

An die  
Übernahmekommission  
p.A. Wiener Börse AG  
Seilergasse 8/3  
1010 Wien

RMI / HEI  
Report Independent Expert  
TOC.doc  
20. April, 2010

**BERICHT**  
**des Sachverständigen**  
**gem. §§ 13 ff Übernahmegesetz**  
**der**  
**CA IMMO INTERNATIONAL AG**  
**als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der**  
**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG**

**Geschäftsführer:** WP/StB Mag. Dr. Christine Catasta, WP/StB Mag. Dr. Herbert Greinecker, WP/StB Mag. Karl Hofbauer, WP/StB Mag. Dr. Christian Kraetschmer, WP/StB Mag. Werner Krumm, WP/StB Mag. Dr. Aslan Milla, WP/StB Mag. Johannes Mörtl, StB Mag. Peter Perktold, WP/StB Mag. Gerhard Prachner, WP/StB Dipl.Kfm.Univ. Dorotea-E. Rebmann, WP/StB Dipl.Ing. Mag. Friedrich Rödler, WP/StB Mag. Jürgen Schauer, WP/StB Mag. Christine Weinzierl, WP/StB Mag. Günter Wilschek, WP/StB Mag. Felix Wirth  
**Sitz der Gesellschaft:** Wien; **Firmenbuch:** FN 183908 d, Handelsgericht Wien; **DVR:** 1025449; **UID:** ATU47385707; **WT:** 802134

Mit PricewaterhouseCoopers wird das Netz der Mitgliedsunternehmen von PricewaterhouseCoopers International Limited bezeichnet. Jedes Mitgliedsunternehmen ist eine eigenständige und unabhängige juristische Person.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFTRAG</b>	<b>4</b>
<b>2. AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG UND UNABHÄNGIGKEIT</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERNAHMEANGEBOT</b>	<b>4</b>
<b>4. BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGEN</b>	<b>5</b>
4.1. FORMALE BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGE	5
4.1.1. PRÜFUNG DER VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGEBOTSUNTERLAGE	5
4.2. STELLUNGNAHMEN ZU DEN KONDITIONEN DES ANGEBOTES	7
4.3. FRISTEN	8
4.4. TRANSAKTIONEN IN BETEILIGUNGSPAPIEREN DER ZIELGESELLSCHAFT GEM § 16 ABS. 2 ÜBG	8
4.5. ERMITTLUNG DES ANGEBOTSPREISES	9
<b>5. BEURTEILUNG DES ANGEBOTSPREISES</b>	<b>10</b>
5.1. VERKEHRSWERTE DER IMMOBILIEN	10
5.1.1. BEWERTUNGSMETHODE	10
5.1.2. BEWERTUNGSPARAMETER	10
5.2. BEWERTUNG NACH DEM NAV VERFAHREN	11
5.2.1. BEWERTUNGSMETHODE	11
5.2.2. NAV UND NNAV DER CA IMMO INTERNATIONAL AG	11
5.2.3. ABWEICHUNGEN ZWISCHEN BÖRSENWERT UND NAV	12
5.3. MULTIPLIKATOREN VERGLEICHBARER BÖRSENNOTIERTER UNTERNEHMEN	14
5.4. MULTIPLIKATOREN VON VERGLEICHBAREN TRANSAKTIONEN	17
5.5. EINSCHÄTZUNG DURCH ANALYSTEN	18
<b>6. ÄUßERUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>20</b>
6.1. ÄUßERUNG DES VORSTANDES	20
6.2. ÄUßERUNG DES AUFSICHTSRATES	20
<b>7. VOM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT DER ZIELGESELLSCHAFT GEHALTENE AKTIEN</b>	<b>27</b>
<b>8. BEURTEILUNG DER ÄUßERUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>27</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG</b>	<b>27</b>

## Abkürzungsverzeichnis

<b>Abkürzung</b>	<b>Definition</b>
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Bieterin	CA Immobilien Anlagen AG
BörseG	Börsegesetz
CAI	CA Immobilien Anlagen AG
CAII	CA IMMO International AG
CEE	Zentral- und Osteuropa
EBIT	Earnings before interest and tax
EBITDA	Earnings before interest tax and depreciation
EPRA	European Public Real Estate Association
EU	Europäische Union
EUR	EURO
FN	Firmenbuchnummer
GUS	Gemeinschaft Unabhängiger Staaten
ISIN	International Securities Identification Number
iVm	in Verbindung mit
KMG	Kapitalmarktgesetz
KWT	Kammer der Wirtschaftstrehänder
Mio	Million
Mrd	Milliarden
NAV	Net Asset Value
NNNAV	Triple Net Asset Value
rd	rund
ÜbG	Übernahmegesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
P/E	Price / Earnings
PwC	PwC PricewaterhouseCoopers GmbH
	Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
WKN	Wertpapierkennnummer
Z	Ziffer
Zielgesellschaft	CA IMMO International AG
Zshg	Zusammenhang

## **Bericht des Sachverständigen gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz der CA-IMMO International AG als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der CA Immobilien Anlagen AG**

### **1. Auftrag**

Die PwC PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Erdbergstraße 200, 1030 Wien (im Folgenden „PwC“ oder „Sachverständiger des Bieters“) wurde am 9. März 2010 vom Vorstand der

#### **CA IMMO International AG**

(im Folgenden auch „Zielgesellschaft“ oder auch „CAII“)

beauftragt, als Sachverständiger im Sinne des § 13 ff ÜbG tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu prüfen, das Übernahmeangebot der CA Immobilien Anlagen AG („Bieterin“) zu beurteilen und darüber gemäß § 14 Abs. 2 ÜbG einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Bestellung und Beauftragung mit Beschluss vom 24. März 2010 zugestimmt.

### **2. Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit**

Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft und gegenüber dem Bieter und dem mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des ÜbG, sowie auch im Sinne der einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.

Der gem. § 9 Abs. 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz, nämlich eine Haftpflichtversicherung mit einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welche das Risiko aus der Beratung und Prüfungstätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens EUR 7,3 Mio. für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anhang 1).

Für die Durchführung des Auftrages gelten die „PwC-Auftragsbedingungen“ sowie die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe 2009“, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, die diesem Bericht als Anlage 2 beigegeben sind.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des öffentlichen Angebotes relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.

### **3. Übernahmeangebot**

Die Bieterin hat am 24. März 2010 die Absicht öffentlich bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für Aktien der CA IMMO International AG zu legen.

Die Bieterin hält direkt und indirekt per 14. April 2010 insgesamt 27.402.775 Aktien an der Zielgesellschaft, dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 63,05%. 16.058.010 Aktien befinden sich im Streubesitz, dies entspricht einer Beteiligung des Streubesitzes am Grundkapital von 36,95%. Es gibt keinen weiteren Aktionär, der mit mehr als 5% an der Zielgesellschaft beteiligt ist.

Bei dem Angebot handelt es sich daher um ein freiwilliges öffentliches Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG.

Der von der Bieterin angebotene Preis beträgt EUR 6,50 je Aktie.

Die Frist zur Annahme dieses Angebotes beginnt am 21. April 2010 und endet am 11. Mai 2010.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebotes eine Äußerung zum Angebot zu verfassen, der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrates, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage zu veröffentlichen.

## **4. Beurteilung der Angebotsunterlage**

### **4.1. Formale Beurteilung der Angebotsunterlage**

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zunächst die formale Vollständigkeit des Angebotes gem § 7 ÜbG beurteilt und geprüft, ob die erforderlichen Mindestangaben enthalten sind und daher das Angebot den gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) hat.

#### **4.1.1. Prüfung der Vollständigkeit der Angebotsunterlage**

§ 7 Z 1 ÜbG: Die Angebotsunterlage enthält den gesamten Inhalt des Angebots.

§ 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung des Bieters, wie wir sie anhand von Eintragungen im Firmenbuch überprüft haben.

§ 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Kauf von insgesamt 16.058.010 der an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen, auf Inhaber lautenden Stückaktien (ISIN: ATCAIMMOINT5) der Zielgesellschaft, die etwa 36,95% des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen, und anderen Personen als der Zielgesellschaft oder der Bieterin gehören. Die Bieterin hält bereits insgesamt 27.402.775 Aktien der Zielgesellschaft, dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 63,05%.

§ 7 Z 4 ÜbG: Der Angebotspreis beträgt EUR 6,50 je Stückaktie der Zielgesellschaft und wird in bar geleistet. Das Angebot bezieht sich auf die Aktie „cum Dividende“ für das Geschäftsjahr 2009, wobei eine Dividende für das Geschäftsjahr 2009 mangels Bilanzgewinn im Einzelabschluss der Zielgesellschaft nicht ausgeschüttet werden wird.

Da es sich bei diesem Angebot um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG handelt, gelten die Preisbildungsregeln des § 26 ÜbG nicht.

§ 7 Z 5 ÜbG: Die Bieterin hat keine Bedingung bezüglich Mindestannahmeschwelle für die Übernahme in das Angebot aufgenommen.

