

BERICHT

des Sachverständigen

gem §§ 13 f Übernahmegesetz

der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

als Zielgesellschaft des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes zur Kontrollerlangung mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebotes

LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer

Am Heumarkt 7, 1030 Wien

T +43 1 718 98 90-0

F +43 1 718 98 90-835

E wien.office@leitnerleitner.com

www.leitnerleitner.com

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Auftrag 1
2	Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit 1
3	Übernahmeangebot 3
4	Beurteilung der Angebotsunterlage 7
4.1	Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG 7
4.2	Beurteilung des Angebotspreises 10
4.2.1	Gesetzliche Untergrenze des Angebotspreises 10
4.2.2	Entwicklung der Aktienkurse der Zielgesellschaft 10
4.2.3	Transaktionen innerhalb der letzten 12 Monate 11
4.2.4	Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals 12
4.3	Zusammenfassende Beurteilung des Angebots 12
5	Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ... 13
5.1	Äußerung des Vorstandes 13
5.2	Äußerung des Aufsichtsrates 16
5.3	Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrates 16
6	Zusammenfassende Beurteilung 18

Anlagen

Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft	I
Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft	II
Versicherungsbestätigung gemäß § 13 iVm § 9 (2) Übernahmegesetz	III
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)	IV

Abkürzungsverzeichnis

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
BörseG	Börsegesetz
bzw	beziehungsweise
ca	circa
CA Immo	CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, FN 281894a
CA Immo Anlagen	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, FN 75895k
EPS	EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, FN 78748g
etc	et cetera
EUR	Euro
ff	fortfolgende
FN	Firmenbuchnummer
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Folge
ISIN	International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer
iVm	in Verbindung mit
KMG	Kapitalmarktgesetz
lit	litera
MEUR	Millionen Euro
Ortner Gruppe	Dipl.Ing. Klaus Ortner und von ihm beherrschte Gesellschaften, einschließlich Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH FN 244005 g, IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung FN 392079 m und Ortner Ges.m.b.H. FN 137983 t
PIAG	PIAG Immobilien AG, FN 397508x
PIAG-Gruppe	PIAG Immobilien AG und deren direkte und indirekte Tochtergesellschaften
PORR	PORR AG, FN 34853f
PORR-Gruppe	PORR AG und deren direkte und indirekte Tochtergesellschaften
ppa	per procura
rd	rund
Strauss-Gruppe	Ing Karl-Heinz Strauss, MBA und die ihm zuzuordnende PROSPERO Privatstiftung sowie die von ihr beherrschten Gesellschaften, einschließlich SuP Beteiligungs GmbH, FN 358915 t und AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH FN 228415 f
Tz	Teilziffer
ÜbG	Übernahmegesetz
UBM	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, FN 100059x
UBM-Gruppe	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und deren direkte und indirekte Tochtergesellschaften
VWAP	Volume Weighted Average Price bzw volumengewichteter Durchschnittspreis
Z	Ziffer

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft.....	3
Abbildung 2: Beteiligungsbesitz.....	4
Abbildung 3: gemeinsam vorgehende Rechtsträger.....	5
Abbildung 4: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien.....	10

1 Auftrag

- 1 LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer, (idF „LeitnerLeitner“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde am 2. September 2014 vom Vorstand der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

(idF „Zielgesellschaft“ oder „UBM“)

- 2 beauftragt, als Sachverständiger im Sinne des § 13 f ÜbG tätig zu werden und demgemäß das Übernahmeangebot der PIAG Immobilien AG (idF „PIAG“ oder „Bieter“) zu beurteilen und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu prüfen sowie darüber gemäß § 14 Abs 2 ÜbG einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung zugestimmt.

2 Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit

- 3 Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft und gegenüber dem Bieter und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des ÜbG, sowie auch im Sinne der einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.
- 4 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 MEUR 7,3 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage III).
- 5 Für die Durchführung des Auftrages gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)“, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, die diesem Bericht als Anlage IV beigegeben sind.
- 6 Die Mitglieder des Vorstandes 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.
- 7 Wir haben unsere Arbeiten im September 2014 in unserem Büro in Wien sowie im Büro der UBM durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit den Vorstandsmitgliedern der UBM und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.
- 8 Grundlage unserer Tätigkeit ist die beiliegende Angebotsunterlage für das unterfertigte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG der PIAG an die Aktionäre der UBM (Anlage I idF das „Übernahmeangebot“). Als Unterlagen für die Prüfung des Übernahmeangebots dienten uns insbesondere:
 - Satzung der UBM sowie Aktionärsaufstellung der UBM per 30.4.2014 (erstellt auf Basis des Teilnehmersverzeichnis der Hauptversammlung der UBM)

- Pressemitteilung des Bieters per 11.7.2014
- Pressemitteilung der Zielgesellschaft per 17.7.2014
- Aktienkaufverträge zwischen der PORR und der CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH (idF „CA Immo“) vom 11.7.2014 sowie zwischen der PORR und der Amber-Privatstiftung sowie der Bocca Privatstiftung vom 11.7.2014
- Optionsvereinbarung vom 11.7.2014 zwischen der PORR und der Amber Privatstiftung sowie der Bocca Privatstiftung
- Einlieferungsverzichtserklärungen der CA Immo vom 5.9.2014, der Amber-Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung jeweils vom 8.9.2014
- Informationen auf den Webseiten des Bieters, der Zielgesellschaft sowie sämtlicher direkt und indirekt kontrollierenden Rechtsträger (unter anderem www.porr-group.com und www.ubm.at) insbesondere bezüglich Vorstand und Aufsichtsrat
- Halbjahres- und Jahres-/finanzbericht der Zielgesellschaft zum 30.6.2014 und 31.12.2013
- Bloomberg und Wiener Börse Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT 0000815402)
- Stellungnahme der Übernahmekommission vom 13.8.2014 (GZ 2014/3/6-7) auf Antrag der PORR vom 28.7.2014
- Aktienbesitzstand der UBM zum 14.7.2014

3 Übernahmeangebot

- 9 Am 11.7.2014 gab die PORR bekannt, dass sie vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats sowie der kartellrechtlichen Genehmigung oder Nichtuntersagung den 25% Anteil (plus 8 Aktien) der CA Immo¹ an der UBM übernimmt. Unter Berücksichtigung der bestehenden 43,7% Beteiligung der PORR Gruppe an der UBM wird die PORR Gruppe damit nach Abschluss der Transaktion (Closing) insgesamt 68,7% der Aktien und somit die Mehrheit der Aktien an der UBM halten.
- 10 Mit der Ad-hoc Mitteilung vom 11.7.2014 wurde die Absicht der PORR bekanntgemacht, Tatsachen herbeizuführen, die zur Stellung eines Übernahmeangebotes verpflichten. Ab diesem Tag begann in der Folge die Frist innerhalb von vierzig Börsen Tagen ein Angebot zu stellen (§ 21 Abs 2 ÜbG).
- 11 Da die Nichtuntersagung des Vollzugs bzw Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission innerhalb der am 8.9.2014 endenden Frist nicht vorlag, entschloss sich die PORR bzw ihre Tochtergesellschaft PIAG zunächst ein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zu stellen, welches nach Vollzug (Closing) des Aktienkaufvertrags CA Immo in ein Pflichtangebot gewandelt werden soll.
- 12 Die Funktion von Organmitgliedern für den Bieter einerseits und die Zielgesellschaft andererseits wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Name	Funktion bei der Bieterin	Funktion bei der Zielgesellschaft
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	Vorstandsvorsitzender (der PIAG und der PORR)	Aufsichtsratsvorsitzender
MMag. Christian B. Maier	Vorstandsmitglied (der PIAG und der PORR)	Mitglied des Aufsichtsrats
Dipl. Ing. Iris Ortner, MBA	stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der PIAG und Mitglied im Aufsichtsrat der PORR	stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Quelle: Übernahmeangebot
Abbildung 1: wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

- 13 Die UBM verfügt über ein Grundkapital von EUR 18.000.000,00, das in 6.000.000 Stückaktien eingeteilt ist.

¹ Die CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH als übertragende Gesellschaft ist mit der CA Immo International Holding GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 248643 b, als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung zum 26.09.2014 verschmolzen, sodass alle Bezugnahmen auf "CA Immo" in diesem Dokument nunmehr als Bezugnahmen auf die CA Immo International Holding GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH gelten.

- 14 Der Aktienbesitz setzt sich ohne die von der CA Immo gehaltenen Stammaktien wie folgt zusammen:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am stimmberechtigten Grundkapital in % (gerundet)
PIAG AG	0	0,00%
PORR AG	2.593.836	43,23%
EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH	28.184	0,47%
Ortner Ges.m.b.H.	352.136	5,87%
Dipl.-Ing. Klaus Ortner	8.560	0,14%
Summe	2.982.716	49,71%

Quelle: Übernahmeangebot
Abbildung 2: Beteiligungsbesitz

- 15 Die von der CA Immo gehaltenen Stammaktien finden sich in der oben stehenden Tabelle nicht erwähnt, da die CA Immo mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrages noch vor Ende der Angebotsfrist als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden wird.
- 16 Berücksichtigt man die der PORR AG eingeräumte Call Option auf 23.276 Stammaktien der Zielgesellschaft und rechnet man unter der Annahme des Vollzugs des CA Immo-Aktienkaufvertrags die dadurch zu erwerbenden 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft hinzu, so verfügen der Bieter und die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 4.506.000 Stammaktien. Dies entspricht einer Beteiligung von 75,1% am Grundkapital der Zielgesellschaft.
- 17 Aufgrund der kontrollierenden Beteiligung der PORR an der Zielgesellschaft wird gemäß § 1 Z 6 zweiter Satz 1. Fall ÜbG vermutet, dass die Zielgesellschaft ein mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ist. Die Zielgesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien.

