

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DIE ERSTELLUNG VON BERICHTEN, GUTACHTEN UND BEWERTUNGEN CBRE GmbH, Tegetthoffstrasse 7, 1010 Wien, (i.d.F. „CBRE“)

## 1. Einleitung

- 1.1 Diese Geschäftsbedingungen (in der Folge „AGB“) gelten für die Erstellung von Berichten, Gutachten und Bewertungen zwischen CBRE und dem Auftraggeber. Für Maklerverträge, Projektmanagement, Planungsleistungen und alle sonstigen Dienstleistungen gelten gesonderte Geschäftsbedingungen. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB vom Auftraggeber werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als CBRE ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zustimmt.
- 1.2 Die Angebote von CBRE sind freibleibend und unverbindlich und richten sich ausschließlich an Unternehmer im Sinne von § 1 KSchG.

## 2. Rechte und Pflichten

- 2.1 CBRE schuldet Leistungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, diesen Geschäftsbedingungen und der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers der jeweiligen Branche. CBRE ist berechtigt, bei der Auftragsbefreiung Gehilfen einzusetzen.
- 2.2 Die Arbeitsergebnisse von CBRE (z.B. Berichte und Gutachten) sind einzig und allein zur Information des Auftraggebers bestimmt. Sie dienen nicht der Information Dritter. Dritte sollen und dürfen sich auf die Arbeitsergebnisse von CBRE nicht verlassen. Der Auftraggeber hat Dritte über diesen Umstand zu informieren.
- 2.3 Die Weitergabe der Arbeitsergebnisse (z.B. Berichte und Gutachten) ist dem Auftraggeber somit untersagt, es sei denn, dass diese im Rahmen des unterzeichneten Angebotes ausdrücklich gestattet wurde. Insbesondere ist es dem Auftraggeber untersagt, ohne vorherige schriftliche Einwilligung von CBRE Arbeitsergebnisse zur Gänze oder zum Teil in einen Prospekt, ein Anbot oder eine andere Publikation aufzunehmen oder dort darauf zu verweisen.
- 2.4 Falls CBRE ausdrücklich in einem „Reliance Letter“ zugestimmt hat, dass Arbeitsergebnisse von CBRE in Angebotsunterlagen, die dazu bestimmt sind, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen, aufgenommen werden oder dort auf sie verwiesen wird oder dass Dritte sich auf Arbeitsergebnisse von CBRE stützen dürfen, darf der Auftraggeber diese Materialien an die betreffenden Dritten (in der Folge „Relying Parties“) nicht verteilen, überreichen oder anderweitig zugänglich machen, bevor der Auftraggeber CBRE vollständige Kopien dieser Materialien überreicht und CBRE die Verwendung der Arbeitsergebnisse in all diesen Materialien schriftlich genehmigt hat. Der Auftraggeber hat CBRE alle Kosten und Auslagen, einschließlich Anwaltskosten, zu erstatten, die zur rechtlichen Überprüfung der Angebotsunterlagen für CBRE allenfalls erforderlich sind. Wenn der Auftraggeber die Zustimmung von CBRE einholt, Arbeitsergebnisse von CBRE oder einen Teil davon (einschließlich darin enthaltener Bewertungen) in einer externen Veröffentlichung, einem Investorenbriefing oder auf einer Website zu verwenden oder zu veröffentlichen oder Dritten zugänglich zu machen, muss der Auftraggeber CBRE vorab ein Muster des Textes und des Layouts des Artikels, der Anzeige oder der Werbung zur Verfügung stellen sowie das beabsichtigte Forum und die beabsichtigten Empfänger offenlegen. Erteilt CBRE die betreffende Genehmigung, darf der Auftraggeber nicht von dem von CBRE genehmigten Muster abweichen. CBRE haftet gegenüber einer „Relying Party“ niemals mehr als dem Auftraggeber. Die maximale Gesamthaftung von CBRE gegenüber dem Auftraggeber oder im Falle von mehreren Auftraggebern, gegenüber allen Auftraggebern und/oder der/den „Relying Party/ies“ gemeinsam, die sich in Verbindung mit den Arbeitsergebnissen oder der Beauftragung insgesamt ergeben, ist unter Punkt 5 geregelt.
- 2.5 Die Auslegung der Arbeitsergebnisse hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen. Sich aus den Arbeitsergebnissen ergebende Ansprüche unterliegen den in diesen AGB geregelten Haftungsausschlüssen und -beschränkungen. Informationen in den Arbeitsergebnissen stellen keine Empfehlungen im Hinblick auf den Abschluss einer Transaktion dar. CBRE übernimmt keine Verpflichtung, zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen oder Unklarheiten in den Arbeitsergebnissen zu ergänzen.
- 2.6 Wenn ein zusätzliches Unternehmen innerhalb der CBRE-Gruppe zur Erstellung des Berichts beiträgt, so kann dieses Unternehmen die Arbeitsergebnisse mitunterzeichnen, um seine Rolle als Mitwirkender entsprechend zu bestätigen. Der Auftraggeber oder die „Relying Party“ erkennen an, dass sich die Sorgfaltspflicht - sei es im Rahmen der Beauftragung oder im Rahmen der Arbeitsergebnisse - ausschließlich auf die CBRE erstreckt. Der Auftraggeber oder die „Relying Party“ verzichten hiermit auf jegliche Rechte oder Regress gegenüber dem mitwirkenden Unternehmen innerhalb der CBRE Gruppe. CBRE bleibt dem Auftraggeber gegenüber in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Beauftragung allein haftbar.
- 2.7 Der Auftraggeber ist dafür verantwortlich, dass jede „Relying Party“ die Bestimmungen des Punktes 2 akzeptiert.

