- mindestens 512 MB Arbeitsspeicher
- mindestens 2 GB freier Festplattenspeicher
- CD-ROM Laufwerk
- Monitor mit mindestens 1.024*768er Auflösung
- Windows XP, Vista, Windows 7
- Microsoft Word
- Empfohlen: Microsoft Excel

Preisliste

	Netto	19% MwSt.	Endbetrag
<u>Einzelplatzlizenz a)</u>	1.700,-- €	323,-- €	2.023,-- €
<u>Mehrplatzlizenz b)</u> (ein Arbeitsplatz)	2.100,-- €	399,-- €	2.499,-- €
zuzüglich je weiterem Arbeitsplatz	1.000,-- €	190,-- €	1.199,-- €

WeGuSy - Synchro

	Netto	19% MwSt.	Endbetrag
<u>Serverlizenz c)</u>	3.500,-- €	665,-- €	4.165,-- €
zuzüglich je Arbeitsplatz	1.500,-- €	285,-- €	1.785,-- €
zuzüglich Installation nach Aufwand			
Stundensatz (zuzüglich Spesen und Anreisekosten von Hamburg)	95,-- €	18,05 €	113,05 €
zuzüglich Softwaresupport (12 Monate) pro installierter Version und Monat	50,-- €	9,50 €	59,50 €

Schulung / Seminare

Bei Bedarf führen wir eintägige Seminare im Umgang mit WeGuSy durch. Diese Seminare beschränken sich ausschließlich auf die Handhabung des Programms und beinhalten keine fachliche Beratung in bezug auf die gutachterliche Tätigkeit. Die Seminare finden in regelmäßigen Abständen bei der Firma FSV statt (Termine siehe wegusy.de). Auf Wunsch führen wir die Seminare auch in Ihren Räumlichkeiten durch.

	Netto	19% MwSt.	Endbetrag
Kosten pro Person bei FSV	200,-- €	38,-- €	238,-- €
in Ihren Räumlichkeiten pro Tag (max. 8 Pers.)	950,-- €	180,50 €	1.130,50 €
			(zuzüglich Spesen und Anreisekosten von Hamburg)

Softwaresupport/Wartung

Für Fragen zur Installation, Ersteinrichtung und Bedienung des Sy9stems stehen Ihnen unsere Mitarbeiter von 10.00 bis 16.00 Uhr zur Verfügung.

	Netto	19% MwSt.	Endbetrag
• Softwaresupport	50,-- €	9,50 €	59,50 €
• Softwaresupport inklusive Updates	75,-- €	14,25 €	89,25 €
• nur Updateservice	25,-- €	4,75€	29,75 €

Die Preise gelten pro installierter Version und Monat.

1. Ersteinrichtung von WeGuSy

Klicken Sie in der Menüleiste auf das Fragezeichen und dann auf den Befehl **Hilfe**. Über das Register Inhalt und den Menüpunkt **Das Programm einrichten** gelangen Sie in die Hilfe zur Ersteinrichtung von WeGuSy.

Hinweis: Sollte beim Starten der Hilfe die Fehlermeldung erscheinen, dass die Datei Hilfe.hlp nicht gefunden wurde, so verlassen Sie einmal WeGuSy und starten es erneut.



Bitte gehen Sie bei der Ersteinrichtung in der beschriebenen Reihenfolge vor, denn nur so können Sie gewährleisten, dass das Programm ordnungsgemäß funktioniert.

In allen Masken, in denen Sie Einträge vornehmen müssen, erhalten Sie über die Funktionstaste **F1** zusätzliche Hilfe.

2. Einschränkungen im Einsatz OHNE Word bzw. Excel

Sind auf Ihrem PC Word und Excel nicht installiert, so können Sie folgende Funktionen nicht oder nur eingeschränkt nutzen:

- Rechtschreibkontrolle
- Word-Anlagen erstellen
- Excel-Anlagen erstellen
- Excel-Tabellen einbinden

3. Fehler bei Gutachten bearbeiten

Solange Sie noch kein Gutachten erstellt haben, erscheinen eine Vielzahl von Fehlermeldungen, wenn Sie im Hauptmenü den Befehl **Gutachten bearbeiten** wählen. Diese Meldungen haben keinen Einfluss auf die Funktionalität des Systems und bleiben sofort aus, wenn das erste Gutachten erstellt worden ist.

4. Einzelplatzlizenz

Die WeGuSy Einzelplatzlizenz muss bei der Installation freigeschaltet werden. Dazu erhalten Sie einen Freischaltcode bei der Firma FSV. Dieser Code wird registriert und bei allen zukünftigen Updates abgefragt.

Sollten Sie Ihre WeGuSy Version einmal versehentlich löschen oder deinstallieren, können Sie jederzeit wieder einen neuen Freischaltcode erhalten.

ACHTUNG: Sobald ein neuer Freischaltcode registriert wird, ist die Version mit dem alten Code unbrauchbar.

5. Mehrbenutzerlizenz

Um WeGuSy im Netzwerk mit mehreren Personen nutzen zu können, benötigen Sie neben der Netzwerklizenz auch eine Userlizenz für jeden zusätzlichen Anwender, der auf das Programm zugreifen können soll.

Für die Installation der Netzwerkversion fordern Sie bitte telefonischen Support bei der Firma FSV NETZWERK GmbH unter (040) 694 297-0 an.