§ 7 Z 6 ÜbG: Die Bieterin hat nach eigenen Angaben innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots 322.600 Stück Aktien zu einem Durchschnittspreis von EUR 5,24 erworben. Der höchste von der Bieterin gezahlte Preis pro Aktie in diesem Zeitraum betrug EUR 5,66. Die Erwerbe fanden im Zeitraum von Dezember 2009 bis Februar 2010 statt.

Diese Angaben wurden von uns nicht überprüft, wurden jedoch vom Sachverständigen der Bieterin bestätigt.

§ 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot ist an die auflösende Bedingung geknüpft, dass bis zum Ende der Annahmefrist keine Änderungen, Ereignisse oder Vorfälle oder sonstigen Auswirkungen eintreten, die dazu führen oder höchstwahrscheinlich dazu führen werden, dass eine Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem geprüften konsolidierten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2009 eintritt.

§ 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.

§ 7 Z 9 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 3 Wochen. Sie läuft vom 21. April 2010 bis 11. Mai 2010 und liegt im Rahmen der gesetzlichen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen.

Die Adressaten des Übernahmeangebotes werden ausdrücklich auf § 19 Abs. 1c ÜbG hingewiesen, wonach sich bei Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebot die Annahmefrist automatisch so lange verlängert, dass sie noch mindestens zwei Wochen zu umfassen hat. Das vorliegende Angebot darf nicht vor Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebotes enden.

Die Bieterin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sie sich im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebotes das Recht vorbehält, von diesem Angebot zurückzutreten.

§ 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem. § 7 KMG und § 74 ff BörseG.

- § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage dargestellt.
- § 7 Z 12 ÜbG in Zshg mit § 1 Z 6 ÜbG: Die CA Immobilien Anlagen AG ist als Muttergesellschaft der CA IM-MO Gruppe Trägerin des Angebots. Ihre Tochtergesellschaften sind als mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger iSv § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren.
- § 7 Z 13 ÜbG in Zshg mit § 27a ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Übernahmehindernisse, die gem § 27a ÜbG durchbrochen werden.
- § 7 Z 14 ÜbG: Im Angebot ist angeführt, dass durch die schriftliche Annahme des Angebotes ein bedingter Aktienkaufvertrag nach österreichischem Recht zustande kommt. Der Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien-Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

## 4.2. Bedingungen des Angebotes

- § 8 ÜbG: Das Angebot beinhaltet folgende auflösende Bedingung:
- Das Angebot wird unter der auflösenden Bedingung abgegeben, dass bis zum Ablauf der Annahmefrist keine Änderungen oder Ereignisse eintreten, die dazu führen oder höchstwahrscheinlich dazu führen werden, dass eine Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem geprüften konsolidierten IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 eintritt.
- Die Bieterin behält sich jedoch das Recht vor, auf die auflösende Bedingung zu verzichten.
- Die Bedingung erscheint sachlich gerechtfertigt. Aus der historischen Entwicklung erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass es bei einem gewöhnlichen Geschäftsverlauf zu einer Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem geprüften konsolidierten IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 kommt.
- Die Bieterin kann die Erfüllung der Bedingung nicht nach freiem Ermessen beeinflussen.

#### 4.3. Fristen

- § 19 Abs. 1 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 3 Wochen und liegt damit in der gesetzlich zulässigen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen. Die Bekanntgabe des Ergebnisses des Übernahmeangebots ist unverzüglich nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist vorgesehen.
- § 19 Abs. 3 ÜbG: Auf die gesetzliche Nachfrist für Angebote nach § 19 Abs. 3 ÜbG wird im Angebot verwiesen. Demnach verlängert sich die Annahmefrist für alle Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot in der ursprünglichen Frist nicht angenommen haben, um weitere 3 Monate; dies jedoch nur, wenn die Bieterin bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist 90% des stimmberechtigten Grundkapitals hält. Wird diese Quote nicht bis zum Ende der allenfalls freiwillig verlängerten Annahmefrist erreicht, so entfällt die Nachfrist nach § 19 Abs 3 ÜbG. Die bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen behalten jedoch ihre Gültigkeit.

#### 4.4. Transaktionen in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gem § 16 Abs. 2 ÜbG

- § 16 Z 2 und 7 ÜbG: Jede bis zum Ende der gesetzlich verlängerten Annahmefrist von der Bieterin oder einem gemeinsam vorgehenden Rechtsträger abgegebene Erklärung, kaufgegenständliche Beteiligungspapiere zu besseren als in diesem Angebot angeführten Konditionen zu erwerben, ist als Verbesserung des Angebotes an alle Inhaber von angebotsgegenständlichen Beteiligungspapieren zu werten. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Bieterin oder ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 Monaten nach Ende der ursprünglichen oder verlängerten Annahmefrist oder nach Ende der Nachfrist Aktien gegen eine höhere Gegenleistung erwirbt.

Diese Nachzahlungsverpflichtung umfasst jene Fälle, in denen die Bieterin für Aktien der Zielgesellschaft einen höheren Preis als den Angebotspreis zahlt oder vereinbart, oder bei einer Weiterveräußerung einer kontrollierenden Beteiligung erhält.

Ausdrücklich ausgenommen von der Nachzahlungsverpflichtung sind die Fälle, in denen die Bieterin Anteile an der Zielgesellschaft durch Kapitalerhöhung erwirbt oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung gezahlt wird.

#### 4.5. Ermittlung des Angebotspreises

Die Aktien der Zielgesellschaft notieren seit 25. Oktober 2006 an der Wiener Börse. Der damalige Emissionskurs betrug EUR 13,50. Der Angebotspreis liegt somit unter dem Emissionskurs, aber 21,5% über dem Schlusskurs (EUR 5,35) vom 23. März 2010 (dem Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht).

Im Mai 2008 wurde zuletzt eine Dividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie ausbezahlt. Im Jahr 2010 ist mangels eines ausschüttungsfähigen Bilanzgewinnes zum 31. Dezember 2009 keine Dividendenzahlung möglich.

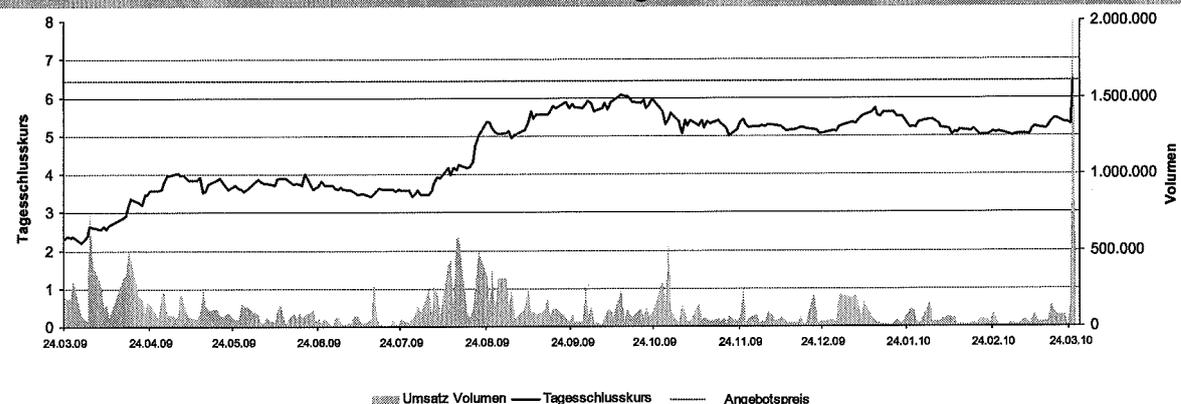
Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten 1, 3, 6, und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:

#### Mit den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurse

	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate	
Durchschnittskurs		5,24	5,28	5,40	4,33
Angebotspreis		6,5	6,5	6,5	6,5
Differenz zum Angebot		1,26	1,22	1,10	2,17
Prämie in %		24,01%	23,21%	20,27%	50,27%
Perioden	24.2.2010 - 23.3.2010	24.12.2009 - 23.3.2010	24.9.2009 - 23.3.2010	24.3.2009 - 23.3.2010	
Summe Umsatz Volumen	915.212	2.996.286	7.898.388	25.353.566	
Summe Umsatz Wert	4.797.150	15.807.247	42.686.221	109.666.675	

Quelle: Wiener Börse, Berechnung PwC

#### CA Immo International AG – Kursentwicklung 24.3.2009 – 25.3.2010



Quelle: Wiener Börse

Der Angebotspreis liegt - wie in der Graphik ersichtlich - deutlich über dem Börsenkurs im Zeitraum vom 24.3.2009 bis zum 25.3.2010. Nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 24.3.2010, sind das Umsatzvolumen und der Kurs der Aktie der Zielgesellschaft stark gestiegen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat die endgültigen Finanzzahlen für das Jahr 2009 am 24. März 2010 veröffentlicht. Die Mieterlöse 2009 betragen EUR 40,3 Mio. und lagen somit um 4,2% über dem Wert in 2008. Im Gegensatz zum Vorjahr gab es 2009 keine Verkäufe von Immobilien, insbesondere deshalb kam es zum Rückgang des Ergebnisses vor

Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 22,6% von EUR 32,2 Mio. auf EUR 24,9 Mio. Aufgrund von erheblichen Bewertungsverlusten (durch Änderung der Bilanzierungsvorschriften seit dem 1. Jänner 2009 – Immobilienvermögen in Entwicklung unterliegt dem IAS 40) kam es zu einer Verschlechterung des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von EUR -62,0 Mio. in 2008 auf EUR -127,1 Mio. in 2009. Das Konzernergebnis vor Steuern belief sich in 2009 auf EUR -150,0 Mio.