## 3. Informationsquellen, Dokumente und Anweisungen

- 3.1 Alle Ergebnisse des Gutachtens oä. hinsichtlich des Zustands und der Eigenschaften des Grundstücks und der Gebäude beruhen ausschließlich auf der Besichtigung des betreffenden Grundstücks durch CBRE sowie auf den durch den Auftraggeber oder von ihm instruierten Dritten übergebenen Informationen und Unterlagen. CBRE wird und darf von der Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen und Unterlagen ausgehen.
- 3.2 Die Unterlagen werden grundsätzlich nicht zurückgegeben, da sie CBRE aus haftungsrechtlichen Gründen oder aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen aufbewahrt.
- 3.3 Im Fall der verzögerten Übergabe der erforderlichen Unterlagen oder Informationen bzw. mangelnder Bestätigung der Vollständigkeit werden der Auftraggeber und CBRE ein neues Datum für die Erfüllung des Auftrags vereinbaren. Die Erfüllung des Auftrags wird sich mindestens um so viele Tage verzögern, wie die Übergabe der Unterlagen und Informationen bzw. die o.g. Bestätigung verspätet war.
- 3.4 Zur Durchführung der Besichtigung ist der Auftraggeber verpflichtet, CBRE Zugang zum betreffenden Grundstück zu gewähren. CBRE wird keine Maßprüfungen des Gebäudes durchführen.
- 3.5 Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, CBRE Anweisungen zu geben, welche die Ergebnisse des Gutachtens verfälschen könnten.

## 4. Bewertungsstandards, -grundsätze und Annahmen

Sofern im Bericht nicht ausdrücklich anders angegeben, erstellt CBRE seine Bewertungen und Berichte auf Basis der Bewertungsstandards gemäß Anlage 1.

## 5. Haftung

- a. Durch diese Geschäftsbedingungen wird in keiner Weise die Haftung einer Partei für fahrlässige Tötung oder Körperverletzung oder für betrügerische Falschdarstellungen ausgeschlossen oder begrenzt.
- b. Keine der Parteien haftet der anderen Partei gegenüber für (i) jegliche mittelbaren Schäden oder Folgeschäden bzw. Verluste oder (ii) entgangene Gewinne, Einkommensverluste, erhöhte Kosten und Ausgaben oder frustrierte Aufwendungen, gleich ob direkt oder indirekt.
- c. Die maximale Gesamthaftung von CBRE gegenüber dem Auftraggeber oder im Falle von mehreren Auftraggebern, gegenüber allen Auftraggebern und/oder der/den „Relying Party/ies“ gemeinsam, die sich in Verbindung mit den Arbeitsergebnissen oder der Beauftragung insgesamt ergeben, ist wie folgt beschränkt:  
Für den Fall höherer Gewalt und leichter Fahrlässigkeit wird die Haftung von CBRE einvernehmlich ausgeschlossen. Im Falle grober Fahrlässigkeit haftet CBRE bis zur Höhe der für den konkreten Schaden zur Verfügung stehenden Haftpflichtversicherung, höchstens jedoch mit bis zu 25% des Wertes der (Einzel-)Immobilie, oder wenn der Haftungsfall mehrere Immobilien betrifft, 25% des aggregierten Wertes aller betroffenen Immobilien zusammen. Die Gesamthaftung von CBRE wird in keinem Fall EUR 15 Mio. überschreiten. Wenn nicht anders vereinbart, errechnet sich der Liegenschaftswert am Tag des Vertragsabschlusses und nach dem Marktwert laut Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Bei Vorsatz haftet CBRE unbeschränkt. Die Haftung für indirekte Schäden und Folgeschäden ist jedoch auch diesfalls ausgeschlossen.
- d. Schadenersatzansprüche gegen CBRE verjähren innerhalb eines Jahres ab Kenntnis des Schadens.
- e. CBRE haftet nicht für Verzug, soweit dieser durch den Auftraggeber oder einen Dritten, für den der Auftraggeber verantwortlich ist, verursacht wurde. Ist CBRE gemeinsam mit anderen Personen solidarisch haftbar, ist die Haftung von CBRE auf den Teil des Schadens beschränkt, der CBRE vernünftigerweise zuzurechnen ist, unter der Annahme, dass alle anderen Parteien den Teil des ihnen zustehenden Schadens zahlen (unabhängig davon, ob sie es tun oder nicht).
- f. Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater von CBRE persönlich geltend machen.

