



*PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Erdbergstraße 200
1030 Wien
Tel.: +43 1 501 88 - 0
Fax: +43 1 501 88 - 601
E-Mail: office.wien@at.pwc.com
www.pwc.at*

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

**BERICHT
des Sachverständigen
gem. §§ 13 f Übernahmegesetz
der
ECO Business-Immobilien AG
als Zielgesellschaft des öffentlichen Pflichtangebotes der
Deutsche Wohnen AG**

Inhaltsverzeichnis

A. Auftrag	5
B. Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit.....	5
C. Übernahmeangebot	5
D. Beurteilung der Angebotsunterlage.....	6
I. Formale Beurteilung der Angebotsunterlage	6
1. Prüfung der Vollständigkeit der Angebotsunterlage.....	6
II. Fristen	8
III. Transaktionen in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gem § 16 Abs. 2 ÜbG.....	8
IV. Ermittlung des Angebotspreises	9
E. Beurteilung des Angebotspreises.....	9
F. Plausibilisierung der Angebotspreis.....	10
I. Verkehrswerte der Immobilien.....	10
1. Bewertungsmethode.....	10
2. Bewertungsparameter	10
II. Bewertung nach dem NAV Verfahren	11
1. Bewertungsmethode.....	11
2. NAV und NNNAV der Eco Business Immobilien AG	11
3. Abweichungen zwischen Börsenwert und NAV	12
III. Multiplikatoren vergleichbarer börsennotierter Unternehmen	12
IV. Multiplikatoren von vergleichbaren Transaktionen	14
V. Analystenberichte	15
VI. Abschließende Beurteilung des Angebotspreises.....	15
G. Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates	15
I. Äußerung des Vorstands.....	16
II. Äußerung des Aufsichtsrats.....	20

H.	Vom Vorstand der Zielgesellschaft gehaltene Aktien	20
I.	Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates	21
J.	Zusammenfassende Beurteilung	22

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung

Abs
AktG
Bieterin
BörseG
EBT
EBIT
EBITDA

EUR
FN
GJ

ISIN
iVm
KMG
KWT
Mio
NAV
rd
ÜbG
UGB
PwC
Z
Zielgesellschaft
Zshg

Definition

Absatz
Aktiengesetz
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt/Main, Deutschland
Börsegesetz
Earnings before tax
Earnings before interest and tax
Earnings before interest, tax, depreciation and amortization
EURO
Firmenbuchnummer
Geschäftsjahr der Zielgesellschaft (vom 1.1. bis zum 31.12.)
International Securities Identification Number
in Verbindung mit
Kapitalmarktgesetz
Kammer der Wirtschaftstrehänder
Million
Net Asset Value
Rund
Übernahmegesetz
Unternehmensgesetzbuch
PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Ziffer
ECO Business-Immobilien AG, Wien
Zusammenhang

Bericht des Sachverständigen gemäß §§ 13 f Übernahmegesetz der ECO Business-Immobilien AG als Zielgesellschaft des antizipierten Pflichtangebotes der Deutsche Wohnen AG

A. Auftrag

Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstraße 200, 1030 Wien, FN 88248b (im Folgenden „PwC“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde am 23. Februar 2015 vom Vorstand der

ECO Business-Immobilien AG (im Folgenden auch „Zielgesellschaft“ oder auch „ECO“)

beauftragt, als Sachverständiger im Sinne der §§ 13 f ÜbG tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu prüfen, das antizipierte Pflichtangebot der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland („Bieterin“) zu beurteilen und darüber gemäß § 14 Abs. 2 ÜbG einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Bestellung und Beauftragung zugestimmt.

B. Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit

Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft und gegenüber der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des ÜbG, sowie auch im Sinne der einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.

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

Für die Durchführung des Auftrages gelten die „PwC-Auftragsbedingungen“ sowie die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder 2011“, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder am 21. Februar 2011, die diesem Bericht als Anlage IV beigefügt sind.

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

C. Übernahmeangebot

Die Bieterin hat in einer Ad hoc Mitteilung am 15. Februar 2015 angekündigt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für Aktien (ISIN AT0000697750) der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) nach den Regeln des Österreichischen ÜbG zu legen. Gleichlaufend zum Übernahmeangebot der conwert wurde ein antizipiertes Pflichtangebot gem. §§ 22ff ÜbG für alle ausstehende Aktien der ECO (ISIN AT0000617907), die nicht von der conwert gehalten werden, angekündigt. Das freiwillige Angebot zur Kontrollerlangung für die conwert steht unter anderem unter der gesetzlichen Bedingung, dass die Bieterin eine Schwelle von 50% überschreitet. Damit wäre sie mittelbar ein neuer Mehrheitsaktionär der ECO. Dieser Kontrollwechsel würde gem. § 22 Abs. 1 ÜbG die Pflicht zur Legung eines Angebotes an die Aktionäre der ECO auslösen. Mit der Veröffentlichung des Angebotes wird die Erfüllung dieser Pflicht antizipiert.