Der Buchwert („Net Asset Value“) pro Aktie im Geschäftsjahr 2009 liegt bei EUR 9,33. Der Angebotspreis von EUR 6,50 liegt somit um 30,3% unter dem Buchwert.

## **5. Beurteilung des Angebotspreises**

Die Bieterin hat in ihrem Angebot angegeben, keine förmliche Unternehmensbewertung vorgenommen zu haben.

### **5.1. Verkehrswerte der Immobilien**

#### **5.1.1. Bewertungsmethode**

Eine zentrale Rolle kommt bei der Wertbeurteilung eines Immobilienunternehmens der Qualität der Marktwertermittlungen der Immobilien zu. Grundsätzlich liegen für den gesamten Bestand Verkehrswert-Gutachten der Immobilien zum 31. Dezember 2009 des externen Immobiliengutachters CB Richard Ellis vor.

Die vorgelegten Gutachten entsprechen grundsätzlich den Anforderungen der Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Die Bewertung erfolgte anhand des international anerkannten „Investment Capitalisation Approach – Term-and-Reversion Model“ durchgeführt.

Der beizulegende Zeitwert i.S.d. IAS 40 ist „der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte“ (IAS 40.5). Insoweit ist der beizulegende Zeitwert als Ergebnis des „Income Capitalisation Approach“ identisch mit dem Verkehrswert, wie er in § 2 Abs. 2 und 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz in Österreich definiert ist.

#### **5.1.2. Bewertungsparameter**

Unsere Plausibilisierung der Verkehrswerte des Liegenschaftsvermögens umfasste eine Überprüfung der Bewertungsannahmen von CB Richard Ellis für die einzelnen Immobiliengutachten. Eine Vor-Ort-Besichtigung wurde nicht durchgeführt, des Weiteren standen keine Zusatzunterlagen wie Grundbuchauszüge, Mietverträge oder andere Dokumente zur Verfügung.

Folgende maßgeblichen Bewertungsparameter wurden von uns im Rahmen der Stichprobe überprüft:

- Marktmiete je Nutzungsart

- Kapitalisierungsrate („Cap Rate“)
- Bewirtschaftungskosten
- Länge der mietfreien Zeiten
- Länge der Leerstandszeiten nach Auslaufen der Mietverträge

Wir haben uns durch diese stichprobenweise Überprüfung davon überzeugt, dass die den Bewertungsgutachten zugrunde gelegten wertrelevanten Parameter plausibel sind.

## **5.2. Bewertung nach dem NAV Verfahren**

### **5.2.1. Bewertungsmethode**

Für die Plausibilisierung des Unternehmenswertes der Gesellschaft kann grundsätzlich auch der Nettovermögenswert („Net Asset Value“ - „NAV“) verwendet werden. Grundlage für die Ermittlung des NAV sind die Marktwerte der einzelnen Immobilien abzüglich den Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die sich daraus ergebende Differenz entspricht dem Nettovermögenswert (NAV).

Der NAV hat insbesondere für die Bewertung von bestandshaltenden Immobilienunternehmen eine hohe Relevanz. Die Marktwerte von Immobilien werden dabei aus den abgezinsten zukünftigen Cash-Flows berechnet. Der zugrunde liegende Zinssatz wird anhand von Vergleichs-Transaktionen ermittelt

Neben dem NAV sind in der Literatur auch andere Definitionen eines Nettovermögenswertes geläufig, wie zB den „Triple Net Asset Value“ („NNNAV“).

Im NNNAV werden beim Fremdkapital Anpassungen vorgenommen, soweit die bestehenden Finanzierungen über bzw. unter dem aktuellen Marktniveau liegen und sich daraus Finanzierungsvor- oder -nachteile für das Unternehmen ergeben.

### **5.2.2. NAV und NNNAV der CA Immo International AG**

Anhand der vom Unternehmen ermittelten Daten ergeben sich für den NAV bzw. NNNAV der Zielgesellschaft die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte.

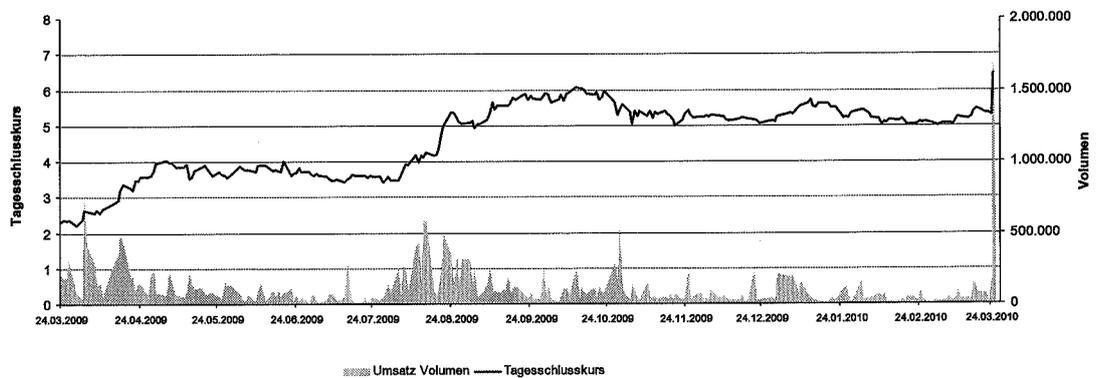
in Mio. EUR	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital nach Minderheiten (NAV)</b>	<b>405,6</b>	<b>530,1</b>
Kurs CALL (23.03.2010)	5,35	
<b>NAV/Aktie in EUR</b>	<b>9,33</b>	<b>12,20</b>
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	-	-
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>405,6</b>	<b>530,1</b>
Wertanpassung für Projekte auf IFRS-Fair Value	-	0,1
Wertanpassung für Tenant Leases held as Finance Leases	-	-
Wertanpassung für Immobilien im Umlaufvermögen	-	-
Wertanpassung für Finanzinstrumente	8,8	7,1
Latente Steuern	22,5	39,6
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>436,9</b>	<b>577,0</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	(8,8)	(7,1)
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-	-
Latente Steuern	(11,4)	(20,1)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>416,7</b>	<b>549,7</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in EUR</b>	<b>9,59</b>	<b>12,65</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-24,2%	-18,6%
<b>Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1</b>	<b>-45,5%</b>	<b>-77,6%</b>
Kurs (15.03.2010)/NNNAV per Aktie -1	-44,2%	

### 5.2.3. Abweichungen zwischen Börsenwert und NAV

Entsprechend den aktuellen Marktgegebenheiten liegt der Börsenkurs (bzw der über einen längeren Zeitraum ermittelte Durchschnittskurs) der Aktien von Immobilien-Gesellschaften regelmäßig erheblich unter dem NAV. Die Gründe, die dafür in der Literatur angeführt werden, sind vielfältig:

- Ineffiziente Märkte:  
Marktineffizienzen und die allgemeine Börsenstimmung können zu Über- und Unterbewertungen am Markt führen. Gerade bei Immobilien-Gesellschaften mit geringen Free Floats und geringen Börsenumsätzen, wie es bei der CALL der Fall ist, genügen oft kleine Kauf- und Verkaufsaufträge um den Kurs vom dem den NAV entsprechenden Kurs abweichen zu lassen.