- 18 Die mit dem Bieter gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Gesellschaft bzw Person, Adresse		FN bzw geboren am
direkte Alleinaktionärin der Bieterin		
PORR AG, Absberggasse 47, 1100 Wien		FN 78748 g
Syndikat der Kernaktionäre der PORR AG		
STRAUSS Gruppe	SuP Beteiligungs GmbH, Am Euro Platz 2, 1120 Wien	FN 358915 t
	AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH, Am Euro Platz 2, 1120 Wien	FN 228415 t
ORTNER Gruppe	Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH, Biedermanngasse 3, 1120 Wien	FN 244005 g
	IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung, Dr.-Stumpf-Straße 2, 6020 Innsbruck	FN 42734 w
Weitere Mitglieder der STRAUSS oder ORTNER Gruppe		
STRAUSS	Herr Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	geb. 27.11.1960
ORTNER Gruppe	Ortner Ges.m.b.H., Biedermanngasse 3, 1120 Wien	FN 137983 t
	Herr Dipl.-Ing. Klaus Ortner, Biedermanngasse 3, 1120 Wien	geb. 26.06.1944
Zielgesellschaft		
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft		FN 100059 x
<p>CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, weil zwischen der PORR AG und der CA Immo derzeit eine Vereinbarung betreffend die Zielgesellschaft besteht, aufgrund derer CA Immo als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren ist. Mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags erlischt diese Vereinbarung, weshalb die CA Immo nur bis zu diesem Zeitpunkt als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger anzusehen ist.</p>		
sämtliche (direkten und indirekten) Tochtergesellschaften der PIAG		
sowie von den bisher genannten Rechtsträgern sämtliche direkt oder indirekt kontrollierte Rechtsträger		

Quelle: Übernahmeangebot
Abbildung 3: gemeinsam vorgehende Rechtsträger

- 19 Das Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Standard Market Auction notierten Stammaktien (ISIN AT0000815402) der Zielgesellschaft, vorbehaltlich der nachstehenden Einschränkungen, gerichtet.
- 20 Ausgenommen vom Angebot sind jene Stammaktien der Zielgesellschaft, die sich bereits im Eigentum des Bieters, der PORR AG, der EPS, der Ortner Ges.m.b.H. oder von Herrn Dipl.Ing. Klaus Ortner befinden. Dies sind 2.982.716 Stammaktien der Zielgesellschaft.
- 21 Die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung haben auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 636.132 Stammaktien der Zielgesellschaft verzichtet. Die CA Immo hat auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft ver-

zichtet. Insgesamt liegen somit Verzichte für 2.136.140 Stammaktien der Zielgesellschaft vor.

- 22 Im Hinblick auf die von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung gehaltenen 636.132 Stammaktien hat die PORR AG der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung jeweils das Recht eingeräumt, diese außerhalb des Angebots mittels Put-Option an die PORR AG oder nach Wahl der PORR AG an den Bieter im Zeitraum zwischen 2.1.2015 und 17.1.2015 zu dem Preis von EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen. Für diese Stammaktien der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung mussten vorab keine finanziellen Mittel nachgewiesen werden.
- 23 Weiters hat die CA Immo im Hinblick auf die mit dem CA Immo-Aktienkaufvertrag zu veräußernden insgesamt 1.500.008 Stammaktien ebenfalls auf eine Annahme des Angebots verzichtet. Für diese Stammaktien mussten daher vorher keine finanziellen Mittel nachgewiesen werden.
- 24 Kaufgegenstand sind daher effektiv insgesamt 881.144 Stammaktien, dies entspricht einem Anteil von rund 14.69% am Grundkapital der Zielgesellschaft.
- 25 Der vom Bieter angebotene Preis beträgt EUR 24,00 je Aktie. Mit dem Kaufpreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (1.1.2014 – 31.12.2014) abgegolten.
- 26 Die Frist der Annahme des Angebotes beginnt am 26.9.2014, endet am 17.10.2014, 15:00 Uhr Ortszeit Wien und beträgt somit 3 Wochen. Gemäß § 14 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, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

4 Beurteilung der Angebotsunterlage

4.1 Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG

27 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet. Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form des betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie im Begleittext die Umsetzung im Übernahmeangebot dargestellt.

28 § 7 Z 1 ÜbG: Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Übernahmeangebots. Dieses ist als rechtlich bindendes Offert im zivilrechtlichen Sinn ausgestaltet.

29 § 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. Weiters sind auch die Angaben über mittelbar und unmittelbar Beteiligungen am Bieter im Sinne der §§ 91 ff BörseG – soweit anwendbar – sowie Angaben zum Konzern des Bieters enthalten.

30 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Standard Market Auction notierenden Stammaktien (ISIN AT 0000815402) der UBM mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 3,00 je Aktie gerichtet, die sich nicht bereits im Eigentum des Bieters, der PORR, der EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH (idF „EPS“), Ortner Ges.m.b.H. oder Herrn Dipl. Ing. Klaus Ortner befinden. Unter Berücksichtigung von Verzichten auf die Annahme des Angebots durch die Amber Privatstiftung, die Bocca Privatstiftung und die CA Immo sind Kaufgegenstand effektiv insgesamt 881.144 Stammaktien, also rund 14,69% des gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft.

31 § 7 Z 4 ÜbG: Das Übernahmeangebot ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot gem §§ 22 ff ÜbG, sodass der Bieter an die Preisbildungsregel des § 26 Abs 1 ÜbG gebunden ist.

Der Kaufpreis in der Angebotsunterlage in Höhe von EUR 24,00 bemisst sich an der höchsten vereinbarten Gegenleistung eines gemeinsam mit dem Bieter vorgehenden Rechtsträgers für das Beteiligungspapier der Zielgesellschaft innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots. Weiters liegt der Kaufpreis über dem nach den Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Zielgesellschaft in den letzten 6 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht und entspricht somit den Mindestpreisvorschriften des § 26 ÜbG.

Die Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die

zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung von Gegenleistung beauftragen Stellen sowie die Modalitäten der Angebotsannahme und -abwicklung sind in der Angebotsunterlage dargestellt.

- 32 § 7 Z 5 ÜbG: Der Bieter hat sich verpflichtet, sämtliche an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Standard Market Auction notierten Stammaktien (ISIN AT0000815402) zu erwerben, die sich nicht bereits im Eigentum des Bieters, der PORR, der EPS, Ortner Ges.m.b.H. oder Herrn Dipl. Ing. Klaus Ortner befinden. Unter Berücksichtigung von Verzichten auf die Annahme des Angebots durch die Amber Privatstiftung, die Bocca Privatstiftung und die CA Immo sind Kaufgegenstand effektiv insgesamt 881.144 Stammaktien.
- 33 § 7 Z 6 ÜbG: Das Angebot enthält Angaben hinsichtlich der vom Bieter sowie mit diesem gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gehaltenen Aktien an der UBM. Unter Berücksichtigung der eingeräumten Call Option vom 11.7.2014, die zum Erwerb von 23.276 Stammaktien berechtigt, und unter der Annahme des Vollzugs des geschlossenen Aktienkaufvertrags mit der CA Immo über 1.500.008 Stammaktien, werden der Bieter und die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 4.506.000 Stammaktien der Zielgesellschaft verfügen.
- 34 § 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot unterliegt aufschiebenden Bedingungen, die in der Angebotsunterlage erläutert werden. Diese umfassen das Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle gem § 25a Abs 2 ÜbG und die Nichtuntersagung des Vollzugs bzw Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission.
- Der Bieter hat sich entschlossen zunächst ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG zu stellen, welches nach Vollzug (Closing) des Aktienkaufvertrages mit der CA Immo in ein Pflichtangebot gem §§ 22 ff ÜbG gewandelt werden kann. Die Möglichkeit der Wandlung kann, ausgenommen durch eine Verlängerung der Annahmefrist, bis inklusive 7.10.2014 erklärt werden. In diesem Fall entfällt auch die Bedingung hinsichtlich des Erreichens der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle.
- 35 § 7 Z 8 ÜbG: Der Bieter hat in seinem Angebot dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.
- 36 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt drei Wochen. Das Angebot kann daher von 26.9.2014 bis einschließlich 17.10.2014, 15.00 Uhr Ortszeit Wien, angenommen werden. Damit liegen die im Übernahmeangebot angeführten Fristen für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung im Rahmen der gesetzlichen Bandbreiten von zwei bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG. Im Falle einer Abgabe eines konkurrierenden Angebots verlängert sich das Angebot gem § 19 Abs

1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot. Für alle Inhaber von Stammaktien, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist um 3 Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (Nachfrist gem § 19 Abs 3 Z 1 ÜbG).

Die Gegenleistung wird den Inhabern der kaufgegenständlichen Stammaktien spätestens zehn Börsetage nach Ende der Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung der Beteiligungspapiere ausbezahlt. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots wird der Kaufpreis daher spätestens am 31.10.2014 ausbezahlt, sofern die Annahmefrist für das Angebot nicht verlängert wird.

- 37 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem. § 7 KMG und § 74 ff BörseG.
- 38 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch den Bieter sind in der Angebotsunterlage dargestellt.
- 39 § 7 Z 12 ÜbG: Die mit dem Bieter gemeinsam vorgehenden Rechtsträger sind in der Angebotsunterlage dargestellt.
- 40 § 7 Z 13 ÜbG: Die Durchbruchsregel gem § 27a ÜbG ist im konkreten Fall nicht anwendbar. Daher sind keine diesbezüglichen Angaben notwendig.
- 41 § 7 Z 14 ÜbG: Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.
- 42 § 16 ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend der Nachzahlungspflicht bei Erwerben von Aktien sowie Weiterveräußerung der kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist wird in den Angebotsunterlagen hingewiesen.

4.2 Beurteilung des Angebotspreises

4.2.1 Gesetzliche Untergrenze des Angebotspreises

- 43 Da es sich beim vorliegenden Angebot um ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot gem §§ 22 ff ÜbG handelt, darf der Angebotspreis die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG) innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für diese Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Weiters muss der Preis mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs der Stammaktien innerhalb der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, entsprechen.

4.2.2 Entwicklung der Aktienkurse der Zielgesellschaft

- 44 Die Aktien der Zielgesellschaft notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment Standard Market Auction. Die Börseneinführung der Zielgesellschaft an der Wiener Börse erfolgte am 10.4.1873. Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 4.5.2012 aus Gesellschaftsmitteln der Gesellschaft durchgeführt. Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, dem 10.7.2014 schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei EUR 21,30. Der Kaufpreis von EUR 24,00 liegt somit um EUR 2,70 (rd 12,7%) über dem Schlusskurs der Stammaktie am 10.7.2014.
- 45 Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten 3, 6, und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:

	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	17,82	17,57	17,33	16,61
Differenz zum Angebotspreis in EUR	EUR 6,18	EUR 6,43	EUR 6,67	EUR 7,39
Prämie in % (gerundet)	34,68%	36,60%	38,49%	44,49%

Quellen: Bloomberg, Wiener Börse

Abbildung 4: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien

- 46 Der durchschnittlich nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete Börsenkurs während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (10.7.2014), das ist der Zeitraum von 11.1.2014 bis inklusive 10.7.2014 beträgt EUR 17,57 je Stammaktie.
- 47 Der Kaufpreis liegt über dem nach den Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Zielgesellschaft in den letzten 6 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht und entspricht somit der Mindestpreisvorschrift des § 26 Abs 1 Satz 3 ÜbG.