Die Zielgesellschaft verfügt über ein Grundkapital von EUR 341 Mio, das aus 34.100.000 auf Inhaber lautende stimmberechtigte, nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10 pro Stück besteht. conwert hält derzeit 32.653.279 der 34.100.000 Aktien der Zielgesellschaft, das entspricht einem Anteil von 95,76% am Grundkapital. Die restlichen 4,24% der Aktien befinden sich im Streubesitz.

Die Bieterin hat am 18. März 2015 ein antizipiertes Pflichtangebot für den Erwerb der 1.446.721 Aktien im Streubesitz veröffentlicht.

Der von der Bieterin angebotene Preis beträgt EUR 6,35 je Stammaktie cum Dividende. Im Angebotspreis sind sämtliche Ansprüche auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014 abgegolten. Der Vorstand der Zielgesellschaft weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass – wie im am 24. März 2015 veröffentlichten Jahresfinanzbericht der Zielgesellschaft für 2014 ausgeführt – die ECO für 2014 keine Dividende auszahlen wird. Auch für die Geschäftsjahre 2011 bis 2013 wurde keine Dividende an die Aktionäre der Zielgesellschaft ausgeschüttet.

Die Frist zur Annahme dieses Angebotes hat am 18. März 2015 begonnen und endet am 24. April 2015. 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 Börsentagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsentage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen. Der letztmögliche Tag zur Veröffentlichung ist daher der 1. April 2015.

D. Beurteilung der Angebotsunterlage

I. Formale Beurteilung der Angebotsunterlage

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

1. Prüfung der Vollständigkeit der Angebotsunterlage

- § 7 Z 1 ÜbG: Die Angebotsunterlage enthält den gesamten gesetzlich geforderten Mindestinhalt eines Angebotes.
- § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung der Bieterin, wie wir sie anhand der Eintragungen im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main überprüft haben. Die Angebotsunterlage enthält darüber hinaus auch Angaben zu der Aktionärsstruktur der Bieterin.
- § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Kauf von insgesamt bis zu 1.446.721 Stammaktien (ISIN AT0000617907) der an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel (Segment Standard Market Auction) zugelassenen Stückaktien, die etwa 4,24% des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen, und anderen Personen als der conwert, der Bieterin oder einem gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gehören.

- § 7 Z 4 ÜbG: Der Angebotspreis beträgt EUR 6,35 je Stammaktie der Zielgesellschaft und wird in bar geleistet.
Im Angebot wird auf die Ermittlung des Angebotspreises eingegangen, insbesondere auf die beiden Preisuntergrenzen gem. § 26 Abs. 1 ÜbG. Demnach kommt die erste Preisuntergrenze (Referenztransaktionen in den letzten 12 Monaten) nicht zur Anwendung, da entsprechende Transaktionen nicht vorliegen. Diese Angabe konnte von uns nicht überprüft werden. Zur Angabe hinsichtlich des gewichteten Durchschnittskurses der letzten 6 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht siehe unten Kap. IV.
- § 7 Z 5 ÜbG: Da es sich um ein antizipiertes Pflichtangebot handelt, enthält das Angebot keine Mindest- und Höchstannahmeschwellen
- § 7 Z 6 ÜbG: Die Bieterin weist in ihrem Angebot darauf hin, dass weder sie noch ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft hält
Diese Angaben konnte von uns nicht überprüft werden.
- § 7 Z 7 ÜbG in Zshg mit § 8 ÜbG: Da es sich um ein antizipiertes Pflichtangebot handelt, enthält das Angebot keine Bedingungen, außer der erfolgreichen Durchführung des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes zur Kontrollerlangung gem. § 25a ÜbG der Bieterin betreffend die Beteiligungspapiere an der conwert Immobilien Invest SE. Diese Übernahme würde auch die Angebotspflicht für Aktien der Zielgesellschaft auslösen. Sollte die Durchführung der Übernahme der conwert nicht erfolgreich sein, so ist auch das Übernahmeangebot der Zielgesellschaft gescheitert. Das freiwillige Übernahmeangebot zum Kontrollerwerb an die Aktionäre der conwert wurde zeitgleich mit dem vorliegenden Angebot veröffentlicht, die Angebotsfrist endet jedoch bereits am 15. April 2015.
- § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich der Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.
- § 7 Z 9 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 5 Wochen und 2 Tage. Sie läuft vom 18. März 2015 bis zum 24. April 2014 und liegt im Rahmen der gesetzlichen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen.
Die Adressaten des Übernahmeangebotes werden ausdrücklich auf § 19 Abs. 1c ÜbG hingewiesen. Ein konkurrierendes Angebot hat eine Annahmefrist von mindestens 2 Wochen zu umfassen, und darf nicht vor Ablauf der Annahmefrist dieses Angebotes enden. Durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebotes verlängert sich die Annahmefrist für dieses Angebot bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot.
Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber von Aktien im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebotes bis spätestens 4 Börsenstage vor Ende der ursprünglichen Annahmefrist das Recht haben, von Ihrer Annahmeerklärung zurückzutreten.
- § 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.

- § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage dargestellt.
- § 7 Z 12 ÜbG in Zshg mit § 1 Z 6 ÜbG: Das Angebot enthält Angaben über gemeinsam vorgehende Rechtsträger, die von uns jedoch nicht überprüft wurden. Die conwert gilt nach der Darstellung der Bieterin bis zur erfolgreichen Durchführung der freiwilligen Übernahmeangebot von Aktien der conwert nicht als gemeinsam vorgehender Rechtsträger.
- § 7 Z 13 ÜbG in Zshg mit § 27a ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft sieht eine Durchbrechung von Übernahmehindernissen die gem § 27a ÜbG nicht vor.
- § 7 Z 14 ÜbG: Im Angebot ist angeführt, dass durch die schriftliche Annahme des Angebotes ein Aktienkaufvertrag nach österreichischem Recht zustande kommt. Der Gerichtsstand ist in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

II. Fristen

- § 19 Abs. 1 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 5 Wochen und 2 Tage und liegt damit in der gesetzlich zulässigen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen. Die Bekanntgabe des Ergebnisses des Übernahmeangebot ist unverzüglich nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist vorgesehen. Die Bieterin behält sich das Recht auf die Verlängerung der Annahmefrist ausdrücklich vor.
- § 19 Abs. 3 ÜbG: Sollte das Angebot bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist erfolgreich sein (siehe dazu insbesondere die Bedingungen des Angebotes), so verlängert sich die Annahmefrist für jene Aktionäre, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, um 3 Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses.

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

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

Ausdrücklich ausgenommen von der Nachzahlungsverpflichtung sind die Fälle, in denen die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger für Aktien der Zielgesellschaft in einem Verfahren nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung erbringt.

IV. Ermittlung des Angebotspreises

Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:

	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs in EUR	5,08	5,05	4,98	4,90	4,69
Prämie in EUR	1,27	1,30	1,37	1,45	1,66
Prämie in %	24,96	25,86	27,42	29,49	35,34

Der Angebotspreis liegt - wie in der Tabelle ersichtlich - deutlich über den Börsenkursen im Zeitraum vom 16. Februar 2013 bis zum 15. Februar 2015.

Der Buchwert pro Aktie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 liegt bei EUR 8,72. Der Angebotspreis von EUR 6,35 liegt somit um rund 27% unter dem Buchwert.

Der höchste erzielte Börsenkurs der Stammaktie der Zielgesellschaft innerhalb der letzten 24 Monate vor der Bekanntgabe der Bieterin, ein Angebot zu legen, lag am 10. September 2014 bei EUR 5,25. Der Angebotspreis übersteigt dieses Kursmaximum um 20,95%.

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG darf der Preis eines Pflichtangebots die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Weiters muss der Preis mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs der Aktie während der letzten sechs Monate vor dem Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, das ist der Zeitraum vom 15. August 2014 bis zum 14. Februar 2015. Schließlich ist bei der Überprüfung des Angebotspreises gem. § 26 Abs 3 Z 1 auch der Angebotspreis für Aktien der conwert zu berücksichtigen, da die conwert eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft hält. Der Angebotspreis der Bieterin für die Stammaktie von EUR 6,35 erfüllt diese Voraussetzungen.

E. Beurteilung des Angebotspreises

Weder die Bieterin noch der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat zur Plausibilisierung des Angebotspreises eine Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft erstellen lassen.

Die Angebotsunterlage der Bieterin enthält zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises Analysen basierend auf den drei geprüften IFRS-Jahresabschlüssen jeweils zum 31. Dezember der Jahre 2011 bis 2013 betreffend

- Ergebnis, NAV und Dividende pro Aktie
- EBITDA, EBIT und EBT
- Kursentwicklung (Jahres-Höchst- und -Tiefstkurs)

Die Ergebnisse dieser Analysen können der Angebotsunterlage im Detail entnommen werden. Wir haben die zahlenmäßigen Angaben mit den angeführten Quellen überprüft und konnten die Zahlenangaben nachvollziehen.

F. Plausibilisierung der Angebotspreis

I. Verkehrswerte der Immobilien

1. Bewertungsmethode

Bei der Wertbeurteilung eines Immobilienunternehmens kommt eine zentrale Rolle der Qualität der Marktwertermittlungen (Verkehrswertermittlungen) der Immobilien zu. Der Zielgesellschaft liegen für den gesamten Immobilienbestand Verkehrswertgutachten über den beizulegenden Zeitwert i.S.d. IAS 40 vor. Die Gutachten wurden zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2014, von externen Immobiliengutachtern, erstellt. Aus dem Bestand der Verkehrswertgutachten wurde von unserer Seite eine Stichprobe gezogen und auf Plausibilität überprüft.

Die vorliegenden Gutachten entsprechen grundsätzlich den Anforderungen der Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Die Bewertung erfolgte anhand des international anerkannten DCF-Verfahrens (Discounted Cash-Flow-Verfahren).