## 6. Auflösung

Jede Partei kann diesen Vertrag aus wichtigem Grund schriftlich auflösen. Ein wichtiger Grund liegt vor,

- (i) wenn das Gericht die Eröffnung eines Insolvenzverfahren über das Vermögen des Kündigungsggners mangels Masse oder mangels Kostendeckung abgelehnt hat,
- (ii) wenn die andere Partei ein Vermögensverzeichnis gemäß § 47 EO abgegeben hat,
- (iii) wenn der Auftraggeber eine Teilleistung oder eine geschuldete Mitwirkungstätigkeit trotz Nachfrissetzung durch CBRE nicht erbringt und die Durchführung des Auftrages durch CBRE dadurch unmöglich gemacht oder erheblich behindert wird,
- (iv) wenn der Auftraggeber ein vereinbartes (Teil-)Entgelt trotz Fälligkeit und Mahnung mit angemessener Nachfrissetzung nicht zahlt, oder
- (v) wenn der Kunde Unterlagen oder Informationen entgegen Punkt 10.7 trotz Nachfrissetzung nicht zur Verfügung stellt.

Durch die Auflösung dieses Vertragsverhältnisses werden die bis dahin entstandenen Ansprüche der Parteien nicht berührt. Im Fall der Auflösung der Vereinbarung ist CBRE ferner berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen. CBRE muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was CBRE in Folge der Auflösung des Vertrages an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebes erwirbt oder zu erwerben absichtlich versäumt hat.

## 7. Höhere Gewalt

- a. Als „Ereignis höherer Gewalt“ gilt jedes Ereignis, das von den Parteien vernünftigerweise nicht beeinflusst werden kann und das eine Partei an der Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungspflichten (nicht jedoch Zahlungspflichten) hindert, einschließlich (aber nicht beschränkt auf): Covid-19 (einschließlich aller behördlichen und gesetzlichen Maßnahmen in Bezug auf Covid-19); Naturkatastrophen; Epidemien und Pandemien; Terror, Aufstände und Unruhen; Krieg; Drohung mit oder Vorbereitung von Krieg; nukleare, chemische oder biologische Kontamination; Gesetze und andere Maßnahmen von Regierungen und Behörden (einschließlich lokaler, nationaler und internationaler Reisebeschränkungen); Einsturz von Gebäuden, Feuer, Explosionen und Unfälle; und alle Arbeits- und Handelskonflikte, Streiks, Arbeitskämpfmaßnahmen und Aussperrungen.
- b. Jede Partei wird so lange und so weit von ihren vertraglichen Leistungspflichten befreit, als sie an der (vollständigen und/oder rechtzeitigen) Erfüllung ihrer Leistungspflichten durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert wird, und ist dafür daher in keiner Weise haftbar.
- c. Die betroffene Partei hat die andere Partei sobald wie vernünftigerweise möglich vom Ereignis höherer Gewalt und dessen Auswirkungen auf die Erfüllung der eigenen Leistungspflichten zu verständigen.
- d. Die betroffene Partei hat die ihr zumutbaren Maßnahmen zu setzen, um die Auswirkungen des Ereignisses höherer Gewalt auf die Erfüllung der eigenen Leistungspflichten so gering wie möglich zu halten.