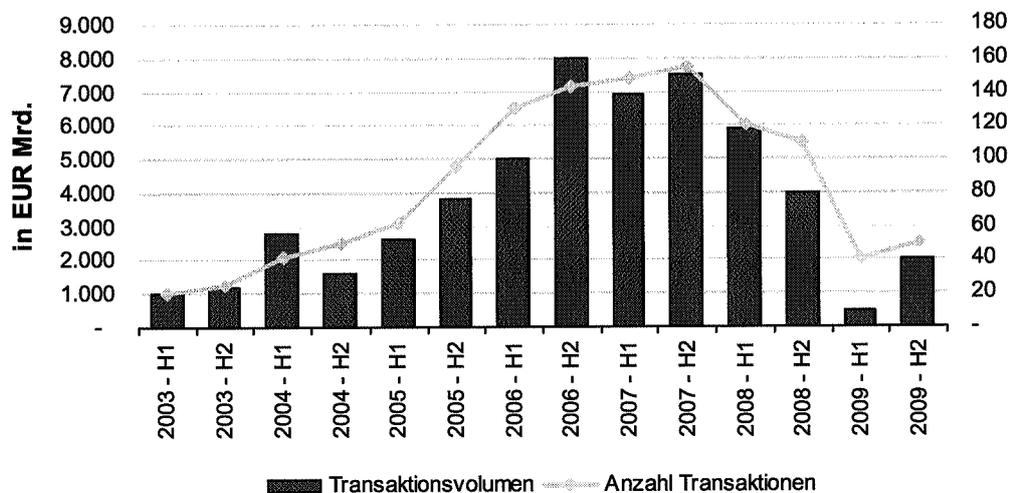
CAII – Kursentwicklung 24.3.2009 – 25.3.2010



Quelle: Wiener Börse

- Unterschiedliche Methodik:**  
 Die Wertbestimmung an der Börse erfolgt für das gesamte Unternehmen. Beim NAV erfolgt die Wertermittlung durch einen externen Gutachter zu einem bestimmten Stichtag für die einzelnen Immobilien. Die Börse zeigt aktuelle oder in Zukunft erwartete Wertänderungen an den Immobilienmärkten daher schneller als der NAV. Darüber hinaus sind im Börsenkurs auch die Leitungs- und Koordinationskosten im Börsenkurs eingepreist, bei der NAV Ermittlung werde diese Kosten nicht berücksichtigt.
- Unterschiedlicher Zinssatz:**  
 Der aus den Immobilienmärkten abgeleitete Liegenschaftszins (bzw. Discount Rate / Cap Rate) entspricht nicht dem aus den Kapitalmärkten abgeleiteten Zinssatz in der Unternehmenswertberechnung.
- Illiquidität der Immobilienmärkte:**  
 Das Geschehen auf den für die CAII relevanten Immobilienmärkten kam infolge der Finanzkrise in den letzten 2 Jahren fast vollständig zu erliegen. So wurden zum Beispiel im Jahr 2009 im gesamten CEE-Raum (Bulgarien, Kroatien, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, Slowakei, Tschechien, Ukraine und Ungarn) laut CB Richard Ellis nur 90 Immobilientransaktionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,5 Mrd. von institutionellen Investoren getätigt. Dies entspricht einem Rückgang von 75% im Vergleich zum Jahr 2008.

**Überblick Transaktionsvolumen CEE**



Source: CB Richard Ellis (2010)

- **Leverage-Effekt:**  
Bei der Ermittlung des NAV wird die Art der Finanzierung nicht berücksichtigt. Der Börsenkurs reflektiert dagegen auch Auswirkungen der Finanzierung wie z.B. Liquiditäts- und Verlustrisiken bei steigender Verschuldung.

**5.3. Multiplikatoren vergleichbarer börsennotierter Unternehmen**

Bei der Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften kann auf die unten angeführten Gesellschaften zurückgegriffen werden, die auch in den Analystenberichten häufig zum Vergleich oder als Benchmark herangezogen werden:

- Sparkassen Immobilien AG
- IMMOEAST AG
- Atrium European Real Estate Limited
- Globe Trade Centre S.A
- Conwert Immobilien Invest SE
- ECO Business-Immobilien AG

## Übersicht der Marktmultiplikatoren der Vergleichsunternehmen

Unternehmen	Umsatz-Multiplikator				EBITDA-Multiplikator			EBIT-Multiplikator			P/E-Multiplikator			P/NAV-Multiplikator		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
IMMOEAST AG	34,1x	22,1x	16,2x	11,0x	31,6x	18,5x	neg.	18,8x	neg.	20,5x	19,4x	neg.	neg.	0,55x	0,52x	-
SPARKASSEN IMMOBILIEN AG	13,6x	14,0x	12,8x	10,1x	24,9x	36,0x	17,3x	40,7x	neg.	18,6x	55,3x	neg.	14,1x	0,53x	0,62x	-
GLOBE TRADE CENTRE SA	35,3x	24,4x	14,5x	13,1x	83,6x	neg.	21,1x	neg.	neg.	15,6x	8,3x	neg.	15,3x	n/a	0,98x	-
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE	6,5x	7,7x	9,4x	11,1x	13,7x	n.a.	129,2x	neg.	neg.	101,6x	neg.	neg.	neg.	0,74x	0,79x	-
CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE	5,7x	5,3x	3,7x	11,6x	23,8x	24,4x	22,0x	neg.	73,6x	22,1x	neg.	30,7x	33,7x	0,53x	0,51x	-
ECO BUSINESS-IMMOBILIEN AG	11,3x	7,6x	9,7x	n/a	19,9x	15,3x	18,7x	neg.	75,4x	13,6x	neg.	neg.	5,8x	0,39x	0,40x	-
<b>Durchschnitt</b>	<b>17,8x</b>	<b>13,5x</b>	<b>11,0x</b>	<b>11,4x</b>	<b>32,9x</b>	<b>23,6x</b>	<b>41,6x</b>	<b>29,7x</b>	<b>74,5x</b>	<b>32,0x</b>	<b>27,7x</b>	<b>30,7x</b>	<b>17,2x</b>	<b>0,50x</b>	<b>0,64x</b>	<b>-</b>
<b>Median</b>	<b>12,6x</b>	<b>10,9x</b>	<b>11,2x</b>	<b>11,1x</b>	<b>24,3x</b>	<b>21,5x</b>	<b>21,1x</b>	<b>29,7x</b>	<b>74,5x</b>	<b>19,6x</b>	<b>19,4x</b>	<b>30,7x</b>	<b>14,7x</b>	<b>0,53x</b>	<b>0,57x</b>	<b>-</b>

Source: PwC Analyse – Stichtag 25.3.2010

Die Börsenkurse aller Vergleichsunternehmen folgten während der letzten zwei Kalenderjahre dem branchenweiten Abwärtstrend, teilweise waren starke Kurseinbrüche zu verzeichnen.

Als Basis für die Berechnung des jeweils anzuwendenden Multiplikators wurde der Median der Multiplikatoren der Vergleichsunternehmen herangezogen.

Als Stichtag für die Ermittlung Marktkapitalisierung haben wir den 23. 3. 2010, (Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht) herangezogen. Die Nettofinanzverbindlichkeiten, das EBITDA und der Jahresüberschuss der Vergleichsunternehmen wurden aus den zuletzt verfügbaren Analystenberichten bzw. aus den zuletzt verfügbaren Quartalsberichten entnommen.

## Berechnung mit Marktmultiplikatoren

CAII Multiplikatorbewertung	2008	2009	2010e
<b>Unternehmenszahlen</b>			
Umsatz	52,0	51,4	60,1
EBITDA	32,2	24,9	33,0
EBIT	neg.	neg.	38,7
Net Income	neg.	neg.	neg.
EPRA NAV	577,0	436,9	n.a.
<b>Multiplikatoren (Median)</b>			
EV/Umsatz	10,9	11,2	11,1
EV/EBITDA	24,3	21,5	21,1
EV/EBIT	18,8	73,6	19,6
P/E	19,4	30,7	14,7
P/NAV	0,53	0,57	n.a.
<b>Unternehmenswert</b>			
Umsatz	564,8	576,5	669,8
EBITDA	784,3	535,2	694,8
EBIT	n.a.	n.a.	757,5
Net Income	n.a.	n.a.	n.a.
EPRA NAV	563,0	508,4	n.a.
+/- Nettofinanzverbindlichkeiten/-vermögen	258,0		
Sonst. nichtbetriebsnotw. Vermögen	-		
<b>Eigenkapitalwert</b>			
Umsatz	306,8	318,5	411,8
EBITDA	526,2	277,1	436,8
EBIT	n.a.	n.a.	499,5
Net Income	n.a.	n.a.	n.a.
EPRA NAV	304,9	250,3	n.a.
<b>Implizierter Aktienkurs</b>			
EV/Umsatz	7,1	7,3	9,5
EV/EBITDA	12,1	6,4	10,1
EV/EBIT	n.a.	n.a.	11,5
P/E	n.a.	n.a.	n.a.
P/NAV	7,0	5,8	n.a.

Source: PwC Analysis – Stichtag 25.3.2010

Die Unternehmenszahlen und die Nettofinanzverbindlichkeiten der CAII wurden dem Geschäftsbericht 2009 entnommen. Die Schätzung der Unternehmenszahlen der CAII für 2010 wurde dem letzten Analystenbericht der UniCredit vom 31. Jänner 2010 entnommen.

Als Basis für die Berechnung des jeweils anzuwendenden Multiplikators wurde der Median der Multiplikatoren der Vergleichsunternehmen herangezogen, wodurch nicht repräsentative Extremwerte normalisiert werden können.

Eine Bewertung durch ein P/E Multiple bzw. durch ein EBIT-Multiple kann aufgrund der negativen Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft nicht ermittelt werden. Der Umsatz-Multiple hat allerdings nur eine begrenzte Aussagekraft, da der Umsatz kaum eine Aussage über die Ertragskraft des Unternehmens gibt. Unter Berücksichtigung der Marktmultiplikatoren EV/EBITDA und P/NAV für das Geschäftsjahr 2009 ergibt sich ein Preis je Aktie für die Zielgesellschaft von EUR 5,8 bis EUR 6,4.