Der beizulegende Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40 ist „der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte“ (IAS 40.5). Insoweit ist der beizulegende Zeitwert als Ergebnis des DCF-Verfahrens identisch mit dem Verkehrswert, wie er in § 2 Abs. 2 und 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) in Österreich definiert ist.

2. Bewertungsparameter

Unsere Plausibilisierung der Verkehrswerte des Liegenschaftsvermögens umfasste eine prüferische Durchsicht der Bewertungsparameter und Annahmen des Immobiliengutachters für die einzelnen Immobiliengutachten. Eine Vor-Ort-Besichtigung der Objekte wurde nicht durchgeführt. Des Weiteren standen keine Zusatzunterlagen wie Grundbuchauszüge, Mietverträge oder andere Dokumente zur Verfügung.

Insbesondere folgende maßgeblichen Bewertungsparameter wurden von uns im Rahmen der Stichprobe durchgesehen:

- Marktmiete je Nutzungsart
- Over-, Underrent je Nutzungsart
- Kapitalisierungsrate („Cap Rate“) und Diskontierungsrate („Discount Rate“)
- Bewirtschaftungskosten
- Leerstandsrate sowie Auslastungsgrad

Bei manchen Objekten ist derzeit ein erhöhter Leerstand in Relation zum Marktdurchschnitt festzustellen. Der Gutachter geht davon aus, dass es der Gesellschaft gelingt, den Leerstand mittelfristig auf Marktniveau zu senken und dabei das Mietniveau marktnahe zu halten. Bei den

übrigen Parametern, haben wir uns durch diese stichprobenweise Durchsicht davon überzeugt, dass die den Bewertungsgutachten zugrunde gelegten wertrelevanten Parameter plausibel sind.

II. Bewertung nach dem NAV Verfahren

1. Bewertungsmethode

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

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

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

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

2. NAV und NNNAV der Eco Business Immobilien AG

Anhand der zur Verfügung gestellten Daten ergeben sich für den NAV bzw. NNNAV der ECO die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte.

in EUR Mio.	31.12.2014
Summe Eigenkapital	296,8
- Anteile ohne Beherrschung	-0,7
= Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	297,5
Bestand "ausstehende Aktien" in Mio.	34,1
= NAV unverwässert pro Aktie	8,72
+ Wertveränderung von Investments in Liegenschaften und Liegenschaften in Bau	0,00
+ Fair value von Anlagen zum Handel (Aufdeckung Stille Reserven im Sell-Bereich abzgl. Steuereff)	0,00
+/- Fair value von Finanzinstrumenten	0,32
+ Mieterfinanzierungsbeiträge	0,00
+ Latente Steuern (nur Hold)	0,12
EPRA NAV unverwässert pro Aktie	9,17
+/- Fair value von Finanzinstrumenten	-0,32
+/-Fair value von Verbindlichkeiten (Differenz Markt- und Buchwert von Fixkrediten)	0,00
+/-Latente Steuern	0,06
EPRA NNNAV unverwässert pro Aktie	8,91
Aktienkurs ECO zum 31.12.2014	4,92
Aktienkurs/ EPRA NAV	53,6%
Angebotspreis	6,35
Angebotspreis/ EPRA NAV	69,2%
Quelle: ECO	
Aktienkurs/ EPRA NAV Vergleichsunternehmen	
CA Immobilien Anlagen AG zum 31.12.2014	71,3%
Conwert Immobilien Invest SE zum 31.12.2014	62,2%
S IMMO AG zum 30.09.2014	54,2%
Quelle: Jahresabschlüsse	

Die Vergleichszahlen zu conwert enthalten mittelbar auch Effekte aus den Anteilen, die conwert an der Zielgesellschaft hält.

Mit rund 54% liegt das für die ECO ermittelte Verhältnis Aktienkurs/EPRA NAV zum letzten Bilanzstichtag am unteren Ende der Bandbreite von Vergleichsunternehmen. Das Verhältnis Angebotspreis/EPRA NAV liegt mit 69,2% im oberen Drittel der auf Basis der Börsenkurse ermittelten Bandbreite der Vergleichsunternehmen.

3. *Abweichungen zwischen Börsenwert und NAV*

Entsprechend den aktuellen Marktgegebenheiten liegt der Börsenkurs der Aktien von Immobilien-Gesellschaften regelmäßig erheblich unter dem NAV. Die Gründe, die dafür in der Literatur angeführt werden, sind vielfältig:

- Ineffiziente Märkte:
Marktineffizienzen und die allgemeine Börsenstimmung können zu Über- und Unterbewertungen am Markt führen. Gerade bei Immobilien-Gesellschaften mit geringen Free Floats und geringen Börsenumsätzen genügen oft kleine Kauf- und Verkaufsaufträge um den Kurs abweichen zu lassen.
- Unterschiedliche Methodik:
Die Wertbestimmung an der Börse erfolgt für das gesamte Unternehmen. Beim NAV erfolgt die Wertermittlung durch einen externen Gutachter zu einem bestimmten Stichtag für die einzelnen Immobilien. Die Börse zeigt aktuelle oder in Zukunft erwartete Wertänderungen an den Immobilienmärkten daher unter Umständen schneller als der NAV. Darüber hinaus sind im Börsenkurs auch die Leitungs- und Koordinationskosten auf Unternehmens- bzw Konzernbasis eingepreist, bei der NAV Ermittlung werden diese Kosten nicht direkt berücksichtigt.
- Unterschiedlicher Zinssatz:
Der aus den Immobilienmärkten abgeleitete Liegenschaftszins (bzw. Discount Rate / Cap Rate) entspricht nicht notwendigerweise dem aus den Kapitalmärkten abgeleiteten Zinssatz in der Unternehmenswertberechnung.
- Leverage-Effekt:
Bei der Ermittlung des NAV wird die Art der Finanzierung nicht direkt berücksichtigt. Der Börsenkurs reflektiert dagegen auch Auswirkungen der Finanzierung wie z.B. Liquiditäts- und Verlustrisiken bei steigender Verschuldung.

III. Multiplikatoren vergleichbarer börsennotierter Unternehmen

Im Rahmen der Bewertung von Unternehmen werden häufig Multiplikatoren, als Kennzahlen vergleichbarer Unternehmen derselben Branche herangezogen und anschließend auf das zu bewertende Unternehmen bezogen. Der Unternehmenswert kann mittels Vergleich mit ähnlichen Unternehmen (die sogenannte „Peer Group“) ermittelt werden. Zu einer Peer Group werden in der Regel diejenigen Unternehmen einer bestimmten Branche zusammengefasst, die

sich durch die Zugehörigkeit zu demselben Sektor auszeichnen und darüber hinaus insbesondere auch ein vergleichbares Geschäftsmodell aufweisen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass diese Unternehmen ein ähnliches Markt- und Wirtschaftlichkeitsumfeld haben.

Die regionale und sektorale Aufstellung der Zielgesellschaft sowie deren Fokus auf den Ankauf und Vermietung von Immobilien-Investments (Commercial und Retail Real Estate) grenzt die Auswahl von Vergleichsunternehmen in der Branche deutlich ein.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel kein Unternehmen mit einem anderen vollständig vergleichbar ist. Das Ergebnis der Multiplikatorenbewertung kann deshalb im Regelfall nur eine Bandbreite möglicher Werte darstellen, in der sich das Bewertungsergebnis wiederfinden sollte.

Mit Hilfe der Finanzdatenbankdienstleister Bloomberg und Capital IQ haben wir eine Liste von Unternehmen erstellt, die gemäß der in untenstehender Grafik aufgeführten Kriterien gefiltert wurde.



Durch die Anwendung der Kriterien im 3. Selektionsschritt, lassen sich folgende drei Peer Group Unternehmen ableiten:

- CA Immobilien Anlagen AG
- Conwert Immobilien Invest SE
- S Immo AG

Im Rahmen einer vergleichenden Marktbewertung lassen sich Multiplikatoren auf Basis verschiedener Erfolgsgrößen anwenden. Da die Zielgesellschaft einen negativen EBIT sowie einen negativen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 ausweist, wurde bei der Multiplikatorenbewertung auf die Price-to-Book („P/B“) Ratio abgestellt, die das Verhältnis von Marktkapitalisierung und Buchwert des Eigenkapitals angibt.

Die Ableitung der Multiplikatoren hat P/B Ratios zwischen rund 0,75 und 0,8 zu den jeweils letzten Bilanzierungstichtagen der Peer Group Unternehmen ergeben. Basierend auf der abgeleiteten Bandbreite ergibt sich für die ECO ein hypothetischer Marktwert des Eigenkapitals zwischen EUR 220 Mio. und EUR 240 Mio. Das entspricht einer Wertbandbreite von rund EUR 6,50 bis EUR 7,00 je Aktie.

IV. Multiplikatoren von vergleichbaren Transaktionen

Im Rahmen der Bewertung mittels Transaktionsmultiplikatoren ist die Untersuchung von vergangenen Akquisitionen erforderlich, um auf Basis der effektiv entrichteten Preise für Unternehmen in einer ähnlichen Situation bzw. für Anteile an solchen Unternehmen eine Bandbreite von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Dabei ist bei Transaktionsmultiplikatoren zu beachten, dass tatsächlich gezahlte Kaufpreise in hohem Maße durch die subjektive Interessenlage der Transaktionspartner bestimmt sind. Sie berücksichtigen beispielsweise Synergieeffekte und subjektive Erwartungshaltungen.

Mit Hilfe der Mergermarket Datenbank haben wir eine Liste von Transaktionen erstellt, die gemäß der in untenstehender Grafik aufgeführten Kriterien gefiltert wurde.