- 48 Nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht ist der Kurs der Aktie der Zielgesellschaft angestiegen und hat ein Jahreshoch von EUR 23,99 erreicht. Danach ist der Börsenkurs wieder leicht zurückgegangen.

4.2.3 Transaktionen innerhalb der letzten 12 Monate

- 49 Der Preis eines Pflichtangebots oder eines freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung darf gem § 26 Abs 1 ÜbG die höchste vom Bieter oder einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigen Erwerb der Bieter oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.
- 50 Gemäß der in der Angebotsunterlage dargelegten Transaktionen und damit erbrachten bzw vereinbarten Gegenleistungen entspricht die höchste vereinbarte Gegenleistung EUR 24,00 je Stammaktie. Diese Transaktionen umfassen den Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien zwischen der PORR und der CA Immo vom 11.7.2014 (Gegenleistung EUR 24,00), den Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 114.000 Stammaktien zwischen PORR und der Amber Privatstiftung / der Bocca Privatstiftung vom 11.7.2014 (Gegenleistung EUR 21,00) sowie den Optionsvertrag zum Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien zwischen der PORR und der Amber Privatstiftung / der Bocca Privatstiftung vom 11.7.2014 (Gegenleistung zwischen EUR 20,00 und EUR 24,00).
- 51 Gemäß der Angebotsunterlage hat die PORR AG die Absicht, die aus den oben beschriebenen Verträgen erworbenen Stammaktien parallel (aber außerhalb) der Abspaltung zur Aufnahme an den Bieter (wie nachstehend beschrieben) zu übertragen (oder, sofern möglich, bereits diese Verträge auf die PIAG zu übertragen oder den Bieter als Erwerber namhaft zu machen). Diese für die Stammaktien vereinbarten Kaufpreise entsprechen daher der höchsten von der PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor der Anzeige des Angebots gewährten oder vereinbarten Gegenleistung. Die PORR AG hat der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung im Zusammenhang mit den für Zwecke dieses Angebots abgegebenen Einlieferungsverzichten das Recht eingeräumt, deren insgesamt 636.132 Stammaktien an die PORR AG (oder nach Wahl der PORR AG, an den Bieter) mittels Put-Option im Zeitraum zwischen 2.1.2015 und 17.1.2015 zu EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen.
- 52 Der Bieter bzw die gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger haben uns die betreffenden Kaufverträge offen gelegt. Weiters hat uns der Vorstand der UBM mitgeteilt, dass nach seinem Wissen mit Ausnahme der in Tz 50 beschriebenen Transaktionen keine weiteren Transaktionen im außerbörslichen Bereich innerhalb der letzten 12 Monate stattgefunden haben.

4.2.4 Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals

- 53 Der Buchwert pro Aktie gemäß IFRS Konzernabschluss zum 31.12.2013 liegt bei EUR 26,98. Der Buchwert je Aktie errechnet sich dabei durch Division des konsolidierten Eigenkapitals (exklusive Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen) durch die Anzahl der Aktien der Zielgesellschaft. Der Angebotspreis von EUR 24,00 liegt somit um EUR 2,98 bzw 11,04% unter dem Buchwert je Aktie.
- 54 Der Buchwert pro Aktie gemäß dem Halbjahresfinanzbericht zum 30.6.2014 liegt bei EUR 27,47. Der Angebotspreis von EUR 24,00 liegt somit um EUR 3,47 bzw 12,62% unter dem Buchwert je Aktie.

4.3 Zusammenfassende Beurteilung des Angebots

- 55 Als Sachverständiger der UBM halten wir fest, dass die Angebotsunterlage die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Dies haben wir in 4.1 detailliert dargestellt. Wie in 4.2 erläutert, entspricht der Angebotspreis den gesetzlichen Preisbildungsregeln des § 26 Abs 1 ÜbG und enthält eine Prämie im Vergleich zum Börsenkurs der Aktie der Zielgesellschaft vor Bekanntmachung der Absicht ein Übernahmeangebot zu legen. Der Angebotspreis liegt jedoch unter dem Buchwert pro Aktie gemäß IFRS Halbjahres- /Konzernabschluss zum 30.6.2014 und 31.12.2013. Für Details siehe 4.2.4.
- 56 Das Angebot entspricht damit den Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht uE aus den dargelegten Informationen eine Beurteilung des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot gem §§ 22 ff ÜbG.

5 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates

- 57 Gemäß § 13 ÜbG haben wir als Sachverständige der Zielgesellschaft eine Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft vorzunehmen. Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind dem Bericht in Anlage I und II beigelegt.
- 58 Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft haben gem § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:
- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen, und
 - eine Beurteilung, welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird, und
 - die wesentlichen Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes, falls sich der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

5.1 Äußerung des Vorstandes

- 59 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
- Mag. Karl Bier
 - Heribert Smolé
 - Dipl.Ing. Martin Löcker
- 60 Alle 3 Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft haben kein Naheverhältnis zum oder Organfunktion beim Bieter.
- 61 Der Vorstand hat zum Angebot des Bieters am 26.9.2014 eine Äußerung gemäß § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.
- 62 Gemäß § 14 ÜbG hat die Äußerung des Vorstands eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstiger Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, abschließende Empfehlungen abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

- 63 In seiner Stellungnahme geht der Vorstand insbesondere in den Kapiteln 1 bis 4 auf die Ausgangslage und den Erwerb von Aktien der UBM, auf Angaben über die Zielgesellschaft, das Angebots des Bieters sowie die künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik ein.
- 64 Die Position des Vorstand zum Übernahmeangebot wird insbesondere in Kapitel 5 dargelegt und kann wie folgt wiedergegeben werden:

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Pflichtangebotes ab. Grundsätzlich werden vom Vorstand die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters begrüßt, insbesondere die Schärfung des Unternehmensprofils als Immobilienkonzern und die Zusammenführung der bisher getrennten Immobilienentwicklungsaktivitäten der PORR-Gruppe und der UBM-Gruppe. Aus Sicht des Vorstands wird eine Ausweitung der Geschäftstätigkeiten begrüßt. Der Vorstand hatte das Wachstum zwar nicht durch Akquisitionen, oder in Form der oben dargestellten Zusammenführung mit den Immobilienentwicklungstätigkeiten der PORR-Gruppe geplant, sieht darin aber jedenfalls ein großes Potenzial für die Zielgesellschaft.

Für die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und Standorte), Kunden und Gläubiger ist durch das Angebot prima facie keine Veränderung der gegenwärtigen Position erkennbar. Ob durch die für das Frühjahr 2015 angedachte Verschmelzung der Zielgesellschaft mit dem Bieter eine Änderung für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft eintritt, kann derzeit aus Sicht des Vorstands noch nicht gesagt werden, sondern muss in den nächsten Monaten behutsam evaluiert werden. Der Vorstand strebt jedoch an, dass solche Veränderungen nicht zu Lasten von Arbeitsplätzen, sondern eher zu einer Schaffung neuer Arbeitsplätze führen werden, weil mittel- bis langfristig auch eine Expansion der derzeitigen Aktivitäten erfolgen soll. Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können aber Einsparungen auf Personalebene auch nicht ganz ausgeschlossen werden.

Der Vorstand kann nicht erkennen, dass ein erfolgreiches Angebot zu einer Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen führen würde.

Der Angebotspreis entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des ÜbG.

Der Vorstand weist nochmals darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Angebot vorteilhaft ist oder nicht, nur jeder Aktionär auf Grund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung etc) treffen, wobei die erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes von großer Bedeutung ist. Die Situation kann sich für den Kleinanleger völlig unterschiedlich gegenüber einem institutionellen Investor darstellen.

In der Stellungnahme des Vorstands der Zielgesellschaft sind die wesentlichen Argumente, die gegen und für die Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt.

Aus der Sicht des Vorstands können die folgenden Überlegungen für oder gegen die Annahme des Angebots sprechen:

Überlegungen gegen eine Annahme des Angebots:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem günstigeren Kapitalmarktumfeld der Börsenkurs der Stammaktien der Zielgesellschaft den Angebotspreis übersteigen wird.

Der Angebotspreis entspricht dem gesetzlich zwingend vorgesehenen Mindestpreis von EUR 24,00 pro Stammaktie der Zielgesellschaft.

Nach der angedachten Verschmelzung der Zielgesellschaft mit dem Bieter besteht die Chance der Erweiterung der Geschäftstätigkeit und somit die Möglichkeit der Steigerung des Werts der Stammaktien der Zielgesellschaft und der künftig an die Aktionäre auszuschüttenden Dividenden.

Sollte das vom Vorstand erwartete weitere Wachstum am Immobilienentwicklungsmarkt eintreten, oder sollten diese Erwartungen übertroffen werden, könnte der Unternehmenswert der Zielgesellschaft dadurch gesteigert werden. Durch die Annahme des Angebots verzichtet der Aktionär darauf, an diesem Unternehmenswertsteigerungspotenzial teilzunehmen.

Überlegungen für eine Annahme des Angebots:

Der Angebotspreis liegt 36,60% über dem gewichteten Sechs-Monats-Durchschnittskurs der Stammaktien der Zielgesellschaft. Eine derartige Prämie kann möglicherweise außerhalb des Angebots kaum erzielbar sein.

Es besteht das Risiko, dass die durch die anhaltende Konjunkturschwäche verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die volatilen Wechselkursentwicklungen der für die Zielgesellschaft wichtigen Währungen sowie die Steigerung der Steuerquote sich mittelfristig belastend auf die Ertragslage auswirken könnten.

Der Angebotspreis für die Aktionäre entspricht dem Kaufpreis, den der Großaktionär CA Immo für sein 25,0%-Aktienpaket an der Zielgesellschaft vom Bieter im Rahmen des CA Immo-Aktienkaufvertrages erhalten wird.

Sollte die beabsichtigte Abspaltung der PIAG von der PORR nicht gelingen und in der Folge die Schaffung eines fokussierten Immobilienkonzerns scheitern, könnte sich dies negativ auf den Aktienkurs der Zielgesellschaft auswirken.