- e. Ist die betroffene Partei an der (vollständigen und/oder rechtzeitigen) Erfüllung ihrer Leistungspflichten durch ein Ereignis höherer Gewalt durchgehend mehr als 30 Tage lang gehindert,
- (i) kann die betroffene Partei die Vertragserfüllung suspendieren, bis die Vertragserfüllung wieder ohne solche Beeinträchtigung möglich ist; oder
  - (ii) falls eine solche Suspendierung angesichts der Umstände nicht praktikabel erscheint, können die Parteien den Vertrag einvernehmlich nach den Regeln dieser AGB über die Vertragsauflösung beenden.
- 8. Abnahme der Leistungen**  
Die Leistung gilt als abgenommen, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von 6 Wochen nach Zugang der Arbeitsergebnisse (z.B. Gutachten, Berichte etc.) widerspricht. CBRE ist verpflichtet, den Auftraggeber bei Beginn der Frist schriftlich auf die Bedeutung seines Schweigens hinzuweisen.
- 9. Geheimhaltung**  
Die Arbeitsergebnisse von CBRE sind streng vertraulich. Sie sind ausschließlich an den Auftraggeber gerichtet und dürfen nur für den speziellen Zweck, auf den sich die Arbeitsergebnisse beziehen, verwendet werden. Dritte können sich nicht auf die Arbeitsergebnisse von CBRE stützen und es wird keinerlei Verantwortung gegenüber Dritten für den gesamten oder einen Teil ihres Inhalts ohne schriftliche Zustimmung von CBRE akzeptiert.
- 10. Veröffentlichung**  
Weder die Arbeitsergebnisse (z.B. Bewertungen oder die Berichte) von CBRE, noch Hinweise darauf dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von CBRE weder ganz noch in Auszügen veröffentlicht oder mündlich an Dritte weitergegeben werden. Die schriftliche Zustimmung muss die Form und den Zusammenhang der Veröffentlichung beinhalten und ist erforderlich unabhängig davon, ob CBRE namentlich erwähnt wird oder nicht.
- 11. Schlussbestimmungen**
- 11.1 Rechts- und Steuerberatung**  
CBRE ist keine Rechtsanwaltskanzlei oder Steuerberatungskanzlei und daher nicht zu Parteienvertretung und Rechts- oder Steuerberatung berechtigt. Bitte wenden Sie sich an einen qualifizierten Experten, wenn Sie rechtliche oder steuerliche Beratung benötigen.
  - 11.2 Dokumente**
    - 11.2.1** Sofern nichts anderes in dem Angebot angegeben ist, gehört CBRE das Recht am geistigen Eigentum an allen Berichten, Zeichnungen, Rechnungen und anderen Dokumenten, die von CBRE in Bezug auf das Angebot vorbereitet oder produziert werden (unter anderem auch Tabellen, Datenbanken, E-Mails oder jegliche anderen Dokumente die in elektronischer Form produziert oder gespeichert werden).
    - 11.2.2** Der Auftraggeber sichert CBRE zu, (i) über ein uneingeschränktes Werknutzungsrecht an sämtlichen CBRE im Zusammenhang mit der rechtsgeschäftlichen Beziehung zwischen dem Auftraggeber und CBRE übermittelten Fotos zu verfügen, das insbesondere auch das Recht auf Weitergabe und Verwendung bzw. Veröffentlichung der Fotos durch den CBRE umfasst, sowie (ii) dass keine weitere Namensnennung des Fotografen im Zuge der Verwendung bzw. Veröffentlichung der Fotos erfolgen muss. Der Auftraggeber hat CBRE im Fall einer Verletzung dieser Zusicherung gegen Ansprüche Dritter, insbesondere des Urhebers oder eines Werknutzungsberechtigten, schad- und klaglos zu halten.
  - 11.3 Honorar und Mehrwertsteuer**
    - a. Alle im Auftragsschreiben von CBRE genannten Honorare verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer und anderer anfallender Steuern, die zum jeweils geltenden Steuersatz berechnet werden. Die Mehrwertsteuer und/oder andere anwendbare Steuern sind vom Auftraggeber allenfalls auch auf Auslagen und andere fällige Beträge zu zahlen.
    - b. Bei einer wesentlichen Änderung des Auftragsumfanges wird CBRE mit dem Auftraggeber schriftlich eine zusätzliche oder alternative Honorarregelung vereinbaren.
    - c. Die Rechnungen von CBRE sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung zur Zahlung fällig.
  - 11.4 Abtretung und Aufrechnung**
    - 11.4.1** Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte an Dritte abzutreten, es sei denn, es wurde etwas Abweichendes zwischen den Parteien schriftlich vereinbart.
    - 11.4.2** Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit Gegenansprüchen aufzurechnen.
  - 11.5 Solidarhaftung**  
Mehrere Auftraggeber haften für alle ihre Verbindlichkeiten gegenüber CBRE solidarisch.
  - 11.6 Daten und Werbung**
    - 11.6.1** Es gelten diesbezüglich die CBRE Datenschutzinformation und die CBRE Datenschutzerklärung WEB unter [www.cbre.at](http://www.cbre.at)
    - 11.6.2** **CBRE ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, mit der Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz zu werben.**
    - 11.6.3** CBRE darf die Informationen, die CBRE aufgrund dieses Vertrages zur Verfügung stehen, für Prüfungen, Analysen, Datenbanken, Erhebungen und/oder Gutachten, die dem internen Gebrauch durch Unternehmen der CBRE-Gruppe dienen, verwenden. Bei ausreichender Anonymisierung der Daten darf CBRE die Informationen auch extern für Untersuchungen und Berichte verwenden, die der Verbesserung der Qualität der Dienstleistungen für die CBRE-Kunden dienen. Zur „CBRE-Gruppe“ gehören alle Tochter-, Mutter- und Schwesterunternehmen von CBRE.