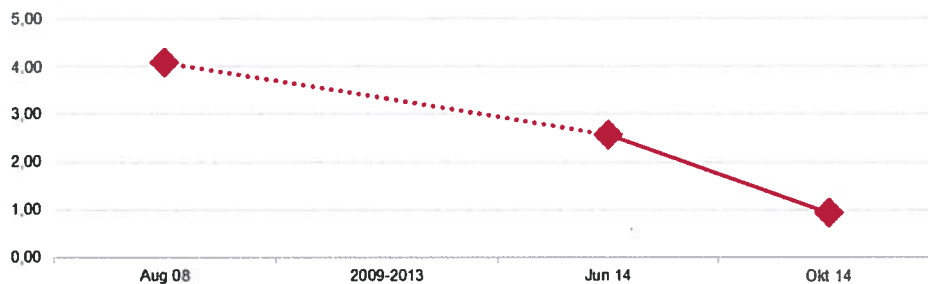


Das Angebot wurde nur mit Transaktionen von Minderheitsanteilen verglichen, da es sich nur an 4,24% der Aktionäre richtet. Allfällige Kontrollprämien bei Vergleichstransaktionen sollen dadurch unberücksichtigt bleiben. Da das gegenständliche Übernahmeangebot parallel mit der indirekten Übernahme des Mehrheitsanteils an der Zielgesellschaft läuft, wäre auch ein Vergleich mit Transaktionen mit Mehrheitsanteilen (inklusive strategischer Prämie) vertretbar.

Durch die Anwendung der Kriterien im 3. Selektionsschritt, lassen sich folgende drei Vergleichstransaktionen identifizieren:

- Übernahme eines 21,61%igen Anteil der POLIS Immobilien AG (Berlin, Deutschland) durch die Mann Immobilien-Verwaltung AG (Karlsruhe, Deutschland), angekündigt am 18. August 2008.
- Übernahme eines 11,61%igen Anteils der CPI Property Group (Luxembourg) durch den privaten Investor Mr. Radovan Vitek (Tschechien), angekündigt am 12. Juni 2014.
- Übernahme eines 16,35%igen Anteils der CA Immobilien Anlagen AG (Wien, Österreich) durch die O1 Group Limited (Moskau, Russland), angekündigt am 28. Oktober 2014.

P/B Ratios Transaktionen



Quelle: Mergermarket

Die Ableitung der Transaktionsmultiplikatoren hat eine P/B-Ratio Bandbreite für den Zeitraum von 2008 bis 2014 zwischen 4 und 1 ergeben. Die historische Analyse zeigt jedoch ein Absinken der P/B Transaktionsmultiplikatoren in Richtung des Niveaus von den Börsepreisen zugrundeliegenden P/B Ratios von börsennotierten Vergleichsunternehmen. Die P/B Ratio unter Anwendung des Angebotspreises liegt selbst unter Außerachtlassung einer strategischen Prämie im Angebot unter der Ratio vergleichbarer Transaktionen ohne strategische Prämie.

V. Analystenberichte

Für die Zielgesellschaft werden nach Angabe des Vorstandes keine Analystenberichte veröffentlicht, die als Orientierung für die Beurteilung des Angebotes herangezogen werden könnten.

VI. Abschließende Beurteilung des Angebotspreises

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ECO beim Aktienkurs/EPRA NAV Vergleich am unteren Ende der Bandbreite von Vergleichsunternehmen liegt. Beim Vergleich des Angebotspreises mit dem EPRA NAV liegt dieser im oberen Drittel der Vergleichsunternehmen. Basierend auf der börsennotierten P/B Multiplikatorenbewertung befindet sich der Angebotspreis je Aktie knapp unter der ermittelten Bandbreite. Die Betrachtung der Transaktionsmultiplikatoren zeigt im historischen Zeitverlauf ein tendenzielles Absinken auf das Niveau von börsennotierten P/B Multiplikatoren, der Angebotspreis liegt unter den Ratios von Vergleichstransaktionen.

G. Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

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

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

I. Äußerung des Vorstands

Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Thomas Doll

Mag. Jasmin Soravia, LL.M.

Mag. Clemens Schneider

Alle 3 Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft haben kein Naheverhältnis oder Organfunktion bei der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger. Herr Mag. Doll und Herr Mag. Schneider sind auch Geschäftsführende Direktoren der conwert Immobilien Invest SE. Frau Mag. Soravia ist Prokuristin der conwert. Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme auf diese Organverflechtungen hin.

Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 31. März 2015 eine Äußerung gemäß §14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben. In seiner Stellungnahme geht der Vorstand insbesondere auf folgende Punkte der Angebotsunterlage näher ein:

- Erläuterung der angebotenen Gegenleistung

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat zur Beurteilung der Angemessenheit der Angebotspreise keine Bewertung der Zielgesellschaft vornehmen lassen. In seiner Stellungnahme erläutert der Vorstand der Zielgesellschaft detailliert den Angebotspreis, die Bedingungen des antizipierten Pflichtangebotes, das indirekt auch an die Bedingungen der Bieterin im Angebot an die Aktionäre der conwert geknüpft ist. Der Vorstand weist auch auf die Gleichbehandlung und auf Fragen der Definition des Kreises der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger hin.