Unter Berücksichtigung des Geschäftsjahres 2009 liegt der Angebotspreis von EUR 6,50 somit über dem durchschnittlichen berechneten Aktienpreis nach Marktmultiplikatoren.

Für die Berechnung des Aktienpreises nach der Marktmultiplikatorenbewertung für das Geschäftsjahr 2010 wurden für die Unternehmenskennzahlen die Einschätzungen der

Analysten der UniCredit (Jänner 2010) verwendet, da aus heutiger Sicht dies der aktuellste Analystenbericht für die Zielgesellschaft ist. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Einschätzungen immer mit Unsicherheiten behaftet sind. Das EBITDA und EBIT sollen in 2010 stark ansteigen. Nach Interpretation der Erste Group Research (November 2009) wird dies durch Kosteneinsparungen und Fertigstellung von Projekten erreicht. Für den NAV liegen keine Schätzungen vor, deshalb liegt der Fokus auf den EV/EBITDA und EV/EBIT in der Bandbreite von EUR 10,10 und 11,50, welcher über den Angebotspreis liegt.

## 5.4. Multiplikatoren von vergleichbaren Transaktionen

Nachfolgend sind die bei vergleichbaren Transaktionen realisierten Multiplikatoren dargestellt (Quelle: Merger Markets).

### Vergleichbare Transaktionen

Transaktionen verglichen mit CA Immo International AG							
Datum	Zielunternehmen	Beschreibung des Zielunternehmens	Bieter	EV (EURm)	EV/ Umsatz	EV/ EBITDA	EV/ EBIT
12.06.09	Rutley European Property Limited	UK Immobilienfonds mit primärem geographischem Schwerpunkt in Zentraleuropa (u.a. Deutschland, Polen, Ungarn und der Tschechischen Republik).	Black Sea Global Properties Limited	527,0	11,8x	x	x
16.10.08	GTC Real Estate N.V.	Teil der Kardan N.V. Group, ansässig in den Niederlanden, notiert in der Börse von Tel Aviv. Die Firma ist im Immobilienbereich tätig, das Hauptaugenmerk liegt auf der Standortsuche, Inbetriebnahme, Entwicklung, Errichtung, Vermietung und Management von Büros und Einkaufszentren in Osteuropa. Durch ihre Tochterunternehmen ist die Firma in Kroatien, der Tschechischen Republik, Ungarn, Rumänien, Serbien, Polen, Bulgarien, Slowakei, Ukraine und China aktiv.	GTC Holding BV	671,8	7,8x	30,5x	34,3x
07.01.08	Metrovacesa, SA	Spanische Immobilienfirma, die Hauptaktivitäten der Gruppe umfassen den Ankauf und die Errichtung aller Arten von Immobilien für Leasingzwecke. Die vier Segmente der Gruppe sind Grundstücksverkauf, Vermietung, Immobilien und sonstige Dienstleistungen. Die Gruppe ist in Spanien, Frankreich, Deutschland und UK tätig.	Undertake Options SLU	12.744,2	14,0x	27,2x	27,6x
26.06.09	Din Bostad Sverige AB	Schwedische Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Wohngebäude. Die Firma ist in Schweden aktiv und besitzt sieben 100%ige Tochtergesellschaften.	Fastighets AB Balder	445,1	8,5x	17,7x	49,7x
31.07.08	Bennet Property Plc	UK Investitions- und Managementunternehmen im Gewerbeimmobilienbereich	Pye Properties plc	28,4	7,2x	9,8x	9,8x
				Min	7,2x	9,8x	9,8x
				Durchschnl	9,9x	21,3x	30,4x
				Median	8,5x	22,5x	31,0x
				Max	14,0x	30,5x	49,7x

Quelle: Merger Markets

Es ist zu berücksichtigen, dass nur Transaktionen herangezogen wurden, deren Kennzahlen veröffentlicht worden sind. Die Verschmelzung Immofinanz AG mit der Immoeast AG wurde nicht aufgenommen, da sich diese Unternehmen zum Zeitpunkt der Verschmelzung in einer Restrukturierungsphase befanden.

Die Berechnung des Preises ergab folgenden Vergleich mit anderen Transaktionen in der Branche:

## Berechnung des Preises durch Transaktionsmultiplikatoren

CAII		2009
<b>Transaktionsmultiplikatorbewertung</b>		
<b>Unternehmenszahlen</b>		
Umsatz		51,4
EBITDA		24,9
EBIT		neg.
<b>Multiplikatoren (Median)</b>		
EV/Umsatz		8,5
EV/EBITDA		22,5
EV/EBIT		31,0
<b>Unternehmenswert</b>		
Umsatz		436,5
EBITDA		561,1
EBIT		n.a.
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten/-vermögen</b>		
Nettofinanzverbindlichkeiten/-vermögen		258,0
Sonst. nichtbetriebsnotw. Vermögen		-
<b>Eigenkapitalwert</b>		
Umsatz		178,5
EBITDA		303,1
EBIT		n.a.
<b>Implizierter Aktienkurs</b>		
EV/Umsatz		4,1
EV/EBITDA		7,0
EV/EBIT		n.a.

Quelle: Berechnung PwC

Aus der Darstellung der Transaktionsmultiplikatoren ergäbe sich für den Preis je Aktie der Zielgesellschaft eine Bandbreite von EUR 4,1 und EUR 7,0. Der Angebotspreis von EUR 6,50 liegt unter Berücksichtigung dieser Bewertungsmethode im oberen Bereich der Bandbreite.

### 5.5. Einschätzung durch Analysten

Im Zeitraum 29. September 2009 und 8. April 2010 finden sich folgende Aussagen in den Berichten unabhängiger Analysten:

#### Erste Group Research, 8. April 2010

*Downgrade to Hold: Just after the announcement of the voluntary takeover bid by CAI, the stock price of CAII moved close to the offer price of EUR 6.5, overshooting our previous target price slightly. Based on our unchanged forecast and the offer price of CAI, we increase our TP to EUR 6.5 (EUR 6.3) and downgrade our recommendation to Hold, on moderate upside potential.*

*Low probability of mark-up: We regard the offer as a good exit opportunity for CAII investors, as the offer price at EUR 6.5 is considerably above the pre-announcement closing price (+22.6%) and the 6- and 12-month VWAPs of 20% and 49%, respectively, but nevertheless 30% below CAII's last reported BVPS. Based on an already attractive offer price*

*and a statement from the management of CAI, a mark-up seems quite unlikely, in our opinion. The terms could even deteriorate in case of a merger. We therefore recommend accepting the offer or switching into stocks currently traded at a discount to CAI.*

Nach Bekanntgabe der Übernahmeabsicht gehen die Analysten offensichtlich davon aus, dass kein höherer Börsenkurs als der Angebotspreis erreichbar ist.

## **Raiffeisen Zentralbank, 31. März 2009 – Analyse CAI**

*Der Angebotspreis von EUR 6,50 entspricht einem Abschlag von ca. 30% zum NAV von EUR 9,33 zum Jahresende 2009. Das entspricht dem geringsten NAV-Abschlag in diesem Jahr am Tag der Bekanntgabe des Übernahmeangebots. Das Angebot ist aus unserer Sicht fair, obwohl manche Anleger argumentieren könnten, dass das Angebot zum Tiefstand der Immobilienwerte in CEE kommt und die Werte wahrscheinlich in den nächsten 12-18 Monaten wieder steigen werden.*

## **Cheuvreux, 30. März 2009 – Analyse CAI**

*Die Integration der CAI wird sich, auch mittelfristig, wertsteigernd auswirken. Darüber hinaus glauben wir, dass die Übernahme die CAI in eine Position bringt, in der sie Werte durch die Übernahme von „distressed assets“ in CEE/SEE schaffen kann, während der CAI als selbstständiges Unternehmen nur begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung gestanden wären.*

## **UniCredit, 21. Jänner 2010 – Kursziel: EUR 7,7**

*Wir mögen das Unternehmen auf Grund seiner guten Finanzierungssituation mit einem netto LTV-Ratio von 34% (brutto LTV: 49%). Wir glauben außerdem, dass die meisten Immobilienmärkte in Osteuropa in 2009 ihre Talsohle durchschritten haben und bereits erste Anzeichen einer Erholung zeigen – „Buy-rating confirmed“.*

## **Erste Bank, 27. November 2009 – Kursziel: EUR 6,3**

*Wesentliche Faktoren für die mögliche positive Kursentwicklung sind neben einer generell niedrigen Bewertung des Immobiliensektors, eine erwartete Verbesserung des operativen Ergebnisses durch die Fertigstellung einiger Entwicklungsprojekte, Veräußerung von Immobilien und weitere Einsparungsmaßnahmen – „Accumulate“.*

## **Cheuvreux, 29. September 2009 – Kursziel: EUR 5,3**

*Die Stärke der Bilanz der CAI und der relativ geringe Leverage in Kombination mit dem hochwertigen Immobilienportfolio (das Portfolio besteht beinahe nur aus Objekten erstklassiger Qualität in Hauptstädten mit internationalen Mietern) versetzt das Unternehmen in eine gute Position in CEE/SEE. Unter Berücksichtigung der geringen Erträge aus den Immobilienentwicklungen, wir schätzen ca. 2,8%, sind wir der Meinung, dass die Fortführung der Entwicklungsaktivitäten in CEE/SEE dem Portfolio jedoch eher Risiko als einen Mehrwert hinzufügen – „Underperform-rating reiterated“.*

## 6. Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft haben gem. § 14 Abs. 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob das Angebot dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen es insbesondere auf die Zielgesellschaft, sowie deren Arbeitnehmer und Gläubiger, und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird;
- wesentliche Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots, für den Fall, dass sich Vorstand oder Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

### 6.1. Äußerung des Vorstands

Sämtliche Vorstandsmitglieder der Zielgesellschaft sind Vorstandsmitglieder der Bieterin:

**Dr. Bruno Ettenauer** vertritt seit 1. März 2006 als Vorstandsvorsitzender die Bieterin und ist auch Vorstandsvorsitzender der Zielgesellschaft.