Im Fall des erfolgreichen Closings des CA Immo-Aktienkaufvertrags sowie eines Erfolgs des Angebots könnte sich der Streubesitz der Zielgesellschaft so stark verringern, dass die Wiener Börse aufgrund eines möglichen Unterschreitens des Mindeststreubesitzes die Börsenzulassung der Zielgesellschaft beendet. Dadurch hätten Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, keinen Markt mehr für ihre Aktien an der Zielgesellschaft.

Zusammenfassend hält der Vorstand der Zielgesellschaft fest, dass er das Angebot und die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters zur Kenntnis nimmt und dem Angebot aus den dargelegten Gründen neutral gegenübersteht.

5.2 Äußerung des Aufsichtsrates

- 65 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:
- Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS
 - MMag. Christian B. Maier
 - Dr. Bruno Ettenauer
 - Mag. Wolfhard Fromwald
 - Mag. Florian Nowotny
 - Dipl.Ing. Iris Ortner
 - Dr. Johannes Pepelnik
- 66 Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS und MMag. Christian B. Maier sind Mitglieder des Vorstands der PORR sowie des Bieters, der PIAG. Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ist gleichzeitig Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft.
- 67 Dr. Bruno Ettenauer und Mag. Florian Nowotny sind Mitglieder des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG (idF „CA Immo Anlagen“), der 100% Muttergesellschaft der CA Immo, welche den CA Immo-Aktienkaufvertrag mit der PORR abgeschlossen hat. Mag. Wolfhard Fromwald war bis 2012 Mitglied des Vorstands der CA Immo Anlagen.
- 68 Dipl.Ing. Iris Ortner ist Mitglied des Aufsichtsrats der PORR sowie stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats des Bieters.
- 69 Gemäß § 14 ÜbG gelten für den Aufsichtsrat die gleichen Vorschriften wie für den Vorstand. Daher wird hier auf die Tz 62 verwiesen.
- 70 Ungeachtet des Objektivitätsgebots, dem der Aufsichtsrat vollinhaltlich entspricht, hat sich der Aufsichtsrat aufgrund der oben dargestellten Interessenlagen und Organpositionen entschieden, von einer ausführlichen Erörterung zum Übernahmeangebot Abstand zu nehmen.
- 71 Der Aufsichtsrat stimmt allerdings mit den Äußerungen des Vorstands gemäß § 14 Abs 1 ÜbG, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde, überein und schließt sich diesen an.
- 72 Da der Aufsichtsrat keine eigenen Äußerungen trifft, sondern sich den Äußerungen des Vorstands anschließt, verweisen wir hier auf unsere Ausführungen unter Tz 75.

5.3 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates

- 73 Aus unserer Sicht enthält die Äußerung des Vorstands die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Da der Vorstand sich nicht in der Lage sieht eine abschließende Empfehlung abzugeben, werden vom Vorstand Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots angeführt.
- 74 Der Vorstand hat jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat wie unter Tz 70 bis 72 dargestellt keine eigene

Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen.

- 75 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.

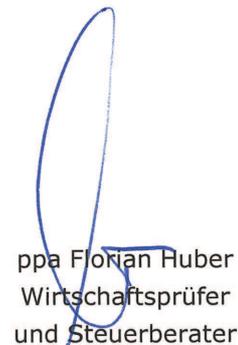
6 Zusammenfassende Beurteilung

- 76 Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem §§ 13 f ÜbG erstatte wir zur Äußerung der Organe der Zielgesellschaft gem § 14 ÜbG zum Übernahmeangebot der PIAG Immobilien AG gerichtet auf den Erwerb von effektiv bis zu 881.144 Aktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft die folgende Beurteilung:
- 77 Als Sachverständiger der UBM halten wir fest, dass die Angebotsunterlage, die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Dies haben wir in 4.1 detailliert dargestellt.
- 78 Wie in 4.2 erläutert, entspricht der Angebotspreis den gesetzlichen Preisbildungsregeln des § 26 Abs 1 ÜbG und enthält eine Prämie im Vergleich zum Börsenkurs der Aktie der Zielgesellschaft vor Bekanntmachung der Absicht ein Übernahmeangebot zu legen. Der Angebotspreis liegt jedoch unter dem Buchwert pro Aktie gemäß IFRS Halbjahres- /Konzernabschluss zum 30.6.2014 und 31.12.2013.
- 79 Wie unter 5. dargestellt haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Annahme des Angebotes abgegeben. Der Vorstand hat jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Äußerung keine eigene Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.

Wien, 29. September 2014



Kurt Schweighart
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater



ppa Florian Huber
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Anlage I

**Äußerung des Vorstandes
der Zielgesellschaft**

ÄUßERUNG DES VORSTANDS

der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

gemäß § 14 Übernahmegesetz

zum

FREIWILLIGEN ÖFFENTLICHEN ÜBERNAHMEANGEBOT

ZUR KONTROLLERLANGUNG

gemäß § 25a ÜbG

mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein

ÖFFENTLICHES PFLICHTANGEBOT

gemäß §§ 22 ff ÜbG

der

PIAG Immobilien AG

EINLEITUNG UND HINTERGRUND

Die PORR AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 34853 f ("**PORR AG**") hat am 11.07.2014 mitgeteilt, dass sie vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats sowie der kartellrechtlichen Genehmigung den 25-Prozent-Anteil (plus 8 Aktien) der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 281894 a ("**CA Immo**") an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x ("**UBM**" oder die "**Zielgesellschaft**"), übernimmt.¹

Weiters gab die PORR AG am 11.07.2014 bekannt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden 41,8% Beteiligung des Konzern der PORR AG (die "**PORR-Gruppe**") an der UBM und eines weiteren Erwerbs einer 1,9%-Beteiligung die PORR-Gruppe damit nach Abschluss der Transaktion (Closing) insgesamt 68,7% der Aktien und somit die Mehrheit an UBM halten würde. Das Closing würde bis 31. Oktober 2014 erwartet. Nach Closing würde die PORR ein Pflichtangebot nach dem Übernahmegesetz an alle anderen Inhaber von Beteiligungspapieren der UBM legen.

Die PIAG Immobilien AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 397508 x ("**PIAG**" oder der "**Bieter**") hat am 26.09.2014 eine Angebotsunterlage (die "**Angebotsunterlage**") für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot (das "**Angebot**") veröffentlicht.

Gemäß § 14 Übernahmegesetz ("**ÜbG**") hat der Vorstand der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, jedenfalls innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, begründete Äußerungen zum Angebot zu verfassen.

¹ Die CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH als übertragende Gesellschaft ist mit der CA Immo International Holding GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 248643 b, als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung zum 26.09.2014 verschmolzen, sodass alle Bezugnahmen auf "CA Immo" in diesem Dokument nunmehr als Bezugnahmen auf die CA Immo International Holding GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH gelten.

Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, abschließende Empfehlungen abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich nach langer interner Diskussion entschieden, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und wird daher **keine abschließende Empfehlung an die Aktionäre der Zielgesellschaft** abgeben.

Soweit Aussagen in Bezug auf den Angebotspreis oder die künftige Entwicklung der Zielgesellschaft im Fall des Erfolgs des Angebots getroffen werden, hängen diese in erheblichem Ausmaß von künftigen Entwicklungen und Prognosen und Annahmen ab, die mit Beurteilungsunsicherheiten behaftet sind. Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Rechtsfragen durch den Vorstand können die Übernahmekommission, andere Behörden oder Gerichte zu abweichenden Rechtsansichten gelangen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft kann jene Angaben des Bieters in der Angebotsunterlage, die sich nicht auf die Zielgesellschaft beziehen, nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen und hat dies auch nicht getan.

Auf dieser Grundlage äußert sich der Vorstand der Zielgesellschaft zum Angebot wie folgt:

1. AUSGANGSLAGE UND ERWERB VON AKTIEN DER UBM

1.1 Ausgangslage

Gemäß der Angebotsunterlage ist der Bieter die PIAG Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, deren Aktien derzeit zu 100% von der PORR AG gehalten werden.

Die PORR AG ist die Obergesellschaft der PORR-Gruppe, einem in Österreich domizilierten und international tätigen Baukonzern. Bei der PORR AG besteht ein personalistisches Einstimmigkeitssyndikat bestehend aus der Ortnner Beteiligungsverwaltung GmbH

(FN 244005 g), der IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und der Ortner Ges.m.b.H. sowie der SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f), die zusammen etwa 55,5% der Aktien und der Stimmrechte an PORR AG halten. Die ORTNER-Gruppe (die "**ORTNER-Gruppe**") meint Herrn DI Klaus Ortner (der unter anderem stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der PORR AG ist) und von ihm beherrschte Gesellschaften, einschließlich der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH (FN 244005 g), der IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und der Ortner Ges.m.b.H. Die STRAUSS-Gruppe (die "**STRAUSS-Gruppe**") meint Herrn Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (der unter anderem Vorstandsvorsitzender des Bieters und der PORR AG ist, sowie auch Aufsichtsratsvorsitzender der Zielgesellschaft) und die ihm zuzuordnende PROSPERO Privatstiftung sowie die von ihr beherrschten Gesellschaften, einschließlich der SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f). Im Rahmen des Syndikats der jeweiligen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe und der ORTNER-Gruppe (das "**ORTNER-STRAUSS-Syndikat**") entfallen auf die ORTNER-Gruppe rund 39,5% und auf die STRAUSS-Gruppe rund 16,0% der Aktien und Stimmrechte an der PORR AG. Die Aktien der PORR AG sind im Amtlichen Handel der Wiener Börse zum Handel zugelassen (ISIN AT0000609607).

Das Angebot wird vom Bieter, PIAG Immobilien AG, gelegt.

Gemäß der Angebotsunterlage hielt die PORR-Gruppe bis Anfang Juli 2014 Stammaktien der Zielgesellschaft, die einem Anteil am Grundkapital von 41,80% entsprachen. Im Juli 2014 erwarb die PORR AG zusätzlich von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung je 57.000 Stammaktien an der Zielgesellschaft, dies entspricht einer Beteiligung von jeweils etwa 0,95%, und zusammen etwa 1,90%, am Grundkapital der Zielgesellschaft.

