



## **Fragenbeantwortung Ausschreibung Bewertungsgutachten Erstbewertung und Folgegutachten**

Gemäß Punkt 3.3. der Ausschreibungsbedingungen, veröffentlicht am 6.2.2023, können sämtliche Interessenten bis zum 28.2.2023 schriftliche Anfragen zur gegenständlichen Ausschreibung per E-Mail stellen. Fristgerecht sind nachfolgende Anfragen eingelangt, die gesammelt schriftlich beantwortet und veröffentlicht werden. Die Fragenbeantwortung ist Teil der Ausschreibung. Es erfolgen keine mündlichen Fragenbeantwortungen.

### **1. Kann das „Besondere Leistungsverzeichnis/Objektliste Teil 1 und Teil 2“ im Excel zur Verfügung gestellt werden?**

- Der Fragenbeantwortung wird ein gesperrtes Excel angehängt, in dem die Werte (neben der Möglichkeit einer handschriftlichen Befüllung) auch digital eintragen werden können. Die Unterfertigung hat jedoch stets entweder per digitaler Signatur oder handschriftlich zu erfolgen.

### **2. Kann die Bewertung des WE-Objekt Klabunggasse 2D (Püchlgasse 1a-1D) – Objektliste Teil 2 - in einem Gutachten dargestellt werden?**

- Die Bewertung kann in einem Gutachten dargestellt werden.

### **3. Ist das angebotene Honorar (über 10 Jahre) wertgesichert? Wenn ja, auf welcher Basis?**

- Wie in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Bewertungsgutachten (AGBs) unter Punkt 2 „Preise und Kosten“, „Indexierung“ ersichtlich sind die angegebenen Preise Fixpreise bis Ende Dezember des ersten Kalenderjahres. Preiserhöhungen nach Ablauf der Fixpreisphase werden auf Basis des von der "Statistik Austria" monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI) oder ein an seine Stelle tretenden Index, ermittelt. Indexbasis für die erste Indexierung ist der Monat des Vertragsbeginns, die Erhöhung für das folgende Kalenderjahr (Jänner bis Dezember) bezieht sich jeweils auf den zu Letzt vorhandenen offiziell verlautbarten Monatsindex, welcher mit Ende November des laufenden Kalenderjahres offiziell verlautbart ist. (die offiziell nicht freigegeben verlautbarten Indexzahlen können nicht als Basis verwendet werden) Der neue Indexwert bildet dann den Ausgangsindex für die nächste Indexierung.  
Das Indexierungsansuchen muss schriftlich, jeweils bis Ende November des laufenden Kalenderjahres nachweislich an den AG übermittelt werden, andernfalls gelten die Preise für ein weiteres Kalenderjahr unverändert. Negative Indexwerte werden nicht berücksichtigt.

### **4. Die Objekte sind jedes Jahr zu besichtigen (außer es wird vom AG explizit und schriftlich darauf verzichtet). Erfolgt die Organisation für die Besichtigung vor Ort über den AG oder ist diese für jedes Objekt vom AN selbst zu organisieren?**

- Eine Besichtigung kann auf eigene Kosten des Bieters bzw. Auftragnehmers in Abstimmung mit dem AG erfolgen. Die Organisation des Termins kann nach der Beauftragung auf kurzem Wege mit dem AG abgestimmt werden.



**5. Sieht der AG vor einen Skonto in Anspruch zu nehmen?**

- Ein Skonto wird vom Rechnungsbetrag nur abgezogen, wenn er vereinbart wurde. Dies bedeutet, dass der AN einen Skonto im Angebotspreis anbieten müsste, den der AG annimmt. Zu den Zahlungsbedingungen wird auf Punkt 3. der AGBs verwiesen.

**6. Wird hinsichtlich des besonderen Leistungsverzeichnisses/Objektliste Teil 2 IG Unternehmensgruppe – 1190 Wien Klabundgasse 2D (1A-1D Püchlgasse) Ihrerseits für jede angeführte Wohneinheit, sowie für jeden angeführten Stellplatz ein vollinhaltliches Gutachten benötigt oder soll ein Gutachten für die gesamte Liegenschaft erstellt werden (mit Auflistung der einzelnen Wohnungs- und Stellplatzverkehrswerten)?**

- Es soll ein Gutachten für die gesamte Liegenschaft erstellt werden (mit Auflistung der einzelnen Wohnungs- und Stellplatzverkehrswerten).