Insbesondere weist der Vorstand in diesem Zusammenhang darauf hin, dass

- der Angebotspreis über den gewichteten Durchschnittskursen der Aktie der letzten 3,6,12 und 24 Kalendermonate liegt, sowie
- der Angebotspreis über einem Referenzpreis für eine Aktie der Zielgesellschaft liegt, der aus dem Angebotspreis für Aktien der conwert abgeleitet werden kann.

Wie bereits weiter oben festgestellt, haben weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat eine Bewertung der Zielgesellschaft vornehmen lassen. Der Verwaltungsrat der conwert hat jedoch zur Beurteilung des Angebotspreises der Bieterin für Aktien der conwert eine Beurteilung durch J.P. Morgan Limited, London, erstellen lassen. Da der Angebotspreis für Aktien der conwert indirekt auch für die Ermittlung der gesetzlichen Mindestschwelle gem. § 26 Abs. 1 ÜbG (Referenzpreis der letzten 12 Monate) für Aktien der ECO relevant ist, erscheint es dem Vorstand jedoch wichtig, auf diese Beurteilung hinzuweisen, laut der J.P Morgan zu der Aussage gelangt, dass der Angebotspreis für eine conwert-Aktie aus finanzieller Sicht nicht angemessen ist. Uns lag die Beurteilung nicht vor, der Hinweis des Vorstandes der ECO erscheint aber im Sinne der Information der Aktionäre der Zielgesellschaft als wesentlich.

- Beurteilung des sonstigen Inhaltes des Angebots

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat - soweit er das beurteilen kann - im Angebot keine Angaben zur Zielgesellschaft erkannt, die Anlass für Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit des Angebotes und der darin enthaltenen Angaben geben.

Der Vorstand geht in der Beurteilung der sonstigen Inhalte des Angebotes jedoch auf 2 Aspekte des Angebotes im Besonderen ein:

- Bedingung der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle für das Angebot der Bieterin an die Aktionäre der conwert (diese Bedingung ist indirekt auch für die erfolgreiche Durchführung des gegenständlichen Angebotes an die Aktionäre der ECO relevant): Im Angebot an die Aktionäre der conwert wird die Anzahl der Aktien, für die im Zuge der conwert-Übernahme das Angebot angenommen werden muss, damit das Angebot erfolgreich ist, mit 50% der angebotsgegenständlichen Aktien angegeben. Das entspricht der Zahl der Aktien, an die sich das Angebot zum Zeitpunkt der Veröffentlichung richtet (und klammert die Aktien, die von conwert selbst gehalten werden aus). Die conwert hat jedoch 2 Wandelschuldverschreibungen begeben, die jederzeit in Aktien umgewandelt werden können. Auch für diese Aktien kann das Angebot angenommen werden. Die Anzahl der conwert-Aktien, für die das Angebot angenommen werden muss, damit es erfolgreich durchgeführt wird, soll für diesen Fall jedoch gleich bleiben. Es kann daher zu dem Ergebnis kommen, dass die grundsätzlich gesetzlich geforderte Mindestannahmeschwelle von 50% der ständig stimmberechtigten Aktien (§ 25a Abs. 2 ÜbG), die Gegenstand des Angebotes sind, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Ergebnisses (zum Ende der Annahmefrist, das ist der 15. April 2015, so die Bieterin die Annahmefrist nicht verlängert) nicht erreicht sein wird, das Angebot aber dennoch erfolgreich durchgeführt wird.
- „Tender Commitment“ an die Haselsteiner-Familien Privatstiftung: Die HFP und verbundene Rechtsträger (zusammen „HFP“) hält rund 24,75% der Aktien, und hat sich verpflichtet, das Angebot für 19,16% der Aktien anzunehmen. Hinsichtlich der restlichen von der HFP gehaltenen Aktien hat die HFP eine Put-Option für einen Zeitraum von 14 Tagen nach dem Ende der gesetzlich verlängerten Nachfrist weitere Aktien an die Bieterin zum Angebotspreis zu übertragen.

Da uns das Tender Commitment nicht vorlag, war es nicht möglich eine allfällige Auswirkung auf den (vom conwert-Angebotspreis abgeleiteten) gesetzlichen Mindestpreis nach § 26 Abs 1 (erster Satz) ÜbG zu überprüfen.

- Auswirkungen des Angebotes auf die Zielgesellschaft

Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme auf eine Reihe von möglichen Auswirkungen hin, die sich aus dem Angebot bzw. der neuen Eigentümerstruktur für die Zielgesellschaft ergeben können. Insbesondere weist der Vorstand auf die im Angebot der Bieterin angeführten Pläne hin:

- Die Bieterin hat über allfällige Änderungen in den Organen noch keine Entscheidung getroffen.
- Die Bieterin hat für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebotes noch keine Entscheidung getroffen, ob das Listing der Zielgesellschaft beibehalten werden soll.