ENDBENUTZER-LIZENZVERTRAG

WICHTIG: Bitte lesen Sie nachfolgende Lizenzvereinbarung aufmerksam und vollständig durch, bevor Sie das Produkt installieren. Durch das Installieren der Software auf Ihrem Computer erklären Sie sich mit den Bestimmungen dieser Vereinbarung einverstanden.

Lizenzbedingungen:

Dieses Programm, alle Softwarebestandteile, die zugehörige Datenbank, sowie die Programm- und Datenkonzeption sind urheberrechtlich geschützt. Der Käufer erhält das nicht ausschließliche Recht, das Programm an einem Computer-Arbeitsplatz zu benutzen. Dieses Recht ist nicht übertragbar, vermietbar oder verleihbar.

Gewährleistung:

Gewähr wird nur für Fehler geleistet, die innerhalb von sechs (6) Monaten nach Installation der Software geltend gemacht werden. Offensichtliche Mängel der Software müssen innerhalb einer (1) Woche nach Kenntnis angezeigt werden. Bei mangelhafter Software ist FSV nach seiner Wahl berechtigt, Ersatz zu liefern oder den Geldbetrag zurückzahlen. Bei Fehlschlagen oder Unmöglichkeit der Ersatzlieferung können Sie Erstattung des Kaufpreises, sofern durch Sie geleistet, von FSV verlangen.

Haftung:

Das Programm und das Handbuch wurden mit größter Sorgfalt und nach genauen Recherchen erstellt. FSV übernimmt keine Haftung dafür, dass die Software für die vom Anwender vorgesehene Aufgabe geeignet ist. Jede Haftung für Vollständigkeit, Genauigkeit, inhaltliche Richtigkeit und andere Mängel oder Mangelfolgeschäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist ausgeschlossen, es sei denn, dass gesetzliche Vertreter oder Erfüllungshelfer von FSV vorsätzlich, grob fahrlässig oder arglistig gehandelt haben.

Updates:

Durch Änderungen in den Berechnungsverfahren während des Jahres können Programmänderungen erforderlich werden. Unsere Entwickler sind in der Regel über die laufenden oder geplanten Änderungen informiert und setzen diese in WeGuSy um.

Sollten sich die entsprechenden Richtlinien ändern, so werden wir Ihnen rechtzeitig eine aktualisierte Version von WeGuSy in Form eines Updates anbieten. Nutzen Sie den Abo-Service, erhalten Sie das Update automatisch, sobald die neue Version fertiggestellt ist. So können Sie sicher sein, immer auf dem aktuellen Stand zu sein.

SUPPORT- und WARTUNGSVERTRÄGE

Full-Service-Vertrag

Leistungen:	<ul style="list-style-type: none"> • kostenloses Update der erworbenen Komponenten • Nutzung des telefonischen WeGuSy-Supports • Nutzung WeGuSy-Support über eMail • 10% Rabatt auf neue WeGuSy Komponenten • 10% Rabatt auf Installations-, Wartungs- oder Unterstützungsleistungen • 10% Rabatt auf Produktschulungen
Dauer:	einjährige Mindestvertragslaufzeit, danach monatliche Verlängerung
Kosten:	EUR 75,- je Version und Monat zuzüglich 19% MwSt.

Support-Vertrag

Leistungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung des telefonischen WeGuSy-Supports • Nutzung WeGuSy-Support über eMail • 10% Rabatt auf neue WeGuSy Komponenten • 10% Rabatt auf Installations-, Wartungs- oder Unterstützungsleistungen • 10% Rabatt auf Produktschulungen
Dauer:	einjährige Mindestvertragslaufzeit, danach monatliche Verlängerung
Kosten:	EUR 50,- je Version und Monat zuzüglich 19% MwSt.

Update-Vertrag

Leistungen:	<ul style="list-style-type: none"> • kostenloses Update der erworbenen Komponenten
Dauer:	einjährige Mindestvertragslaufzeit, danach monatliche Verlängerung
Kosten:	EUR 25,- je Version und Monat zuzüglich 19% MwSt.

Zahlungsweise: monatlich im Voraus oder
jährlich mit 5% Nachlass sofort nach Rechnungserhalt

Kündigungsfrist: nach Ablauf der einjährigen Laufzeit 14-tägig zum Monatsende

WeGuSy LAN und **WeGuSy synchro**

Folgevertrag für Netzwerk- und Synchronversionen

Voraussetzung:	ein Jahr Full-Service oder ein Jahr Support-Vertrag				
Leistungen:	<ul style="list-style-type: none"> • kostenloses Update der erworbenen Komponenten • Nutzung des telefonischen WeGuSy-Supports • Nutzung WeGuSy-Support über eMail • 10% Rabatt auf neue WeGuSy Komponenten • 10% Rabatt auf Installations-, Wartungs- oder Unterstützungsleistungen • 10% Rabatt auf Produktschulungen 				
Dauer:	monatlich, vierteljährlich oder jährlich				
Kosten:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">je Serverlizenz</td> <td style="text-align: right;">100,- EUR</td> </tr> <tr> <td>je 5 Arbeitsplätze</td> <td style="text-align: right;">75,- EUR</td> </tr> </table> <p>Die Preise verstehen sich monatlich und zuzüglich 19% MwSt.</p>	je Serverlizenz	100,- EUR	je 5 Arbeitsplätze	75,- EUR
je Serverlizenz	100,- EUR				
je 5 Arbeitsplätze	75,- EUR				

Zahlungsweise: monatlich im Voraus oder
jährlich mit 5% Nachlass sofort nach Rechnungserhalt

Kündigungsfrist: monatlich