1.2 Aktienkaufvertrag mit der CA Immo

Gemäß der Angebotsunterlage schloss die PORR AG mit der CA Immo am 11.07.2014 einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien, dies entspricht einer Beteiligung von 25,00% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (der "**CA Immo-Aktienkaufvertrag**"). Der CA Immo-Aktienkaufvertrag ist unter anderem durch die zusammenschlussrechtliche Nichtuntersagung oder Genehmigung durch die Europäische Kommission sowie die Zustimmung des Aufsichtsrats der PORR AG aufschiebend bedingt und wurde zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage noch nicht vollzogen.

Die PORR AG beabsichtigt, den Bieter als Erwerber unter dem CA Immo-Aktienkaufvertrag namhaft zu machen. Der Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags soll voraussichtlich Anfang Oktober 2014 erfolgen.

1.3 Optionsvereinbarung mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung

Gemäß der Angebotsunterlage schloss die PORR AG am 11.07.2014 eine Optionsvereinbarung mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung ab, welche die PORR AG im Zeitraum 11.07.2014 bis 31.01.2015 zum Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien (= 0,39 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft) berechtigt (die "Call Option"). Diese Call Option wurde zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch nicht ausgeübt. Die PORR AG beabsichtigt, diese Call Option nach Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags auszuüben und den Bieter als Erwerber namhaft zu machen.

Unter Berücksichtigung der im Juli 2014 bereits erworbenen 114.000 Stammaktien (das entspricht rund 1,90 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) wird die PORR AG bei Erwerb weiterer Stammaktien durch Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags ihre kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 Abs 4 ÜbG um mehr als 2 % der Stimmrechte der Zielgesellschaft erhöhen, sodass ab diesem Zeitpunkt eine Angebotspflicht gemäß § 22 Abs 4 ÜbG (Pflichtangebot infolge *creeping in*) bestehen würde. Der Bieter hat in der Angebotsunterlage mitgeteilt, dass bei Eintritt der Angebotspflicht die Wandlung des freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot vorgesehen ist.

1.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche und juristische Personen, die mit dem Bieter auf Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch die Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen.

Gemäß der Angebotsunterlage sind mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG jedenfalls:

- 1.4.1 die **PORR AG** als unmittelbare Alleinaktionärin des Bieters sowie die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der PORR AG, insbesondere auch die indirekte Tochtergesellschaft EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 78748 g, die 28.184 Stammaktien an der Zielgesellschaft hält.
- 1.4.2 das **ORTNER-STRAUSS-Syndikat** der Kernaktionäre der PORR AG, weil zwischen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe und Gesellschaften der ORTNER-Gruppe ein Syndikatsvertrag und somit eine gemeinsame kontrollierende Beteiligung an der PORR AG besteht.
- 1.4.3 **weitere Mitglieder der ORTNER-Gruppe**, die nicht dem ORTNER-STRAUSS-Syndikat angehören, weil aufgrund der Beherrschung durch Herrn DI Klaus Ortner vermutet wird, dass diese und die anderen Gesellschaften der ORTNER-Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.
- 1.4.4 **weitere Mitglieder der STRAUSS-Gruppe**, die nicht dem ORTNER-STRAUSS-Syndikat angehören, weil aufgrund der Beherrschung durch Herrn Ing Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, vermutet wird, dass diese und die anderen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.
- 1.4.5 sämtliche (direkten und indirekten) **Tochtergesellschaften der PIAG**.
- 1.4.6 die **CA Immo International Holding GmbH** (als Rechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH), weil zwischen der PORR AG und der CA Immo derzeit eine Vereinbarung betreffend die Zielgesellschaft besteht, aufgrund derer CA Immo als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren ist. Mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags erlischt diese Vereinbarung, weshalb die CA Immo nur bis zu diesem Zeitpunkt als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger anzusehen ist.
- 1.4.7 die **Zielgesellschaft** aufgrund der kontrollierenden Beteiligung der PORR AG an der Zielgesellschaft.

1.5 Beteiligung des Bieters zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage verfügen der Bieter und die gemeinsam mit dem Bieter vorgehenden Rechtsträger über die folgende Beteiligung an der Zielgesellschaft:

Aktionär	Anzahl der Stammaktien	Anzahl am stimmberechtigten Grundkapital in Prozent (gerundet)
PIAG	0	0,00%
PORR AG	2.593.836	43,23%
EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH.....	28.184	0,47%
Ortner GmbH.....	352.136	5,87%
DI Klaus Ortner.....	8.560	0,14%
SUMME	2.982.716	49,71%

(Quelle: Angaben des Bieters)

Die von der CA Immo gehaltenen Stammaktien sind in der oben stehenden Tabelle nicht erwähnt, weil die CA Immo mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags noch vor Ende der Angebotsfrist als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden wird.

Berücksichtigt man die der PORR AG eingeräumte Call Option auf 23.276 Stammaktien der Zielgesellschaft und rechnet man unter der Annahme des Vollzugs des CA Immo-Aktienkaufvertrags die dadurch zu erwerbenden 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft hinzu, so verfügen der Bieter und die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 4.506.000 Stammaktien, dies entspricht einer Beteiligung von 75,1% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

2. ANGABEN ÜBER DIE ZIELGESELLSCHAFT

2.1 Allgemeines zur Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft ist im Bereich der Immobilienentwicklung tätig, was nach ihrem Selbstverständnis bedeutet, dass sie ihre Erträge nicht (oder zumindest nicht überwiegend) aus Mieteinnahmen, sondern vielmehr aus Immobilienentwicklungserlösen generiert. Die Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung besteht darin, Immobilien zu erwerben, die Immobilien zu entwickeln, und in der Folge gewinnbringend zu veräußern. Die Zielgesellschaft ist in Österreich, aber auch verstärkt in Westeuropa (insbesondere in Deutschland und Frankreich) sowie in Osteuropa (insbesondere in Polen und Tschechien) tätig. Außerhalb Europas ist die Zielgesellschaft nicht tätig.

2.2 Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft

Die wesentlichen Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft für die Geschäftsjahre 2011, 2012 und 2013 lauten:

in EUR	2013	2012	2011 ¹⁾
Jahres-Höchst-/Tiefkurs.....	17,47 / 12,73	13,50 / 10,00	15,75 / 12,50
Gewinn je Aktie ²⁾	2,14	2,15	1,65
Buchwert je Aktie ³⁾	26,98	25,46	24,07
Dividende je Aktie.....	0,62	0,55	0,55

(Quelle: Wiener Börse und Jahresfinanzberichte der Zielgesellschaft)

¹⁾ Im Geschäftsjahr 2012 fand ein Aktiensplit im Verhältnis 1:2 statt. Dieser Aktiensplit ist in den Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2011 bereits rückwirkend berücksichtigt. Zeitgleich wurde auch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Kapitalberichtigung) von EUR 5.450.462,56 auf EUR 18.000.000,00 durchgeführt.

²⁾ Gemäß IFRS-Konzernabschlüssen der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011. Der Gewinn je Aktie errechnet sich durch Division des Konzerngesamtergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Zielgesellschaft während des jeweiligen Geschäftsjahres.

³⁾ Gemäß IFRS-Konzernabschlüssen der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011. Der Buchwert je Aktie errechnet sich durch Division des konsolidierten Eigenkapitals (exklusive Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen) durch die Anzahl der Aktien der Zielgesellschaft.

2.3 Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft

Die nach IFRS konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns der Zielgesellschaft (die "UBM-Gruppe") im ersten Halbjahr der Geschäftsjahre 2014 und 2013 sowie in den Geschäftsjahren 2013, 2012 und 2011 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	1-6/2014	1-6/2013	2013	2012	2011
Umsatz konsolidiert.....	87.225	70.567	217.226	133.975	196.370
EBITDA.....	16.147	13.095	31.853	14.509	23.853
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) ¹⁾	14.514	11.623	29.400	12.143	22.128
Ergebnis vor Konzernsteuern (EBT).....	8.335	6.238	17.844	12.872	14.557
Konzerngesamtergebnis.....	6.838	4.120	13.501	12.749	8.309
Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....	(13.402)	(6.617)	12.634	16.193	(10.271)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	(12.931)	(26.082)	(987)	(40.262)	(3.868)

(Quellen: ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschlüsse nach IFRS der Zielgesellschaft zum 30.6.2014 und 30.6.2013; geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011.)

¹⁾ Die Berechnung des EBIT erfolgt über Addition des EGT mit dem Finanzergebnis.

3. DAS ANGEBOT DES BIETERS

3.1 Kaufgegenstand

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 18.000.000,00, eingeteilt in 6.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 3,00 je Stammaktie.

Das Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Standard Market Auction notierten Stammaktien (ISIN AT0000815402) der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (Zielgesellschaft), vorbehaltlich der nachstehenden Einschränkungen, gerichtet.

Ausgenommen vom Angebot sind jene Stammaktien der Zielgesellschaft, die sich bereits im Eigentum des Bieters, der PORR AG, der EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Ortner Ges.m.b.H. oder von Herrn DI Klaus Ortner befinden. (Dies sind 2.982.716 Stammaktien der Zielgesellschaft.)

Die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung haben auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 636.132 Stammaktien der Zielgesellschaft verzichtet. Die CA Immo hat auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft verzichtet. Insgesamt liegen somit Verzichte für 2.136.140 Stammaktien der Zielgesellschaft vor.

Im Hinblick auf die von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung gehalten 636.132 Stammaktien hat die PORR AG der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung jeweils das Recht eingeräumt, diese außerhalb Angebots mittels einer Put-Option an die PORR AG oder nach Wahl der PORR AG an den Bieter, im Zeitraum zwischen 02.01.2015 und 17.01.2015 zu einem Preis von EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen. Für diese Stammaktien der Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung mussten daher vorab keine finanziellen Mittel nachgewiesen werden.

Weiters hat die CA Immo im Hinblick auf die mit dem CA Immo-Aktienkaufvertrag zu veräußernden insgesamt 1.500.008 Stammaktien ebenfalls auf eine Annahme des Angebots verzichtet. Für diese Stammaktien mussten daher vorab keine finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

Kaufgegenstand sind daher effektiv insgesamt **881.144 Stammaktien**, dies entspricht einer Beteiligung von rund 14,69% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

3.2 Angebotspreis

Der Angebotspreis, in der Angebotsunterlage auch als Kaufpreis bezeichnet, den der Bieter den Inhabern der Stammaktien anbietet, beträgt **EUR 24,00 je Stammaktie**. Mit dem Kaufpreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (01.01.2014 – 31.12.2014) abgegolten.