**7. Kommt der Vertrag zur Erstellung eines Bewertungsgutachtens mit jeweils einem der auf der ersten Seite genannten Gesellschaften zustande oder gibt es einen einzigen/gemeinsamen Auftraggeber? Als vergebende Stelle wird die IG Immobilien GmbH angeführt, als Auftraggeber jedoch 15 weitere Gesellschaften und allfällige Gesellschaften, die der IG/BLM Gruppe durch Verschmelzung, Spaltung etc. angehören**

- Wie in Punkt 1.2. der Ausschreibung angeführt, sind Auftraggeber die jeweiligen Objektgesellschaften, sohin die auf Seite 2 bzw. 3 der Ausschreibung angeführten 15 Gesellschaften. Die IG Immobilien Management GmbH fungiert als vergebende Stelle, wird jedoch nicht Auftraggeberin.

**8. Bitte um Definition sämtlicher Gesellschaften, die der IG und BLM Unternehmensgruppe angehören, da wir zur Überprüfung (KYC) der Gesellschaften verpflichtet sind.**

- Sämtliche Gesellschaften sind auch in Punkt 1.2. der Ausschreibung angeführt:

Die Auftraggeber sind die nachfolgenden Unternehmen der „IG Unternehmensgruppe“

Nr.	Gesellschaftsname	Firmenbuchnummer	Land
1	Austrian House S.A.	01 0580837	Belgien
2	City Center Amstetten GmbH	FN 196615 s	Österreich
3	EKZ Tulln Errichtungs GmbH	FN 270811 b	Österreich
4	HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und ErrichtungsgmbH	FN 222080 p	Österreich
5	IG Belgium S.A.	01 0595218	Belgien
6	IG Hungary Irodaközpont Kft.	Cg.01-09-677278	Ungarn
7	IG Immobilien Beteiligungs GmbH	FN 122370 g	Österreich
8	IG Immobilien Invest GmbH	FN 042356 p	Österreich
9	IG Immobilien M97 GmbH	FN 187669 i	Österreich
10	IG Immobilien Mariahilfer Straße 99 GmbH	FN 163481 p	Österreich
11	IG Immobilien O20-H22 GmbH	FN 108066 x	Österreich
12	IG Netherlands N1 + N2 B.V.	34121276	Niederlande

(und allfällige Gesellschaften, die der IG/BLM Gruppe durch Verschmelzung, Spaltung etc. angehören),



sowie die nachfolgenden Unternehmen der „BLM Unternehmensgruppe“

<b>Nr.</b>	<b>Gesellschaftsname</b>	<b>Firmenbuchnummer</b>	<b>Land</b>
1	BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH	FN 186996 w	Österreich
2	BLM-IG Bauträger GmbH	FN 197884 g	Österreich
3	OWP5 Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH	FN 322843 w	Österreich

(und allfällige Gesellschaften, die der IG/BLM Gruppe durch Verschmelzung, Spaltung etc. angehören).

### **9. Ad Punkt 1.4: Bitte um Erläuterung des Unterschieds zwischen den Regelung Spiegelstrich 1 und Spiegelstrich 2.**

- Der Begriff „Spiegelstrich“ wird in der Ausschreibung nicht erwähnt.
- Gemäß Ausschreibung, Punkt 1.4. sind die Leistungen gemäß Terminplan jährlich zu erbringen:
  - Entwurfs-Bewertungsblatt zum Stichtag 31.12. und Übermittlung in der zweiten Oktoberwoche
  - Entwurf-Bewertungsblatt zum Stichtag 31.12. und Übermittlung spätestens in der zweiten Dezemberwoche
  - Gutachtensentwurf zum Stichtag 31.12. und Übermittlung in der dritten Dezemberwoche
  - Unterfertigtes Gutachten als digital signiertes pdf oder handschriftlich unterfertigt zum Stichtag 31.12. und Übermittlung in der ersten Jänner Woche