**Mag. Wolfhard Fromwald** ist seit 28. März 1990 Mitglied des Vorstands der Bieterin und seit 2. Juni 2004 Vorstandsmitglied der Zielgesellschaft.

Herr **Bernhard H. Hansen** ist seit 1. Oktober 2009 Mitglied des Vorstands der Bieterin und der Zielgesellschaft.

Aufgrund der Personenidentität zwischen den Vorständen der Bieterin und der Zielgesellschaft verweist der Vorstand in seiner Stellungnahme im Wesentlichen auf die Stellungnahme des Aufsichtsrats, deren Äußerungen er sich anschließt.

Herr Mag. Fromwald ist auch Aktionär der Zielgesellschaft und erklärt ausdrücklich, dass er das Angebot hinsichtlich der von ihm gehaltenen Aktien annehmen wird.

### 6.2. Äußerung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

**Mag. Helmut Bernkopf** (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist seit 16. September 2008 Vorstandsmitglied der UniCredit Bank Austria AG.

**Mag. Reinhard Madlencnik** ist seit 28. September 2001 Vorstandsmitglied der Bank Austria Wohnbaubank AG und seit 20. Juni 2001 Geschäftsführer der RE-St. Marx Holding GmbH.

**Dr. Ernst Nonhoff** ist seit 20. April 2007 Gesellschafter der NCN Consulting GmbH.

**Mag. Peter Hofbauer** ist seit 28. Februar 2008 Prokurist der Unicredit Bank Austria AG.

Herr Mag Helmut Bernkopf und Herr Mag Reinhard Madlencnik sind auch Mitglieder im Aufsichtsrat der Bieterin. Darüber hinaus sind diese beiden Aufsichtsräte, ebenso wie Herr Mag. Peter Hofbauer, Organe bzw. Angestellte der UniCredit Bank Austria AG, welche mit über 10% an der Bieterin beteiligt ist.

Der Aufsichtsrat hat zum Angebot der Bieterin am 14. April 2010 eine Äußerung gemäß §14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Aufsichtsrats“) abgegeben.

In seiner Stellungnahme geht der Aufsichtsrat insbesondere auf folgende Punkte ein:

- Ausgangslage für das Angebot
  - kurze Darstellung der Tätigkeit der Zielgesellschaft, ihrer Kernkompetenzen und der Märkte, in denen sie tätig ist
  - rechtliche Grundlage der Zielgesellschaft (Sitz, Grundkapital, Aktien)
  - Aktionärsstruktur (insbesondere die bereits von der Bieterin gehaltenen Aktien)
- Erläuterung des Angebots
  - Angebotsgegenstand
  - Angebotspreis
  - Darstellung wesentliche Unternehmenskennzahlen und von Kurszielen in Analystenberichten

Der Aufsichtsrat weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass der Angebotspreis von EUR 6,50

- über den gewichteten Durchschnittskursen der letzten 1,3,6 und 12 Kalendermonate (EUR 5,24; EUR 5,28; EUR 5,40; EUR 4,33)
- sowie über dem gewichteten Durchschnittskurs der letzten Woche vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (EUR 5,38)
- aber unter dem Buchwert je Aktie zum 31.Dezember 2009 von EUR 9,33

liegt.

- Annahmefrist und Dauer des Angebots

Der Aufsichtsrat weist ausdrücklich darauf hin, dass sich für Aktionäre, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, die Annahmefrist nur dann um 3 Monate verlängert, wenn die Bieterin nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist mehr als 90% des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft hält. Bleibt die Bieterin nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist unter dieser Beteiligungsschwelle, so ist das Angebotsverfahren beendet, und das Angebot kann von den verbleibenden Aktionären der CAII nicht mehr angenommen werden.

- Beurteilung des Angebots aus der Sicht der Bieterin und Darstellung der Interessen der Aktionäre, Mitarbeiter und Gläubiger sowie des öffentlichen Interesses
  - Von der Bieterin genannte wirtschaftliche Gründe für das Angebot

Die Zielgesellschaft notiert seit Oktober 2006 mit dem Hintergrund an der Wiener Börse, um gezielt Kapital für ein schnelles Wachstum aufzunehmen und in Folge eine sowohl am Kapitalmarkt als auch am Immobilienmarkt relevante Größe zu erreichen. Aufgrund der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise, vor allem in der Immobilienbranche zeichnete sich ab, dass das beim Börsegang erwartete Wachstum nicht erreichbar ist. Die Bieterin beabsichtigt nun unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ihren Anteil an der Zielgesellschaft zu erhöhen, um in Folge dessen wieder das alleinige Eigentum an der CAII zu erlangen. Dies kann im Wege eines Squeeze-out oder einer Verschmelzung der Zielgesellschaft mit der Bieterin herbeigeführt werden, wobei das Ergebnis und die rechtlichen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach Durchführung des Übernahmeverfahrens zu berücksichtigen sind.

- Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Es sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Durch die Beendigung der selbständigen Notierung an der Wiener Börse erwartet sich die Bieterin Kosteneinsparungen durch Synergien, größere Flexibilität in der Kapitalallokation innerhalb der CA Immo Gruppe und eine Schärfung der Equity Story der CA Immo Gruppe am Kapitalmarkt durch Fokussierung auf eine börsennotierte Aktie.

- Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsennotierung

Der Aufsichtsrat weist nochmals darauf hin, dass die Bieterin das Alleineigentum am Vermögen der Zielgesellschaft anstrebt. Dazu stehen je nach der Höhe des Beteiligungsbesitzes an der Zielgesellschaft nach Abschluss des Angebotsverfahrens verschiedene Möglichkeiten offen.

Eine Verschmelzung der CAII auf die Bieterin kann durch Beschlüsse in den Hauptversammlungen der beiden involvierten Gesellschaften erfolgen. Für einen solchen Beschluss ist bei beiden Gesellschaften die Zustimmung von zumindest 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals notwendig. Im Falle einer Verschmelzung würde die CAII als übertragende Gesellschaft untergehen und die bisherigen Aktionäre der Zielgesellschaft würden Aktionäre der aufnehmenden Bieterin werden.

Gehören der Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, so kann sie sowohl das zwangsweise Ausscheiden der übrigen Aktionäre in einem Verfahren nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz verlangen, als auch eine vereinfachte Verschmelzung nach § 231 AktG durchführen.

Eine im Rahmen des Gesellschafterausschlusses gezahlte höhere Gegenleistung führt nicht zur Nachzahlung gemäß § 16 Abs 7 ÜbG. Die Bieterin schließt andere gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten des Ausscheidens der nach Durchführung des Angebots verbliebenen Aktionäre nicht aus. Weiter könnte auch ein Delisting von der Wiener Börse erfolgen.

- Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen

Es werden keine gravierenden Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standorte erwartet.

- Auswirkungen auf Gläubiger und öffentliches Interesse

Nach Beurteilung des Aufsichtsrates ist für die Gläubiger durch das Übernahmeangebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar.

- Position des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft zum Übernahmeangebot:

Der Aufsichtsrat sieht von einer expliziten Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nicht-Akzeptanz des Angebots ab. Der Aufsichtsrat weist ausdrücklich darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Übernahmeangebot für Aktionäre im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, nur jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, etc.) treffen kann und die vom Aktionär erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Region Ost- und Südosteuropa, von großer Bedeutung sind.

Im Punkt 4.6.1. der Stellungnahme des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft sind die wesentlichen Argumente, die für die Annahme, und im Punkt 4.6.2. die wesentlichen Argumente, die gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat gibt jedoch keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Akzeptanz des Angebotes ab.