3.3 Verhältnis des Angebotspreises zu den historischen Aktienkursen

Die Stammaktien der Zielgesellschaft notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment Standard Market Auction. Die Börseneinführung der Zielgesellschaft an der Wiener Börse erfolgte am 10.04.1873. An weiteren Börsen besteht keine Notierung. Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 04.05.2012 aus Gesellschaftsmitteln der Gesellschaft durchgeführt (Kapitalberichtigung).

Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, dem 10.07.2014, betrug der Schlusskurs der Stammaktie an der Wiener Börse EUR 21,30. Der Kaufpreis von EUR 24,00 liegt somit um EUR 2,70 (etwa 12,68%) über dem Schlusskurs der Stammaktie am 10.07.2014.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der Stammaktien der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Kaufpreis diese Werte übersteigt (bzw. unterschreitet), betragen:

	3 Monate ¹⁾	6 Monate ²⁾	12 Monate ³⁾	24 Monate ⁴⁾
Gewichteter Durchschnittskurs in EUR	17,82	17,57	17,33	16,61
Differenz des Angebotspreises zum Durchschnittskurs	6,18	6,43	6,67	7,39
Prämie in Prozent (gerundet)	34,68%	36,60%	38,49%	44,49%

(Quelle: Wiener Börse, Berechnungen der Zielgesellschaft, wobei als Ausgangsbasis der durchschnittliche Aktienkurs alle Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina herangezogen wurde)

¹⁾ Berechnungszeitraum: 11.04.2014 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

²⁾ Berechnungszeitraum: 11.01.2014 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

³⁾ Berechnungszeitraum: 11.07.2013 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

⁴⁾ Berechnungszeitraum: 11.07.2012 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

3.4 Transaktionen in Stammaktien innerhalb der letzten zwölf Monate (Vorerwerbe)

Gemäß der Angebotsunterlage hat die PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots die folgenden Verträge im Hinblick auf Stammaktien der Zielgesellschaft abgeschlossen:

- Vertrag mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung über den Erwerb von jeweils 57.000 Stammaktien zu einem Preis von EUR 21,00 je Stammaktie (dieser Vertrag wurde bereits vollzogen und ist im Aktienbestand der PORR AG berücksichtigt);
- CA Immo-Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien zu einem Preis von EUR 24,00 je Stammaktie (der CA Immo-Aktienkaufvertrag unterliegt verschiedenen aufschiebenden Bedingungen und wurde zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage noch nicht vollzogen); und
- Vertrag über die Call Option, die der PORR AG den Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien zu einem Preis entsprechend dem Börsenkurs der Stammaktie am Tag vor der Ausübung, jedoch von mindestens EUR 20,00 und höchstens EUR 24,00 je Stammaktie, erlaubt.

Gemäß der Angebotsunterlage hat die PORR AG die Absicht, die aus den oben beschriebenen Verträgen erworbenen Stammaktien parallel (aber außerhalb) der Abspaltung zur Aufnahme an den Bieter (wie nachstehend beschrieben) zu übertragen (oder, sofern möglich, bereits diese Verträge auf PIAG zu übertragen oder den Bieter als Erwerber namhaft zu machen). Diese für die Stammaktien vereinbarten Kaufpreise entsprechen daher der höchsten von der PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf (12) Monate vor Anzeige des Angebots gewährten oder vereinbarten Gegenleistung. Die PORR AG hat der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung in Zusammenhang mit den für Zwecke dieses Angebots abgegebenen Einlieferungsverzichten das Recht eingeräumt, deren insgesamt 636.132 Stammaktien an die PORR AG (oder nach Wahl der PORR AG, an den Bieter) außerhalb des Angebots mittels einer Put-Option im Zeitraum zwischen 02.01.2015 und 17.01.2015 zu EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen.

3.5 Mindestpreis nach dem ÜbG

Das ÜbG sieht vor, dass der Preis eines Pflichtangebots oder eines freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG) innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten darf (26 Abs 1 letzter Satz ÜbG) Der Preis muss weiters mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

- Der nach dem Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs der Stammaktie der Zielgesellschaft in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 17,57 je Stammaktie.
- Die PIAG als Bieter und die mit der PIAG gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben in den letzten zwölf (12) Monaten vor Anzeige des Angebots Stammaktien der Zielgesellschaft zu einem Höchstkurs von EUR 24,00 je Stammaktie erworben. Dieser Betrag ist damit höher als der nach dem Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs der Stammaktie der Zielgesellschaft in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht und damit der gesetzliche Mindestpreis gemäß § 26 Abs 1 letzter Satz ÜbG.

Der Kaufpreis von EUR 24,00 je Stammaktie entspricht dem gesetzlichen Mindestpreis. Der Kaufpreis von EUR 24,00 je Stammaktie liegt zudem um rund 36,60% über dem nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktie in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 17,57 je Stammaktie.

3.6 Bedingungen des Angebots

Das Angebot des Bieters unterliegt den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Das Angebot des Bieters ist gemäß § 25a Abs 2 ÜbG dadurch bedingt, dass dem Bieter im Rahmen des Angebots Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der ständig stimmberechtigten Aktien umfassen. Erwerben der Bieter oder mit diesem gemeinsam vorgehende Rechtsträger parallel zum Angebot Stammaktien, müssen diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzugerechnet

werden. Dem Bieter müssen daher unter Einbeziehung allenfalls parallel zum Angebot erworbener Stammaktien zur Erfüllung der Bedingung des § 25a Abs 2 ÜbG bis zum Ende der Annahmefrist Annahmeerklärungen für mindestens 1.508.643 Stammaktien, das sind 25,14% aller Stammaktien, zugehen. Diese Bedingungen entfällt im Fall der Wandlung in ein Pflichtangebot (dazu unten).

- Das Angebot ist weiters dadurch aufschiebend bedingt, dass die Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission vorliegt.

Diese gesetzliche Annahmeschwelle von 1.508.643 Stammaktien würde bereits alleine durch den Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags (1.500.008 Stammaktien) fast erreicht werden.

Der Bieter hat sich das Recht vorbehalten, auf den Eintritt der Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission zu verzichten. Auf den Eintritt der gesetzlichen Bedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der vom Angebot erfassten Stammaktien kann nicht verzichtet werden. Allerdings entfällt diese Bedingung bei Wandlung des freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot.

Der Bieter hat in der Angebotsunterlage bekannt gegeben, dass er den Eintritt oder den endgültigen Nichteintritt einer aufschiebenden Bedingung unverzüglich bekannt geben wird. Dies gilt für einen Verzicht auf die aufschiebende Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission.

Der Bieter hat in der Angebotsunterlage weiters bekannt gegeben, dass vorbehaltlich der Wandlung in ein Pflichtangebot sein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung im Falle, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der ursprünglichen Angebotsfrist erfüllt werden, unwirksam wird, es sei denn, die aufschiebende Bedingung der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle von mehr als 50% der vom Angebot erfassten Stammaktien ist erfüllt und der Bieter hat auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission, soweit gesetzlich zulässig, verzichtet.

3.7 Wandlung in ein Pflichtangebot

Wird die aufschiebende Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder der Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erfüllt oder verzichtet der Bieter auf deren Eintritt, kann der CA Immo-Aktienkaufvertrag vollzogen werden ("**Closing**"). Durch diesen Hinzuerwerb würde eine Angebotspflicht ausgelöst. Dadurch würde die CA Immo als mit dem Bieter im Sinn des Übernahmegesetzes gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden und die PORR AG würde insgesamt mehr als 2% der Stammaktien und der Stimmrechte zu einer bereits bestehenden kontrollierenden Beteiligung des Bieters an der Zielgesellschaft, die aber keine Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte vermittelt, innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten erwerben. Gemäß § 22 Abs 4 ÜbG würde durch diesen Hinzuerwerb eine Angebotspflicht des Bieters nach dem "*creeping in*" - Tatbestand ausgelöst.

Daher soll dieses als freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung angezeigte Angebot gemäß § 25a ÜbG am Tag der Veröffentlichung des Wirksamwerdens des CA Immo-Aktienkaufvertrags in ein Pflichtangebot gewandelt werden, wodurch die aufschiebende Bedingung der Annahmeschwelle von 50% entfällt.

Diese Wandlung ist eine Änderung des Angebots, weshalb nach der Veröffentlichung der Wandlung noch mindestens 8 (acht) Börsetage für die Annahme zur Verfügung stehen müssen (§ 15 Abs 2 ÜbG). Der Bieter kann die Wandlung – vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach § 19 Abs 1b ÜbG – daher nur bis (inklusive) 07.10.2014 erklären. Der Bieter räumt jenen Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot vor Veröffentlichung der Erklärung der Wandlung bereits angenommen haben, das Recht ein, innerhalb von drei (3) Börsetagen ab Veröffentlichung der Wandlung von der Annahme zurückzutreten. Macht ein solcher Aktionär von diesem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, so bleibt seine Annahmeerklärung wirksam.

3.8 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt drei (3) Wochen. Das Angebot kann von 26.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014, 15:00 Uhrzeit, Ortszeit Wien, angenommen werden. Der Bieter behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist vor. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots au-

tomatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot.

3.9 Nachfrist

Für alle Inhaber von Stammaktien, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 Z 1 ÜbG).

3.10 Abwicklung des Angebots

Zu den Einzelheiten der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5. der Angebotsunterlage verwiesen.

3.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Internetseiten der Zielgesellschaft (www.ubm.at) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht. Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen des Bieters im Zusammenhang mit seinem Angebot.

3.12 Gleichbehandlung

Der Bieter bestätigt in der Angebotsunterlage, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft gleich ist. Weder der Bieter noch die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots Stammaktien der Zielgesellschaft zu einem höheren Preis als EUR 24,00 pro Stammaktie erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Geben der Bieter oder mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger während der Laufzeit des Angebots oder bis zum Ende der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) eine Erklärung auf den Erwerb von Stammaktien zu besseren als den in dem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Inhaber von Stammaktien, auch wenn sie das Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung des Angebots gilt auch für jene Inhaber von Stammaktien, die das Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwerben der Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Stammaktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist der Bieter nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Inhabern von Stammaktien, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Wenn der Bieter eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, welche dieses Angebot (sei es auch innerhalb der Nachfrist) angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch den Bieter veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird der Bieter auf seine Kosten binnen 10 Börsetagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird der Bieter eine entsprechende Erklärung an die Übernahmekommission richten. Der Sachverständige des Bieters wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

4. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK

4.1 Gründe für das Angebot

Die PORR AG hat auf Grundlage eines Kaufvertrags vom 11.07.2014 im Juli 2014 von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung je 57.000 Stammaktien, zusammen 114.000 Stammaktien (dies entspricht insgesamt etwa 1,90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) erworben. Erwerben der Bieter oder die PORR AG weitere Stammaktien durch Wirksamwerden des CA Immo-Aktienkaufvertrags oder unter Ausübung der Call Option, wird die bestehende unmittelbar kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft (die aber keine Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte darstellt) um mehr als 2% der Stammaktien und der Stimmrechte erhöht.