### **10. Ad Punkt 1.4: Bitte um Definition des Begriffes „Bewertungsblatt“.**

- Bewertungsblatt ist ein Teil im Gutachten, in dem der Verkehrswert hergeleitet und ausgewiesen wird. Beispiel: Inhalt eines Bewertungsblattes nach dem Ertragswertverfahren:
  - Herleitung des Bodenwertes inkl. Vergleichswerte
  - Aufstellung Roherträge (inkl. Herleitung Marktmiete bei Leerständen)
  - Analyse Roherträge und dementsprechende Anpassung (Overrent, Rackrent oder Underrent)
  - Herleitung Reinerträge
  - Herleitung Bodenwertverzinsung und Liegenschaftszinssatz
  - Herleitung Restnutzungsdauer
  - Bodenwert
  - Vorläufiger Ertragswert
  - Berücksichtigung wertbeeinflussende Umstände
  - Ertragswert
  - Roh- und Reinertragsrendite
  - Ertragswert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche



**11. Ad 2.1: Ist es möglich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Bieters in das Angebot aufzunehmen?**

- Gemäß Punkt 14. der AGBs des AG werden keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen des AN zum Vertragsinhalt.

**12. Ad. 3.2: Ist es für die Bewertungen im Ausland möglich, ausländische Schwesterunternehmen heranzuziehen?**

- Gemäß Punkt 3.2. der Ausschreibung ist der Auftragnehmer nicht berechtigt, Teile der Leistungen an Subunternehmer weiterzugeben. Auch eine Weitergabe von Leistungen an Schwesternunternehmen ist nicht zulässig. Die Gutachten müssen vom jeweiligen Auftragnehmer ausgestellt werden.

**13. Ad 4.4: Wenn der Bieter nicht in der Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen eingetragen ist, jedoch Zertifizierungen (z.B. HypZert, Immozert, RICS) vorliegen. Ist eine Teilnahme an der Ausschreibung möglich?**

- Gemäß Punkt 4.4. der Ausschreibung muss der Bieter nachweisen, dass er die zur Ausführung der Leistungen erforderliche Berechtigungen besitzt. Es ist zwingend vorgesehen, dass eine Eintragung in die Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für nachfolgend angeführten Fachgebiete, wobei dafür auch mehrere Personen als Sachverständige genannt werden können, vorliegt:
  - 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
  - 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)

Weitere Eintragungen sowie Zertifizierungen wie z.B. HypZert oder Immozert können bei den Zuschlagskriterien unter Qualität und Fachkompetenz berücksichtigt werden (siehe Punkt 4.7.).

Erfüllt der Bieter daher die zwingenden Eignungskriterien (=u.a. Eintragung in die Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) nicht, kann er nicht als Bieter teilnehmen und kommt für eine Auftragserteilung nicht in Frage.

**14. Ad 4.5: Laut Ausschreibungsunterlagen muss eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. 10 Mio. EUR vorgelegt werden. Ist damit auch eine Haftungsdeckelung des Auftragnehmers zu verstehen oder handelt es sich hier um eine unbeschränkte Haftung des Gutachters?**

- Gemäß Punkt 4.5. der Ausschreibung muss eine Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von EUR 10 Mio. vorliegen.

**15. Ad. 5.2.3, Formblatt 8: Ist eine Streichung der Pönale wie auch eine Schad- und Klaglohaltung möglich?**

- Die Vereinbarung einer Pönale gemäß Punkt 5.2.3. und Formblatt 8 ist Teil der Ausschreibung und kann nicht gestrichen werden.
- Auch von der Schad- und Klaglohaltung gemäß Punkt 6. der AGBs kann nicht abgewichen werden.