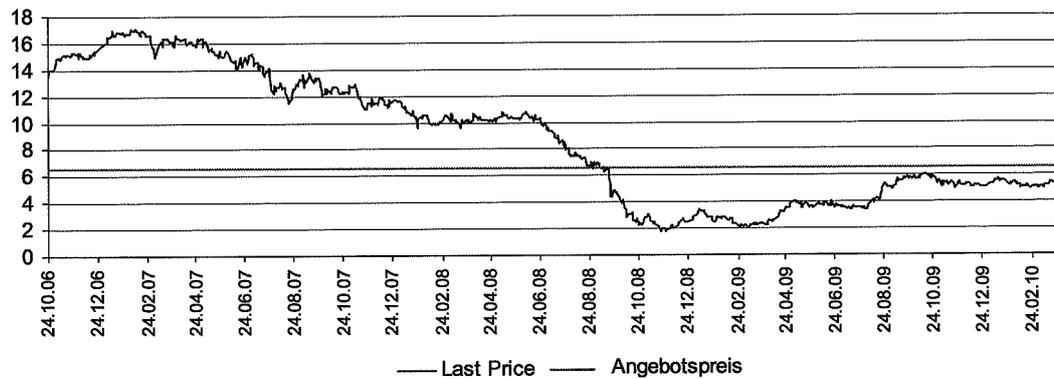
- Die Argumente für eine Annahme des Angebotes lassen sich aus der Sicht des Aufsichtsrates wie folgt zusammenfassen:

- (i) Deutliche Prämie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie

Der Angebotspreis liegt um 21,5 % über dem Schlusskurs (EUR 5,35) vom 23.3.2010, dem Tag vor Bekanntgabe der Absicht des Bieters ein Übernahmeangebot stellen zu wollen. Auch im Vergleich zu den Durchschnittskursen der 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots ergibt sich eine deutliche Prämie (23,2 %, 20,3 %, und 50,3 %).

Die folgende Graphik verdeutlicht, dass zum Zeitpunkt der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an der Wiener Börse im Jahr 2006 bis zum Sommer 2008 die Kurse für die Aktien der Zielgesellschaft deutlich über dem Angebotspreis lagen. Aufgrund des stark veränderten Börsenumfeldes und der anhaltenden Wirtschaftskrise ist nach Einschätzung des Aufsichtsrates aber nicht mit einer kurzfristigen Erholung der Kurse auf das damalige Niveau zu rechnen. Die seinerzeitigen Kurse sind daher nach Meinung des Aufsichtsrates für eine Beurteilung des Angebotspreises nur bedingt aussagekräftig.

**Kursentwicklung CA Immo International AG im Zeitraum 24.10.2006 – 24.2.2010**



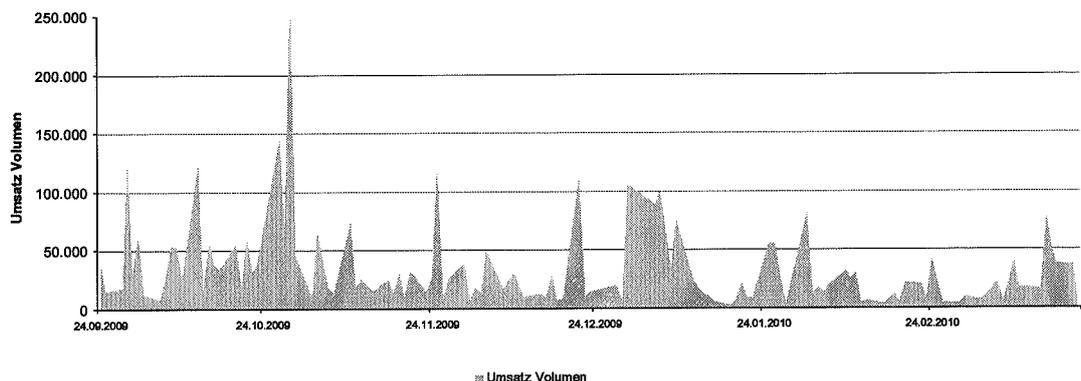
Quelle: Bloomberg

**(ii) Liquidität der Aktie kann nach Durchführung des Angebots weiter sinken**

Der Median des Tagesumsatzes der CAII Aktie an der Wiener Börse betrug in den letzten 6 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht rd. 20.200 Stück (Einzelzählung). Angesichts dieser geringen Liquidität ist bereits jetzt ein kursschonender Verkauf von größeren Aktien-Paketen über die Börse nur über einen längeren Zeitraum möglich. Durch eine Annahme des Angebots ergibt sich somit für die Inhaber von größeren Aktienpaketen die Möglichkeit, ihre Positionen in Aktien der Zielgesellschaft auch kurzfristig kursschonend zu liquidieren.

Weiters ist aus Sicht des Aufsichtsrates davon auszugehen, dass nach Durchführung des Angebots weniger Aktien im Streubesitz sein werden und folglich der durchschnittliche Tagesumsatz weiter sinken wird. Dies könnte zu einer eingeschränkten marktmäßigen Preisbildung führen.

**Tages-Umsatz mit Aktien der CA Immo International AG im Zeitraum vom 24.9.2009 bis 23.3.2010**



Quelle: Daten der Wiener Börse, Berechnung PwC

## (iii) Mögliche Auswirkungen einer künftigen Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin

Abhängig vom Ergebnis des Angebots sowie weiterer wirtschaftlicher, steuer- und handelsrechtlicher Evaluierungen wird von der Bieterin eine Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin nach Abschluss des Angebotsverfahrens nicht ausgeschlossen. Sollte ein solcher Beschluss die dafür notwendige Mehrheit von mindestens 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erreichen, würde die CAII als übertragene Gesellschaft untergehen und die bisherigen Aktionäre der CAII Aktionäre der aufnehmenden Bieterin werden. Die Aktionäre der CAII können daher nicht damit rechnen, nach Beendigung des Angebotsverfahrens jedenfalls eine Barabfindung im Rahmen eines Verfahrens zum Ausschluss von Gesellschaftern nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz zu erhalten. Abhängig von der relativen Bewertung der aufnehmenden und der übertragenden Gesellschaft zueinander könnte der als Gegenleistung erhaltene Kurswert der Aktien unter dem nunmehrigen Angebotspreis liegen.

## (iv) Mittelfristig begrenzte strategische Optionen der Zielgesellschaft

Die geänderten Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten in Ost- und Südosteuropa in Folge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise hatten eine deutliche Auswirkung auf den strategischen Handlungsspielraum der Zielgesellschaft. Die Bereitschaft von Investoren, Kapital für weiteres Wachstum in der Region zur Verfügung zu stellen, ist heute deutlich niedriger als dies zum Zeitpunkt des Börsengangs der Gesellschaft 2006 der Fall war. Da auch die Innen-Finanzierungskraft der Gesellschaft nicht ausreicht, um auf organischem Wege weiteres Wachstum zu finanzieren, kann die CAII die ursprünglich geplante aktive Wachstumsstrategie nicht umsetzen.

Angesichts der weiterhin geringen Liquidität der Immobilienmärkte in Ost- und Südosteuropa wäre auch die umgekehrte Strategie einer schrittweisen Schrumpfung der Gesellschaft durch Abverkauf der Immobilien nur über einen langen Zeitraum zu bewerkstelligen. Eine geschrumpfte CAII würde weiters Gefahr laufen, unter die für einen auch international wahrgenommenen Kapitalmarktauftritt notwendige Mindestgröße zu fallen.

Die verbliebene strategische Option läge somit in der Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienvermögens ohne nennenswerte Änderungen der Zusammensetzung des Portfolios. Der Erfolg dieser Strategie ist weitgehend von der weiteren Entwicklung der Märkte abhängig, der Handlungsspielraum der Gesellschaft selber ist eingeschränkt.

- Die Argumente gegen eine Annahme des Übernahmeangebots aus der Sicht des Aufsichtsrates lassen sich wie folgt zusammenfassen

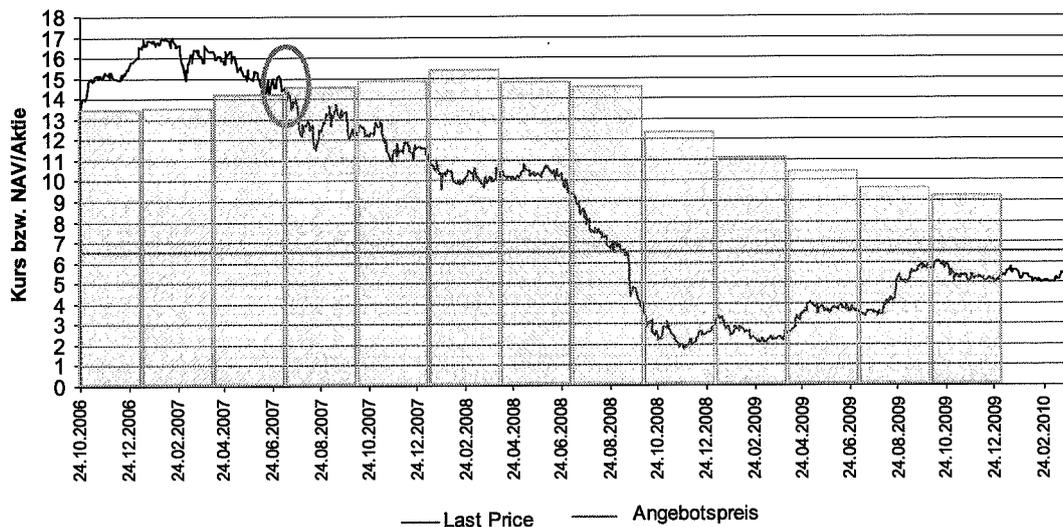
### (i) Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) der Aktie

Der Angebotspreis von € 6,50 liegt um 30,3 % unter dem Buchwert („Net Asset Value“, „NAV“) je Aktie, welcher per 31.12.2009 bei € 9,33 lag. Der Börsenkurs der Zielgesellschaft erreichte zuletzt im Juli 2007 den (damaligen) NAV je Aktie.