Damit würde ab diesem Zeitpunkt eine Angebotspflicht gemäß ÜbG bestehen. Diese bevorstehende Angebotspflicht wird mit diesem freiwilligen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG antizipiert, wobei die oben beschriebene Möglichkeit auf Wandlung in ein Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG besteht.

4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Der Bieter erläutert in der Angebotsunterlage, dass sich im Rahmen der Geschäftstätigkeit der PORR-Gruppe, eines führenden österreichischen Baukonzerns, im Laufe der Jahre eine erhebliche Anzahl nicht betriebsnotwendiger Immobilien angesammelt hat. Darüber hinaus war die PORR-Gruppe schon seit Jahrzehnten auch in der Immobilien- und Projektentwicklung tätig. Der Geschäftsbereich Business Unit 6 Real Estate der PORR-Gruppe deckt dabei ein breites Feld in der Projekt- und Immobilienentwicklung ab. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernkompetenzen Büro, Gewerbe, Tourismus, Krankenhäuser und Hotels. Die wesentliche geografische Konzentration liegt auf Österreich und Deutschland.

Die Aufstockung der bestehenden Beteiligung der PORR-Gruppe an der Zielgesellschaft auf eine Mehrheitsbeteiligung dient dem Zweck der Stärkung des Bereichs Immobilienentwicklung der PORR-Gruppe. Durch den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft erreichen die Aktivitäten der PORR-Gruppe in der Immobilienentwicklung und im Hinblick auf nicht betriebsnotwendige Immobilien ein Ausmaß, welches eine Darstellung und Finanzierung dieser Aktivitäten als eigenständiger Konzern möglich macht.

Der Vorstand der PORR AG hat am 31.08.2014 bekanntgegeben, die Trennung des Baukonzerns von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und den Immobilienentwicklungsaktivitäten im Zuge einer Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf den Bieter, die PIAG Immobilien AG, derzeit eine 100%ige Tochtergesellschaft der PORR AG, anzustreben.

Die PORR AG beabsichtigt daher noch im Laufe des Jahres 2014 eine Abspaltung zur Aufnahme durchzuführen. Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme (sowie weiteren Übertragungen parallel zur, aber außerhalb der Abspaltung zur Aufnahme) sollen die gesamte Beteiligung der PORR AG an der Zielgesellschaft und die gesamte Beteiligung der PORR AG an deren Tochtergesellschaft STRAUSS & PARTNER Development GmbH, FN 255167 x, und zwar mit sämtlichen damit verbundenen Rechten und Pflichten, wie sich diese am Tag des Wirksamwerdens der Spaltung (Eintragung in das Firmenbuch) darstellen, an die PIAG gegen

Ausgabe neuer Aktien durch die PIAG an die Aktionäre der PORR AG übertragen werden. Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG als übernehmende Gesellschaft sollen die Aktionäre der PORR AG für jede von ihnen an der PORR AG gehaltene Aktie eine neue Aktie an der PIAG erhalten (Verhältnis 1:1). Nach Durchführung der Abspaltung zur Aufnahme werden daher die Aktionäre der PORR AG an der PIAG in demselben Verhältnis beteiligt sein wie an der PORR AG.

Vor diesem Hintergrund sollen durch die Abspaltung zur Aufnahme zwei eigenständige börsennotierte Konzerne entstehen, die PORR-Gruppe als fokussierter Baukonzern und der Konzern der PIAG (die "**PIAG-Gruppe**") als Immobilienkonzern, die jeweils ein deutlich geschärftes Unternehmensprofil aufweisen und ihre jeweiligen Stärken jeweils klarer ausspielen können.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll innerhalb der PIAG-Gruppe die PIAG mit der Zielgesellschaft zusammengeführt werden. Aus heutiger Sicht wird insbesondere eine Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft im Laufe des Jahres 2015 angedacht. Die derzeitige Funktion von Mitgliedern des Vorstands der PORR AG als Mitglieder des Vorstands der PIAG soll zumindest bis zur Zusammenführung der PIAG und der Zielgesellschaft in 2015 aufrecht bleiben.

4.3 Übernahmerechtliche Überlegungen

Die Mitglieder des ORTNER-STRAUSS-Syndikats kündigten an, das im Hinblick auf die PORR AG bestehende personalistische Einstimmigkeitssyndikat (ORTNER-STRAUSS-Syndikat) auch betreffend die PIAG und in der Folge (nach einer Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft) die Zielgesellschaft unverändert weiterzuführen.

Die Übertragung der Beteiligung der PORR-Gruppe an der Zielgesellschaft an die PIAG im Wege der geplanten Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG als übernehmende Gesellschaft (sowie im Wege gesonderter Übertragungen parallel zur, aber außerhalb einer solchen Spaltung) sowie auch die für 2015 geplante Verschmelzung der PIAG mit der Zielgesellschaft führen aus der Sicht der Inhaber von Stammaktien jeweils nicht zu einer Änderung der Kontrolle über die Zielgesellschaft. Es besteht vor und nach Durchführung dieser Schritte jeweils eine direkte/indirekte Kontrolle an der Zielgesellschaft durch das die PORR AG kontrollierende ORTNER-STRAUSS-Syndikat.

Gemäß der Angebotsunterlagen begründen diese Schritte (Abspaltung zur Aufnahme, Verschmelzung) daher jeweils keine Verpflichtung des die PORR AG kontrollierenden ORTNER-STRAUSS-Syndikats zur Legung eines neuerlichen Pflichtangebots an die Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft. Darüber hinaus führen allfällige Erwerbe von Aktien an der PIAG im Zeitraum zwischen Durchführung der Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG und der geplanten Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft durch mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger unabhängig von der Höhe dieser Erwerbe zu keiner Verpflichtung zur Legung eines neuerlichen Pflichtangebots an die Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft, da der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger bereits nach Durchführung der Aktienerwerbe aus dem CA Immo-Aktienkaufvertrag und der Call Option über die Mehrheit der Stimmrechte an der Zielgesellschaft (in Summe 75,10%) verfügen werden.

4.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen

Der Bieter selbst hat in der Angebotsunterlage keine Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen abgegeben. Siehe zur Beurteilung dieser Fragen durch den Vorstand der Zielgesellschaft sogleich Punkt 5. unten.

5. POSITION DES VORSTANDS ZUM ANGEBOT

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebots ab.

Grundsätzlich werden die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters begrüßt, insbesondere die Schärfung des Unternehmensprofils als Immobilienkonzern und die Zusammenführung der bisher getrennten Immobilienentwicklungsaktivitäten der PORR-Gruppe und der UBM-Gruppe. Aus Sicht des Vorstands wird eine Ausweitung der Geschäftstätigkeiten begrüßt. Der Vorstand hatte das Wachstum zwar nicht durch Akquisitionen, oder in Form der oben dargestellten Zusammenführung mit den Immobilienentwicklungstätigkeiten der PORR-Gruppe geplant, sieht darin aber jedenfalls ein großes Potenzial für die Zielgesellschaft.

Für die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und Standorte), Kunden und Gläubiger ist durch das Angebot prima facie keine Veränderung der gegenwärtigen Position erkennbar. Ob durch die für das Frühjahr 2015 angedachte Verschmelzung der Zielge-

sellschaft mit dem Bieter eine Änderung für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft eintritt, kann derzeit aus Sicht des Vorstands noch nicht gesagt werden, sondern muss in den nächsten Monaten behutsam evaluiert werden. Der Vorstand strebt jedoch an, dass solche Veränderungen nicht zu Lasten von Arbeitsplätzen, sondern eher zu einer Schaffung neuer Arbeitsplätze führen wird, weil mittel- bis langfristig auch eine Expansion der derzeitigen Aktivitäten erfolgen soll. Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können aber Einsparungen auf Personalebene auch nicht ganz ausgeschlossen werden.

Der Vorstand kann nicht erkennen, dass ein erfolgreiches Angebot zu einer Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen führen würde.

Der Angebotspreis entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des ÜbG.

Der Vorstand weist nochmals darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Angebot vorteilhaft ist oder nicht, nur jeder Aktionär auf Grund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung etc) treffen kann, wobei die erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes von großer Bedeutung ist. Die Situation kann hier für den Kleinanleger sich völlig unterschiedlich gegenüber einem institutionellen Investor darstellen.

Aus Sicht des Vorstands können die folgenden Überlegungen für oder gegen die Annahme des Angebots sprechen:

5.1 Überlegungen GEGEN eine Annahme des Angebots

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem günstigeren Kapitalmarktumfeld der Börsenkurs der Stammaktien der Zielgesellschaft den Angebotspreis übersteigen wird.
- Der Angebotspreis entspricht dem gesetzlich zwingend vorgesehenen Mindestpreis von EUR 24,00 pro Stammaktie der Zielgesellschaft.
- Nach der angedachten Verschmelzung der Zielgesellschaft mit dem Bieter besteht die Chance der Erweiterung der Geschäftstätigkeit und somit die Möglichkeit der Steigerung des Werts der Stammaktien der Zielgesellschaft und der künftig an die Aktionäre auszuschüttenden Dividenden.

- Sollte das vom Vorstand erwartete weitere Wachstum am Immobilienentwicklungsmarkt eintreten, oder sollten diese Erwartungen übertroffen werden, könnte der Unternehmenswert der Zielgesellschaft dadurch gesteigert werden. Durch die Annahme des Angebots verzichtet der Aktionär darauf, an diesem Unternehmenswertsteigerungspotenzial teilzunehmen.