- 11.7 Geldwäschebestimmungen**
- a. CBRE ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über seine Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren, wenn CBRE Tätigkeiten nach § 365m1 Abs2 GewO erbringt. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden (§365t ff GewO). Der Auftraggeber hat CBRE auf Aufforderung all jene Informationen und Unterlagen binnen einer Kalenderwoche ab Aufforderung zur Verfügung stellen, die CBRE zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtungen benötigt, jedenfalls aber die nachstehenden Informationen und Unterlagen:
    - (1) Kopie des Reisepasses oder eines vergleichbaren Dokumentes zur Identitätsfeststellung,
    - (2) Nachweis des wirtschaftlichen Eigentümers, wenn ein solcher vorhanden ist.
  - b. CBRE haftet dem Auftraggeber oder anderen Parteien gegenüber nicht für Verzögerungen bei der Ausführung der Dienstleistungen oder für deren Unterbleiben, soweit sich diese Umstände aus der Verpflichtung von CBRE zur Erfüllung solcher Anforderungen ergeben.
  - c. Der Auftraggeber versichert und garantiert, dass alle von ihm an CBRE gezahlten Gelder aus legitimen Quellen stammen und nicht mit Erträgen aus Straftaten, Geldwäsche oder anderen Rechtswidrigkeiten direkt oder indirekt in irgendeinem Zusammenhang stehen.
- 11.8 Sanktionen und andere Beschränkungen**
- a. Die Parteien der Vereinbarung leisten alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen, um sicherzustellen, dass jede Partei die Verpflichtungen aus dem (englischen) Bribery Act 2010 erfüllt.
  - b. CBRE erbringt keine Dienstleistungen, deren Erbringung einer Verletzung der geltenden Gesetze gleichkäme oder wodurch CBRE oder die mit CBRE verbundenen Unternehmen gegen Sanktionen, Verbote oder Beschränkungen gemäß den Resolutionen des UN-Sicherheitsrates oder anderen Handels- oder Wirtschaftssanktionen, Gesetzen oder Vorschriften verstoßen würden.
- 11.9 Beschwerdemanagement, RICS**
- a. CBRE wird von der Royal Institution of Chartered Surveyors („RICS“) beaufsichtigt.
  - b. Für den Fall, dass der Auftraggeber das Gefühl hat, dass CBRE den hohen und selbst auferlegten Standards nicht entspricht, ersuchen wir, dies CBRE mitzuteilen. CBREs Beschwerdemanagement geht jeder Beschwerde nach, die CBRE erhält, und wurde im Einklang mit den Richtlinien des Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) erstellt. Informationen zum Beschwerdeprozess und ein Beschwerdeformular können auf Nachfrage unter [complianceaustria@cbre.com](mailto:complianceaustria@cbre.com) zur Verfügung gestellt werden.
- 11.10 Haftpflichtversicherung**  
CBRE hat eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen (detaillierte Informationen können auf Anfrage erteilt werden).
- 11.11 Währung**  
Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.
- 11.12 Rechte Dritter**  
Mit dem Vertrag zwischen CBRE und dem Auftraggeber werden keine Rechte Dritter begründet.
- 11.13 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden**  
Alle Mitteilungen und Erklärungen des Auftraggebers bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform. Weiters bedürfen Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden des Auftrags und dieser AGB zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.
- 11.14 Anwendbares Recht**  
Für diesen Vertrag vereinbaren die Parteien die Geltung österreichischen Rechts unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- 11.15 Gerichtsstand**
- a. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist Wien
  - b. Diese Gerichtsstandsvereinbarung gilt für alle Streitigkeiten aus jenem Vertrag (jenen Verträgen), für den (für die) diese AGB gelten.
- 11.16 Abschließende Regelung**  
Zu dieser Vereinbarung bestehen keine Nebenabreden zwischen den Parteien und diese Vereinbarung ersetzt auch alle früheren Vereinbarungen, Versprechen, Zusicherungen, Garantien, Gewährleistungen und Absprachen, egal ob diese schriftlich oder mündlich getroffen wurden, in Bezug auf ihren Gegenstand.
- 11.17 Salvatorische Klausel**  
Sollten einzelne Bestimmungen des Vertragsverhältnisses ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht.
- ANHANG 1 - BEWERTUNGSSTANDARDS, -GRUNDSÄTZE UND ANNAHMEN**  
Nachfolgend sind die allgemeinen Grundsätze angeführt, nach denen die Bewertungen und Berichte von CBRE erstellt werden und die gelten, sofern im Berichtsteil nichts anderes angegeben ist. CBRE berät Sie gerne über spezifische Varianten, die den individuellen Anforderungen des Auftraggebers entsprechen.
- 1 RICS BEWERTUNGSSTANDARDS**
- 1.1** Alle Bewertungen werden in Übereinstimmung mit der neuesten Auflage der RICS Valuation - Global Standards und der RICS Valuation - Professional Standards Austria, veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors, („die Bewertungsstandards“), durchgeführt und von entsprechend qualifizierten Gutachtern im Sinne dieser Vorschrift durchgeführt. Wird eine Bewertung von mehr als einem qualifizierten Gutachter durchgeführt oder dazu beigetragen, so wird eine Liste dieser Gutachter in den Arbeitspapieren aufbewahrt.