**16. Ad 10 erster Absatz: Wir ersuchen um Erläuterung, welcher Honorar-Ansatz bei einem Kauf eines Objekts herangezogen wird.**

- Gemäß Punkt 10. der Ausschreibung wird beim Kauf eines Objektes während des aufrechten Vertrages der Honorar-Ansatz eines vergleichbaren Objektes herangezogen, das bereits im Besonderen Leistungsverzeichnis (Teil 1 und 2) enthalten ist.

**17. Ad 10.1.: Bitte um Bekanntgabe des Zwecks des Gutachtens**

- Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter anderem für Bilanzierungszwecke und Portfolio-Monitoring.

**18. Ad 10.1 Befund 4. (vertragliche Situation): Sollen alle Verträge überprüft werden oder soll eine Einschätzung auf Basis der von Ihnen übersendeten Informationen (Summary) erfolgen?**

- Gemäß Punkt 10.1. der Ausschreibung sind im Gutachten „4. VERTRAGLICHE SITUATION“ zu beschreiben, sowie Darstellung der Inhalte von Kaufverträgen, Dienstbarkeitsverträgen, Versorgungsverträge, Miet- bzw Pachtverträgen, Versicherungsverträge. Der AG stellt die Verträge zur Verfügung, die vom Gutachter in der Bewertung berücksichtigt werden müssen.

**19. Sollen Rechtsdienstleistungen (siehe diesbezüglich auch Punkt 10.1 Bewertung 1. (allgemeines)) erbracht werden?**

- Es ist keine Erbringung von Rechtsdienstleistungen erforderlich. Gemäß Punkt 10.1., Punkt 1. Allgemeines der Ausschreibung sind lediglich die rechtlichen Voraussetzungen des Gutachtens zu beschreiben. Dies ist ein Bewertungsgrundsatz und hat zu enthalten, welche Gesetze bzw. Normen für die Bewertung vom Gutachter herangezogen werden.

**20. Werden sämtliche Verträge in deutscher oder englischer Sprache zur Verfügung gestellt?**

- Sollten Verträge übermittelt werden, werden diese in deutscher oder englischer Sprache zur Verfügung gestellt.

**21. Gelten die AGB der Ausschreibung vorrangig?**

- Gemäß Punkt 2.1. der Ausschreibung gelten die Unterlagen in der nachfolgenden Reihenfolge:
  - a) die Ausschreibungsunterlage inkl. Formblätter
  - b) AGBs des AG (IG Bewertungsgutachten AGBs, Version 1.1)
  - c) Besondere Leistungsverzeichnisse/Objektliste Teil 1 und Teil 2 inkl. Angabe der Angebotspreise samt rechtsgültiger Unterschrift des Bieters

**22. Sind einige Punkte der AGB auf den gegenständlichen Leistungsgegenstand nicht anwendbar? Können diese AGB vertraglich abbedungen werden?**

- Gemäß Punkt 2.1. der Ausschreibung gelten die Unterlagen in der nachfolgenden Reihenfolge:
  - a) die Ausschreibungsunterlage inkl. Formblätter



- b) AGBs des AG (IG Bewertungsgutachten AGBs, Version 1.1)
- c) Besondere Leistungsverzeichnisse/Objektliste Teil 1 und Teil 2 inkl. Angabe der Angebotspreise samt rechtsgültiger Unterschrift des Bieters

Sollten daher Widersprüche in den Ausschreibungsbedingungen bestehen, so gilt diese Reihenfolge der Ausschreibungsunterlagen. Die AGBs können nicht abbedungen werden.

**23. Ad Punkt 6: Bitte um Erklärung der besonderen Verpflichtungen des AN im Zusammenhang mit dieser Ausschreibung.**

- Der AN hat gemäß Punkt 6. der AGBs Besondere Pflichten einzuhalten.

**24. Handelt es sich bei den beiden Liegenschaften in Amsterdam um einen Komplex mit zwei verschiedenen Adressen?**

- Die Objekte liegen nebeneinander und haben die gleiche Eigentümerin. Die beiden Objekte sind nicht miteinander verbunden und wurden zu unterschiedlichen Zeiten errichtet. Es sind daher zwei Gutachten zu erstellen, da es sich um keinen Komplex handelt.