**Darstellung NAV / Aktie in Relation zum Börsenkurs**

		2009	2008	2007	2006
NAV / Aktie	EUR	9,33	12,2	14,9	13,4
Veränderung NAV / Aktie	in %	-23,5	-18,3	11,4	n.a.

Die Graphik stellt den Börsenkurs in Relation zum NAV dar, der quartalsweise (in hellblauen Balken) dargestellt wurde.



Quelle: Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsberichte der CAI, Berechnung PwC

**(ii) Möglicherweise höherer Preis bei Durchführung eines „Squeeze Out“**

Sollte es nach Durchführung des Angebotes zu einem Ausschluss der verbliebenen Minderheitsgesellschafter nach § 7 des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes kommen, so könnte für die Aktien an der Zielgesellschaft ein höherer Preis als der im Übernahmeangebot gebotene Preis erzielt werden. Ob die Bieterin einen Gesellschafterausschluss nach den Bestimmungen des GesAusG durchführen wird, ist noch nicht entschieden und hängt überdies vom Beteiligungsbesitz der Bieterin sowie den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nach Beendigung des Angebotsverfahrens ab.

**(iii) Mögliche zukünftige Kurserholung im Falle einer raschen Erholung der Immobilienwerte in Ost- und Südosteuropa auch über den Angebotspreis hinaus**

Die Immobilienmärkte in Ost- und Südosteuropa litten im Vergleich zu anderen europäischen Märkten besonders unter den Folgen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise. Wesentliche Auswirkung davon waren deutlich sinkende Immobilienwerte, was sich auch entsprechend negativ auf die Kurse der in der Region tätigen Immobilienunternehmen wie die CAI ausgewirkt hat. Sollten sich die Märkte jedoch innerhalb kurzer Zeit wieder deutlich erholen und auch die Immobilienwerte wieder deutlich ansteigen, ist zu erwarten, dass dies auch positive Auswirkungen auf die Kursentwicklung der CAI Aktie haben würde. In diesem Fall könnte der Kurs auch über den aktuellen Angebotspreis steigen.

## **7. Vom Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gehaltene Aktien**

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats halten folgenden Aktienbestand an der Zielgesellschaft und an der Bieterin:

- Mag. Wolfhard Fromwald hält 2.000 Aktien an der CA Immo International AG (Zielgesellschaft).
- Dr. Bruno Ettenauer hält 5.000 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG (Bieterin).
- Mag. Wolfhard Fromwald hält 8.973 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG (Bieterin).

Herr Mag Fromwald hat erklärt, hinsichtlich der von ihm gehaltenen Aktien an der Zielgesellschaft das Angebot annehmen zu wollen.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben auch dargelegt, dass ihnen von niemandem für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots irgendwelche vermögenswerte Vorteile angeboten zugesagt wurden.

## **8. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben wegen der weitgehenden Organverflechtungen keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots abgegeben. Der Aufsichtsrat hat jedoch die Argumente die für und die Argumente die gegen eine Annahme des Angebots sprechen, umfassend dargestellt. Der Vorstand hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Aufsichtsrates angeschlossen.

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert und keinerlei Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit begründen. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots sind unseres Erachtens schlüssig und versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

## **9. Zusammenfassende Beurteilung**

Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG erstatten wir zur Äußerung der Organe der Zielgesellschaft gemäß § 4ff ÜbG der CA Immobilien Anlagen AG gerichtet auf den Erwerb von Aktien der CA IMMO International AG die folgende Beurteilung:

Als Sachverständige der Zielgesellschaft gem. § 13 ÜbG halten wir das von der Bieterin abgegebene Angebot für gesetzeskonform. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen Darstellungen zur wirtschaftlichen Lage der Zielgesellschaft stimmen mit den uns vorliegenden Informationen und den uns erteilten Auskünften überein. Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft geben aufgrund der weitgehenden Organverflechtung keine Empfehlung zur Annahme des Angebotes ab, haben jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, ausführlich in ihrer Äußerung dargelegt.

Wir sind der Meinung, dass die vom Aufsichtsrat und Vorstand dargelegten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes plausibel, nachvollziehbar und schlüssig sind. Sie sind unseres Erachtens geeignet, eine umfassende Beurteilung des Angebots durch die Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft zu ermöglichen.

Der Angebotspreis von EUR 6,50 pro Aktie ist um ca. 20,27% höher als der durchschnittliche (mit dem jeweiligen Handelsvolumen gewichtete) Börsenkurs der Aktie der letzten 6 Monate vor der Veröffentlichung der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu legen. Der Angebotspreis liegt zwar unter dem NAV je Aktie am 31. Dezember 2010 von EUR 9,33, ist jedoch im Bereich der von uns mit verschiedenen Methoden als marktüblich und angemessen ermittelten Bandbreiten.

  
Dipl.-Ing. Mag. Friedrich Rödler  
Wirtschaftsprüfer

  
Mag. Miklós Révay

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wien, am 20. April, 2010

**ANHANG ZUM**  
**BERICHT**  
**des Sachverständigen**  
**gem. §§ 13 ff Übernahmegesetz**  
**der**  
**CA IMMO INTERNATIONAL AG**  
**als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der**  
**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG**

## **ANLAGEVERZEICHNIS**

**Anlage 1**

**Haftpflichtversicherung seitens unserer Gesellschaft**

**Anlage 2**

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften AAB 2009**

## **Anlage 1**

### **Haftpflichtversicherung seitens unserer Gesellschaft**



Fachbereich Sachversicherung Privat- und Gewerbekunden  
Tel +43 (0) 50 350 – \*, Fax +43 (0) 50 350 99 - \*  
1041 Wien, Postfach 137  
E-Mail: n.haiden@staedtsche.co.at

Übernahmekommission  
z.Hd. Hrn. Mag. Arnold

Seilergasse 8  
1010 Wien

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen,	Sachbearbeiter	Durchwahl Telefon	Durchwahl Fax	Datum
			E/4, Fr. Haiden	21472	21472	19.04.2010

Betriff:  
**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs-  
und Steuerberatungsgesellschaft**  
1030 Wien, Erdbergstraße 200  
Versicherungsbestätigung gemäß Übernahmegesetz  
Polizze.Nr.: 98-U881.790

Sehr geehrte Damen!  
Sehr geehrte Herren!

Wir bestätigen, dass für die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 1030 Wien, Erdbergstraße 200 als Sachverständige (Beraterin und Prüferin) gemäß §§ 9 und 13 Übernahmegesetz, BGBL. I Nr. 127/1998, der Zielgesellschaft CA Immo International AG im Übernahmeverfahren durch die CA Immobilien Anlagen AG im Rahmen der voranstehend angeführten Polizze besteht.

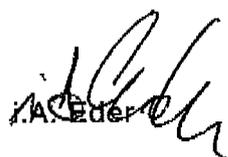
Versicherungssumme: EUR 7.300.000,-- (einfaches aggregate limit) für Reine Vermögensschäden

Vertragslaufzeit: 20.04.2010 bis 21.04.2011, jeweils null Uhr

Die Prämie zu diesem Vertrag ist zur Gänze bezahlt.

Mit freundlichen Grüßen

VIENNA INSURANCE GROUP  
Wiener Städtische Versicherung AG

  
i.A. Eder

  
i.A. Haiden

## **Anlage 2**

# **Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften AAB 2009**

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2009)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008 sowie am 30.6.2009

## Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

## I. TEIL

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbeheif.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den

Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitsklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitsklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

### 5. Berichterstattung und Kommunikation

(1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die

Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

#### 8. Haftung

(1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt.

#### 9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu wahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

#### 10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis

des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

#### 12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

#### 13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhandler erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhandler ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherrichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(7) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(8) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

#### 15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

- (1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.
- (2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.
- (3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

#### 16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

- (1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.
- (2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.
- (3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.
- (4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.
- (5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

#### 17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.
- (2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:
  - a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
  - b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
  - c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
  - d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
  - e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für
  - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
  - b) die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
  - c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines

Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,

- d) die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.
- (4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.
- (5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

## II. TEIL

### 18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.
- (3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.
- (4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.
- (5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

### 21. Kündigung

- (1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.
- (2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.
- (3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.
- (4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

## 22. Honorar und Honoraranspruch

- (1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.
- (2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.
- (3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.
- (4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.
- (5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.
- (6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

## 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

## III. TEIL

### 24. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.
- (2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.
- (3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

### 27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

## 28. Honorar und Honoraranspruch

- (1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

- (2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

- (3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

## 29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

## IV. TEIL

### 30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBI Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.
- (2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.
- (4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.
- (5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.