## 2 VORGELEGTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

- 2.1 Sämtliche Leistungen von CBRE beruhen auf den vom Auftraggeber oder auf von ihm instruierten Dritten zur Verfügung gestellten Informationen, von deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität CBRE ausgehen wird und darf. Im Fall der verzögerten Übergabe der erforderlichen Unterlagen oder Informationen bzw. mangelnder Bestätigung der Vollständigkeit werden der Auftraggeber und CBRE ein neues Datum für die Erfüllung des Auftrags vereinbaren. Die Erfüllung des Auftrags wird sich mindestens um so viele Tage verzögern, wie die Übergabe der Unterlagen und Informationen bzw. die o.g. Bestätigung verspätet war.

## 3 BESICHTIGUNG

- 3.1 CBRE führt Besichtigungen und Untersuchungen durch, sofern CBRE der Meinung ist, dass dies zur Erstellung einer entsprechend professionellen Bewertung notwendig ist.
- 3.2 CBRE wird keine Vermessung des Gebäudes durchführen. Das Grundstück wird im Rahmen der Besichtigung von CBRE weder vermessen, noch werden Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle aus der Besichtigung hervorgehenden Feststellungen und Ergebnisse beruhen ausschließlich auf Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Untersuchungen, durch die das betreffende Gebäude oder Grundstück beschädigt werden könnte, werden nicht durchgeführt. Aussagen über Bauteile oder Materialien, die verdeckt oder sonst nicht zugänglich oder sichtbar sind, beruhen auf den vom Auftraggeber vorgelegten Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, was CBRE ausdrücklich erwähnen wird. Insbesondere werden Untersuchungen der Bausubstanz und technische Untersuchungen von evtl. im Grundstück oder Gebäude vorhandenen Fehlern oder Schäden nicht durchgeführt.

## 4 DOKUMENTATION UND RECHTSTITEL

- 4.1 Sofern nicht ausdrücklich angewiesen, liest CBRE keine rechtlichen Dokumente. Wenn CBRE rechtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, wird CBRE die darin enthaltenen Punkte berücksichtigen, empfiehlt aber, sich nicht auf die rechtliche Auslegung von CBRE ohne vorherige Überprüfung durch die Rechtsberater des Auftraggebers zu verlassen.
- 4.2 Sofern CBRE nicht Gegenteiliges offengelegt wird, geht CBRE davon aus, dass keine offenen Rechtsverstöße oder drohenden Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf die Immobilie vorliegen.
- 4.3 CBRE geht ferner davon aus, dass alle Unterlagen zufriedenstellend erstellt wurden und dass es, sofern sie CBRE nicht mitgeteilt werden, keine ungewöhnlichen oder schwerwiegenden Einschränkungen, Hypotheken, Dienstbarkeiten, Mietregelungen, einschränkende Verpflichtungen in Mietverträgen, Pfändungen oder andere Lasten gibt, die den Wert der betreffenden Interessen negativ beeinflussen würden.
- 4.4 Bei Pachtobjekten geht CBRE davon aus, dass der Verpächter des Auftraggebers alle notwendigen Zustimmungen zu einer Abtretung erteilt.
- 4.5 Sofern nicht anders angegeben, geht CBRE davon aus, dass jede Immobilie einen rechtsgültigen und wirtschaftlich handelbaren Rechtstitel aufweist und frei von anhängigen Rechtsstreitigkeiten ist.

## 5 RECHTLICHE VORSCHRIFTEN/GENEHMIGUNGEN ZUR NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

- 5.1 Es findet keine Prüfung statt, ob das Grundstück den rechtlichen Vorschriften (insbesondere Widmung, Baugenehmigung, Abnahme, Auflagen, Bau-, Feuerschutz, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften, etc.) oder privatrechtlichen Bestimmungen oder Vereinbarungen betreffend den Bestand und die Nutzung des Standorts und des Gebäudes entspricht. CBRE geht davon aus, dass alle erforderlichen Genehmigungen zur Nutzung des Grundstücks bestehen, weiterhin bestehen werden und dass diese Genehmigungen keinen umfangreichen Auflagen unterliegen.

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND STRASSENBAUPROJEKTE

- 6.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass keine städtebauliche Planung oder Straßenbauprojekte existieren, die über behördlich gültige Plandokumente hinausgehen und negative Auswirkungen auf das Grundstück haben.

## 7 ERKLÄRUNGEN VON BEHÖRDEN

- 7.1 Nach der gängigen Praxis können informelle Erklärungen von Behörden, insbesondere hinsichtlich tatsächlicher Angaben, nicht als bindend betrachtet werden. CBRE leitet diese Erklärungen nur als Bote weiter und übernimmt keine Haftung für die Berücksichtigung solcher Erklärungen oder Angaben in den Arbeitsergebnissen (z.B. in dem Gutachten oder in dem Bericht).

## 8 STEUERN, BEITRÄGE, ABGABEN

- 8.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass alle öffentlichen Steuern, Beiträge, Abgaben etc., die eine Auswirkung auf den Wert haben könnten, erhoben und, soweit fällig, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gezahlt worden sind und – abgesehen von den Ertragsteuern – vollständig auf die Bestandnehmer des Gebäudes überwälzt wurden.

## 9 VERSICHERUNG

- 9.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass das betreffende Grundstück durch eine gültige Versicherung gedeckt ist, die sowohl hinsichtlich des Versicherungsbetrags als auch hinsichtlich der versicherten Risiken angemessen ist.