**25. Aus welchen Gründen sind Bietergemeinschaften in der Ausschreibung nicht zugelassen?**

- Gemäß Punkt 3.1. der Ausschreibung sind keine Bietergemeinschaften zulässig um unter anderem Bieterabsprachen zu verhindern.

**26. Ad Punkt 4.4. Unter dem Punkt Nachweis der Befugnis ist angeführt, dass neben den anzuführenden Fachgebieten des Sachverständigen mit 94.10 sowie 94.15 in der Untergruppe 94 auch weitere Zertifizierungen wie HypZert oder ImmoZert als Zuschlagskriterien unter Qualität und Fachkompetenz berücksichtigt werden. Wohin verweist der Punkt 4.7.?**

- In Punkt 4.4. der Ausschreibung wird auf die Zuschlagskriterien des zusätzlichen Fachgebietes und Zusatzausbildungen verwiesen, die unter Punkt 5.2.2 und 5.2.3. erläutert werden. Der Punkt 4.7. ist hier nicht heranzuziehen.

**27. Ad Formblatt 2: Warum sind im Formblatt 2 zwei Unterschriftenzeilen angeführt?**

- Wenn nur zwei Personen gemeinsam zeichnungsberechtigt sind um für den Bieter ein rechtsverbindliches Angebot abgeben zu können, haben sie ausreichend Platz für ihre Unterschriften.

**28. Zu Formblatt 8: Der Sachverständige verfügt neben dem zwingend vorgeschriebenen Fachgebiet 94.15 auch über 94.17 und noch ein weiteres Fachgebiet der Gruppe 94. Erhält dieser Sachverständige somit jeweils 5 Punkte pro Zusatzfachgebiet? Können die weiteren 5 Punkte im Formular selbst ergänzt werden? Oder ist je Fachgebiet ein separater Eintrag erforderlich?**

- Für jedes zusätzliche Fachgebiet der Untergruppe 94, in dem der Sachverständige als gerichtlich zertifizierter Sachverständiger eingetragen ist, erhält er fünf Punkte als Qualitätskriterium. Die maximale Punktezahl bei den zusätzlichen Fachgebieten



beträgt 20 Punkte. Daher sind die maximalen Punkte erreicht, sobald der Sachverständige in vier zusätzlichen Fachgebieten eingetragen ist.

- Im Formblatt 8 sind die zusätzlichen Fachgebiete der Untergruppe 94 anzugeben, sodass der AG die Bieter transparent vergleichen kann. Es ist je Fachgebiet ein separater Eintrag vorzunehmen.

**29. Erhalten Sachverständige mit nur einem Fachgebiet ohne Zusatzausbildung keine Qualitätspunkte und sind daher nicht im Formblatt 8 auszufüllen?**

- Gemäß Punkt 4.4. der Ausschreibung hat der Sachverständige unter anderem die Eignungskriterien der Eintragung in die Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (94.10 und 94.15) zu erfüllen.
- Um auch die Qualität der Sachverständigen beurteilen zu können werden gemäß den Qualitätskriterien auch zusätzliche Fachgebiete (Pkt 5.2.2.) und Zusatzausbildungen (Pkt 5.2.3) berücksichtigt. Wenn der Sachverständige nur in einem Fachgebiet der Untergruppe 94 eingetragen ist und über keine Zusatzausbildungen verfügt, so erhält er keine Qualitätspunkte.
- Im Formblatt 2 und 6 sind die jeweiligen Sachverständigen inkl. Fachgebiet namentlich anzuführen, die für die Eignungskriterien (Fachgebiete 94.10 und 94.15) genannt werden.

**30. Kann ein Unternehmen, das keinen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in einem Fachgebiet der Untergruppen 94.10 und 94.15. beschäftigt, sich nicht bewerben, selbst wenn Zusatzausbildungen vorliegen?**

- Gemäß Punkt 4.4. der Ausschreibung hat der Sachverständige unter anderem die Eignungskriterien der Eintragung in die Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (94.10 und 94.15) zu erfüllen um ein gültiges Angebot abgeben zu können. Zusatzausbildungen können keine Eintragung in die Liste der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ersetzen.