5.2 Überlegungen FÜR eine Annahme des Angebots

- Der Angebotspreis liegt 36,60% über dem gewichteten Sechs-Monats-Durchschnittskurs der Stammaktien der Zielgesellschaft. Eine derartige Prämie kann möglicherweise außerhalb des Angebots kaum erzielbar sein.
- Es besteht das Risiko, dass die durch die anhaltende Konjunkturschwäche verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die volatilen Wechselkursentwicklungen der für die Zielgesellschaft wichtigen Währungen sowie die Steigerung der Steuerquote sich mittelfristig belastend auf die Ertragslage auswirken könnten.
- Der Angebotspreis für die Aktionäre entspricht dem Kaufpreis, den der Großaktionär CA Immo für sein 25,0%-Aktienpaket an der Zielgesellschaft vom Bieter im Rahmen des CA Immo-Aktienkaufvertrages erhalten wird.
- Sollte die beabsichtigte Abspaltung der PIAG von der PORR AG nicht gelingen und in der Folge die Schaffung eines fokussierten Immobilienkonzerns scheitern, könnte sich dies negativ auf den Aktienkurs der Zielgesellschaft auswirken.
- Im Fall des erfolgreichen Closings des CA Immo-Aktienkaufvertrags sowie eines Erfolgs des Angebots könnte sich der Streubesitz der Zielgesellschaft so stark verringern, dass die Wiener Börse aufgrund eines möglichen Unterschreitens des Mindeststreubesitzes die Börsenzulassung der Zielgesellschaft beendet. Dadurch hätten Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, keinen Markt mehr für ihre Aktien an der Zielgesellschaft.

Zusammenfassend hält der Vorstand der Zielgesellschaft fest, dass er das Angebot und die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters zur Kenntnis nimmt und dem Angebot aus den dargelegten Gründen neutral gegenübersteht.

6. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat die Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft zur Kenntnisnahme erhalten.

7. SONSTIGE ANGABEN

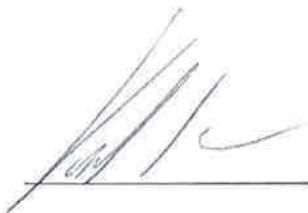
Auskünfte zur Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft erteilt Herr Vorstandsdirektor Heribert Smolé, c/o UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Tel.: +43 (0)50 626-1487, E-Mail: heribert.smole@ubm.at.

Weitere Informationen zur Zielgesellschaft sind auf der Internetseite der Zielgesellschaft, www.ubm.at, abrufbar.

Die Zielgesellschaft hat die LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

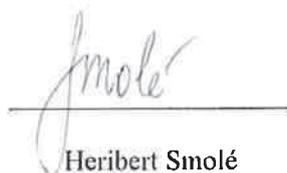
Als Beraterin der Zielgesellschaft wurde die DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 14, 1010 Wien beigezogen.

Wien, am 26.09.2014



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands



Dipl.-Ing. Martin Löcker

Mitglied des Vorstands

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Anlage II

Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

ÄUßERUNG DES AUFSICHTSRATES

der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

gemäß § 14 Übernahmegesetz

zum

FREIWILLIGEN ÖFFENTLICHEN ÜBERNAHMEANGEBOT

ZUR KONTROLLERLANGUNG

gemäß § 25a ÜbG

mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein

ÖFFENTLICHES PFLICHTANGEBOT

gemäß §§ 22 ff ÜbG

der

PIAG Immobilien AG

Die PORR AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch FN 34853 f ("**PORR AG**") hat am 11.07.2014 mitgeteilt, dass sie vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats sowie der kartellrechtlichen Genehmigung den 25-Prozent-Anteil (plus 8 Aktien) der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 281894 a ("**CA Immo**") an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x ("**UBM**" oder die "**Zielgesellschaft**"), übernimmt.¹

Weiters gab die PORR AG am 11.07.2014 bekannt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden 41,8% Beteiligung des Konzern der PORR AG (die "**PORR-Gruppe**") an der UBM und eines weiteren Erwerbs einer 1,9%-Beteiligung die PORR-Gruppe damit nach Abschluss der Transaktion (Closing) insgesamt 68,7% der Aktien und somit die Mehrheit an UBM halten würde. Das Closing würde bis 31. Oktober 2014 erwartet. Nach Closing würde die PORR ein Pflichtangebot nach dem Übernahmegesetz an alle anderen Inhaber von Beteiligungspapieren der UBM legen.

Die PIAG Immobilien AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 397508 x ("**PIAG**" oder der "**Bieter**") hat an 26.09.2014 eine Angebotsunterlage (die "**Angebotsunterlage**") für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot (das "**Angebot**") veröffentlicht.

Gemäß § 14 Übernahmegesetz ("**ÜbG**") hat der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, jedenfalls innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, begründete Äußerungen zum Angebot zu verfassen.

Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse

¹ Die CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH als übertragende Gesellschaft ist mit der CA Immo International Holding GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 248643 b, als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung zum 26.09.2014 verschmolzen, sodass alle Bezugnahmen auf "CA Immo" in diesem Dokument nunmehr als Bezugnahmen auf die CA Immo International Holding GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH gelten.

aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich der Aufsichtsrat nicht in der Lage sieht, abschließende Empfehlungen abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat sich nach langer interner Diskussion entschieden, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und wird daher **keine abschließende Empfehlung an die Aktionäre der Zielgesellschaft** abgeben. Dies auch deshalb, weil - wie nachstehend beschrieben - Nahebeziehungen fast aller Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Bieter und gemeinsam mit ihm vorgehender Rechtsträger bestehen.

Soweit Aussagen in Bezug auf den Angebotspreis oder die künftige Entwicklung der Zielgesellschaft im Fall des Erfolgs des Angebots getroffen werden, hängen diese in erheblichem Ausmaß von künftigen Entwicklungen und Prognosen und Annahmen ab, die mit Beurteilungsunsicherheiten behaftet sind. Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Rechtsfragen durch den Vorstand können die Übernahmekommission, andere Behörden oder Gerichte zu abweichenden Rechtsansichten gelangen.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft kann jene Angaben des Bieters in der Angebotsunterlage, die sich nicht auf die Zielgesellschaft beziehen, nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen und hat dies auch nicht getan.

Dem Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gehören die folgenden Personen an:

- Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS
- MMag. Christian B. Maier
- Dr. Bruno Ettenauer
- Mag. Wolfhard Fromwald
- Mag. Florian Nowotny
- DI Iris Ortner
- Dr. Johannes Pepelnik

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS und MMag. Christian B. Maier sind Mitglieder des Vorstands der PORR AG sowie des Bieters, der PIAG Immobilien AG. Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ist gleichzeitig Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft.

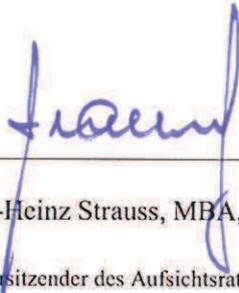
Dr. Bruno Ettenauer und Mag. Florian Nowotny sind Mitglieder des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG, der 100%-Muttergesellschaft der CA Immo mit dem Sitz in Wien, welche den CA Immo-Aktienkaufvertrag mit der PORR AG abgeschlossen hat. Mag. Wolfhard Fromwald war bis 2012 Mitglied des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG.

DI Iris Ortner ist Mitglied des Aufsichtsrates der PORR AG sowie stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats des Bieters.

Ungeachtet des Objektivitätsgebots, dem der Aufsichtsrat vollinhaltlich entspricht, hat sich der Aufsichtsrat aufgrund der oben dargestellten Interessenlagen und Organpositionen entschieden, von einer ausführlichen Erörterung zum Angebot Abstand zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund hat jedoch der Vorstand der Zielgesellschaft eine ausführliche Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG verfasst, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde, die am heutigen Tag veröffentlicht wurde, und in welcher der Vorstand im Detail das Angebot beurteilt hat. Der Aufsichtsrat stimmt mit den Äußerungen des Vorstands überein und schließt sich diesen an.

Wien, am 26.09.2014



Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS

Vorsitzender des Aufsichtsrats

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Anlage III

**Versicherungsbestätigung
gemäß § 13 iVm § 9 (2)
Übernahmegesetz**



Generali Versicherung AG

Dr. Christian Wismühler

Landskrongasse 1-3

A-1011 Wien

Telefon: +43 (0)1 534-01 - 11609

e-mail: christian.wismuehler@generali.com

An die
Übernahmekommission
Seilergasse 8, Tür 3
1010 Wien

Unsere Aktenzahl

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

11.09.2014

Betrifft

Versicherungsbestätigung für die Tätigkeit als Sachverständiger nach § 13 iVm § 9 Abs 2 ÜbG

Polizzen-Nummer: 000-1799-3542

Versicherungsnehmer: LeitnerLeitner GmbH
Ottensheimer Straße 32
4040 Linz

Versichertes Risiko: Die Tätigkeit als Sachverständiger auf Seiten der Zielgesellschaft nach § 13 iVm § 9 Abs 2 Übernahmegesetz (ÜbG), BGBl I Nr. 127/1998, im Rahmen eines Übernahmeangebots
(Bietergesellschaft: PIAG Immobilien AG,
Zielgesellschaft: UBM Realitätenentwicklung AG)

Versicherungsperiode: 10.09.2014 – 10.09.2015

Versicherungssumme: EUR 7.300.000,-

Vertragsgrundlagen: AVHV/EBHV 2000 idF 07/2012

Wir bestätigen hiermit versicherungsgültig, dass wir für das oben näher bezeichnete Risiko Versicherungsschutz im Sinne des § 13 iVm § 9 Abs. 2 lit. a Übernahmegesetz (ÜbG) zur Verfügung stellen und dass die Prämie bezahlt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Generali Versicherung AG

Anlage IV

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

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, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

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 hiefür 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 Auslegungsbehef.

(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 schriftlichen als auch mündlichen 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 (zB Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(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 Vollständigkeitserklärung 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

(1) 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.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

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 Anrufbeantwortungssystemen, 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 (zB gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher 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 schriftlicher als auch mündlicher 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, zB 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 schriftlicher als auch mündlicher 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. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. 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 Zutvorkommen 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 bewahren, 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 berufsbüblicher 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 (zB 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 (zB 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 Unternehmungsgeschäften 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 Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder 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 Geldwäscherichtlinie 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 Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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 zB §§ 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 zB 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 beigegeben 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, zB 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 Abgabebemessungs- 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 (zB 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 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. 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 UBG, 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/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(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 Schadensersatzansprüche 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 EUR 15,00 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 Abs1 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 verpflichten 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.