## 10 ANNAHMEN ÜBER DIE ZUKUNFT

- 10.1 Um den Marktwert des betreffenden Grundstücks zu ermitteln, nimmt CBRE, soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, an, dass ein allfälliger in dem Gebäude geführter bestehender Betrieb während der verbleibenden, für die Gebäude festgestellten Nutzungsdauer weitergeführt wird (sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Umfangs der Nutzung des betreffenden Grundstücks), oder dass vergleichbare Betriebe verfügbar wären, um die Nutzung des betreffenden Grundstücks zu übernehmen.

- 10.2 Sofern sich Starkstromversorgungsgeräte in der Nähe des Grundstücks befinden, wird CBRE mutmaßliche Auswirkungen auf die zukünftige Vermarktbarkeit und den Wert des Grundstücks wegen einer Änderung in der öffentlichen Wahrnehmung der Gesundheitsfolgen nicht berücksichtigen, es sei denn, das Gegenteil wird ausdrücklich vereinbart.

## 11 MIETVERHÄLTNISSE

- 11.1 Der Stand vertraglich vereinbarter Mietzahlungen zum Zeitpunkt der Bewertung oder die Kreditwürdigkeit der Mieter werden nicht geprüft. Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass der oben erwähnte Stand und die oben erwähnte Kreditwürdigkeit unproblematisch sind.
- 11.2 Sofern nicht gegenüber CBRE offengelegt oder im Bericht anders angegeben, wird davon ausgegangen, dass:
- alle Objekte den üblichen Ausgaben unterliegen und die Mieter für alle Reparaturen, die Kosten der Versicherung, die Zahlung der Grundsteuer und die anderen üblichen Ausgaben verantwortlich sind, entweder direkt oder über Nebenkostenbestimmungen;
  - Mietpreisanpassungen ausschließlich nach oben auf der Grundlage der marktüblichen Miete erfolgen und sich keine Zweifel an der Auslegung der Mietpreisanpassungsbestimmungen im Mietvertrag ergeben. CBRE geht davon aus, dass weder der Vermieter noch der Mieter den Mietvertrag vorzeitig kündigen können;
  - es keine Verbesserungen durch den Mieter gibt, die die Meinung von CBRE über die Miete, die bei Verlängerung oder Erneuerung erzielt wird, wesentlich beeinflussen;
  - alle nicht vermieteten oder bei einer Dienstleistungsbelegung vermieteten Unterkünfte bezugsfrei übernommen werden können;
  - keine Nutzungsbeschränkungen oder andere restriktive Zusicherungen in Mietverträgen bestehen, die den Wert negativ beeinträchtigen würden.

## 12 ABMESSUNGEN

- 12.1 Sofern nicht ausdrücklich angewiesen, führt CBRE keine Vermessung durch, sondern schätzt die Standortflächen anhand der ersichtlichen Grenzen des Grundstücks und der entsprechenden Pläne.

## 13 ENERGIEAUSWEIS

- 13.1 Nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ("EAVG 2012") sind Vermieter und Verkäufer von Gebäuden oder Gebäudeteilen verpflichtet, dem Mieter oder Käufer einen Energieausweis auszuhändigen, der nicht älter als zehn Jahre ist, bevor der Mieter oder Käufer das Objekt anbietet oder dem Kauf zustimmt. Sofern nicht anders angegeben, geht CBRE davon aus, dass der vom Kunden zur Verfügung gestellte Energieausweis korrekt und aktuell ist.
- 13.2 Falls der Auftraggeber keinen Energieausweis vorlegt, geht CBRE von einer Energiebilanz des Gebäudes aus, die erfahrungsgemäß für den jeweiligen Gebäudetyp und das Alter angemessen erscheint.

## 14 GEFÄHRLICHE UND SCHÄDLICHE STOFFE

- 14.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass keine Baumaterialien, Bauten oder Eigenschaften des Grundstücks existieren, die das betreffende Grundstück gefährden, dessen Gebrauchstauglichkeit einschränken oder für die Gesundheit seiner Bewohner und Nutzer schädlich sein könnten. Übliche Beispiele sind die dauerhafte Verwendung von Tonerdeschmelzzement, Kalziumchlorid, Asbest und Holzwolle.

## 15 ZUSTAND DES STANDORTS

- 15.1 CBRE wird vor Ort keine Untersuchungen durchführen, um die Geeignetheit des Bodenzustands und der Einrichtungen zu prüfen, noch wird CBRE Umwelt-, archäologische oder geotechnische Untersuchungen vornehmen. Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, werden die Bewertungen auf der Grundlage erstellt, dass diese Aspekte zufriedenstellend sind und dass der Standort frei von unterirdischen Mineralien oder anderen Ablagerungen, Methangas oder sonstigen giftigen Stoffen ist. Im Fall von Grundstücken, die evtl. saniert werden, geht CBRE davon aus, dass der Standort für die beabsichtigte Form der Sanierung die geeignete Tragkraft hat, ohne dass bspw. zusätzliche und teure Fundamente und Abwassersysteme erforderlich wären. Ferner geht CBRE in solchen Fällen davon aus, dass keine ungewöhnlichen Kosten bei dem Abriss und der Entfernung von evtl. auf dem Grundstück vorhandenen Bauten anfallen werden.
- 15.2 CBRE geht davon aus, dass entweder kein Hochwasserrisiko besteht oder, falls vorhanden, dass ausreichende Hochwasserschutzmaßnahmen vorhanden sind und dass eine angemessene Gebäudeversicherung zu Kosten abgeschlossen werden könnte, die den Kapitalwert nicht wesentlich beeinflussen würden.

## 16 UMWELTKONTAMINIERUNG

- 16.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass das betreffende Grundstück nicht kontaminiert ist und dass das Grundstück nicht auf eine Art und Weise benutzt wird oder wurde, die zu Kontaminationen führt bzw. führen könnte. Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass keine Umweltuntersuchungen oder Bodenvermessungen auf dem Grundstück durchgeführt worden sind, die auf eine Kontamination oder mögliche Kontamination hinweisen könnten.
- 16.2 Soweit CBRE keinen ausdrücklichen anders lautenden Auftrag erhält, führt CBRE keine Untersuchung über die aktuellen oder ehemaligen Nutzungen des betreffenden Grundstücks oder der sich an dieses Grundstück anschließenden/benachbarten Grundstücke durch, um festzustellen, ob mit den betreffenden Nutzungen ein Kontaminierungsrisiko verbunden ist. CBRE geht davon aus, dass ein solches Risiko nicht existiert. Sollte jedoch nachträglich festgestellt werden, dass eines der Grundstücke oder anschließenden Grundstücke kontaminiert ist oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf einen ermittelten Wert negativ auswirken.

## **17 ANLAGEN UND MASCHINEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**

- 17.1 Die Bewertung von CBRE umfasst die Gegenstände, die üblicherweise als Teil des Gebäudes angesehen werden und zu denen die Einrichtungsgegenstände des Vermieters gehören, wie Kessel, Heizung, Beleuchtung, Sprinkler und Lüftungssysteme sowie Aufzüge, jedoch im Allgemeinen keine Prozessanlagen, Maschinen und Anlagen sowie Einrichtungsgegenstände, die normalerweise als Eigentum des Mieters angesehen werden.
- 17.2 Wenn die Immobilie als voll ausgestattete Betriebsstätte bewertet wird, umfasst die Bewertung von CBRE auch die Betriebseinrichtungen und -ausstattungen, die zur Erzielung von Umsatz und Gewinn erforderlich sind. Die Bewertungen für Investitionszwecke umfassen die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Vermieters, nicht aber die Handlungseinrichtungen und den Handelsbestand, wenn der Mieter diese besitzt.

## **18 STAATLICHE ZUSCHÜSSE**

- 18.1 Soweit CBRE nichts anderes mitgeteilt wird, geht CBRE ungeprüft davon aus, dass keine auf Subventionen oder Zuschüsse bezogenen Umstände bestehen, die den Wert der Grundstücke beeinflussen können.

## **19 UMSATZSTEUER**

- 19.1 Sofern im Bericht nicht anders angegeben, sind alle in der Schätzung genannten Zahlen und Beträge ohne Umsatzsteuer.
- 19.2 Sofern im Bericht nicht anders angegeben, geht CBRE davon aus, dass mindestens 95% der Einnahmen, die jeder Mieter in seinem Mietobjekt erzielt, der Umsatzsteuer unterliegen und dass der Vermieter somit die Möglichkeit hat, alle seine aus der Immobilie erzielten Mieterträge der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Bei der Bewertung von CBRE werden keine nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt, die sich aus der Umsatzsteuerbefreiung von Mietern ergeben könnten.

## **20 TAG DER BEWERTUNG BZW. BEGUTACHTUNG**

- 20.1 Tag der Bewertung bzw. Begutachtung ist der Tag der Besichtigung, es sei denn, im konkreten Vertrag wird etwas Abweichendes vereinbart. Der Tag der Bewertung gilt für allgemeine Marktbedingungen sowie auch für den Zustand/baulichen Zustand der betreffenden Grundstücke.

## **21 AGGREGATION**

- 21.1 Bei der Bewertung von Portfolios wird jede Immobilie separat und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Dementsprechend wird im ausgewiesenen Gesamtwert keine Wertberichtigung, weder positiv noch negativ, vorgenommen, um die Möglichkeit widerzuspiegeln, dass das gesamte oder ein Teil des Portfolios zu einem Zeitpunkt auf den Markt gebracht wird.

## **22 COMPLIANCE**

- 22.1 Die Bewertungen von CBRE können vom Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") auf vertraulicher Basis für die Zwecke der Verhaltens- und Disziplinarvorschriften des RICS untersucht werden, um die Einhaltung der Bewertungsstandards sicherzustellen.