- Der Vorstand der Zielgesellschaft weist auf die Möglichkeit des Wegfalls der gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen zum Amtlichen Handel hin.
- Auswirkungen auf Gläubiger, Arbeitnehmer und das öffentliche Interesse

Da die ECO keine Arbeitnehmer beschäftigt, sind keine Auswirkungen auf Arbeitnehmer möglich. Der Vorstand der Zielgesellschaft geht auch auf zu erwartende Auswirkungen des Angebotes auf die Gläubiger und das öffentliche Interesse ein. Hier erkennt der Vorstand vor dem Hintergrund der strategischen Pläne der Bieterin pauschal keine nachteiligen Auswirkungen des Angebotes.

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Ablehnung des Pflichtangebotes ab. Er verweist auf die grundsätzliche Einzeleinschätzung jedes Aktionärs und die zugrundeliegende Einzeleinschätzung der künftig erwarteten Entwicklung des Kapitalmarktes als auch auf mögliche steuerliche Konsequenzen, weshalb der Vorstand die Aktionäre der Zielgesellschaft explizit auffordert, sich bei einem qualifizierten Berater (zB. Steuerberater) zu informieren.

In der Stellungnahme des Vorstandes der Zielgesellschaft sind die wesentlichen Argumente, die gegen bzw für die Annahme des Angebotes sprechen (§ 14 Abs 1 letzter Satz), dargestellt.

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

(i) Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) je Aktie

Die Zielgesellschaft hat zuletzt zum 31. Dezember 2014 des Net Asset Value (NAV) errechnet (siehe dazu auch Kap F.II. dieses Berichtes des Sachverständigen der Zielgesellschaft). Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass dieser NAV pro Aktien deutlich über dem Angebotspreis liegt.

(ii) Verzicht auf mögliche zukünftige Kursgewinne

Der Kurs der Aktie der Zielgesellschaft hat sich in den letzten 36 Monaten (bis zur Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin) im Bereich zwischen knapp über EUR 4 bis knapp unter EUR 5,30 bewegt. Bei einer aktuell niedrigen Zinslandschaft bleiben Aktien generell für viele Anleger eine attraktive Anlageform. Der Vorstand weist jedoch auch auf einige externe Einflussfaktoren auf die Entwicklung von Börsenkursen hin. Angesichts von Maßnahmen zur Wertsteigerung der Zielgesellschaft (siehe dazu insbesondere nächster Punkt), die in den vergangenen Jahren gesetzt wurden, könnte sich das auf einen Anstieg des Börsenkurses auswirken.

(iii) Wertsteigerung durch Konzentration auf lukrative Immobilien

(iv) Hoher Leerstand birgt Steigerungspotenzial

Der Vorstand der Zielgesellschaft weist insbesondere auf Wert- und damit Kurssteigerungspotenziale der ECO aus der Konzentration auf lukrative Immobilien und Bereinigung des Immobilienportfolios hin, die in den vergangenen Jahren verfolgt wurde. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen in den Konzernlageberichten über die Geschäftsjahre 2013 und 2014 der Zielgesellschaft zu verweisen, wonach die Verringerung des Leerstandes auch durch die Veräußerung von Objekten mit relativ hohen Leer-

standflächen zurückzuführen ist. Die geplanten weiteren Maßnahmen in diese Richtung können sich positiv auf die Kursentwicklung der ECO-Aktie auswirken.

(v) Abfindung im Rahmen eines Gesellschafterausschlusses (Squeeze-out)

Der Vorstand der Zielgesellschaft weist darauf hin, dass die Bieterin bei einem Erfolg der Übernahme der conwert jedenfalls – indirekt – über mehr als 95% der Aktien der ECO verfügen wird. Die Bieterin hat dann rechtlich die Möglichkeit, die Minderheitsaktionäre – an die sich das Angebot richtet und die es nicht angenommen haben – auszuschließen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die geschäftspolitischen Ziele der Bieterin laut Angebot verwiesen, die ECO oder deren Immobilien mittelfristig zu veräußern. Eine höhere Gegenleistung im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetzes – auch innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf der Nachfrist - hat auch keine Auswirkung auf die in diesem Angebot angebotene Gegenleistung, sie löst nach dem Wortlaut des § 16 Abs 7 2.Satz keine Nachbesserung an Aktionäre aus, die das Angebot angenommen haben.

(vi) Annahme auch in der gesetzlichen Nachfrist möglich

Das Angebot an die ECO-Aktionäre hängt von der erfolgreichen Durchführung der Übernahme der Aktien der conwert ab (siehe dazu die Ausführungen des Vorstandes zu Bedingungen des Angebotes). Sollten diese Bedingungen erfüllt sein, so haben Aktionäre der ECO, an die sich das gegenständliche Angebot richtet, Zeit, das Angebot auch erst in der gesetzlichen Nachfrist anzunehmen. Der Vorstand der Zielgesellschaft weist auf den geringen aktuellen Zinsverlust aus einer verzögerten Annahme des Angebotes hin.

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

(i) Deutliche Prämie gegenüber dem Börsenkurs der letzten Jahre

(ii) Künftige Börsenkursentwicklung ungewiss

Wie bereits unter Kap. D IV. dieses Berichtes des Sachverständigen der Zielgesellschaft ausgeführt liegt der Angebotspreis deutlich über den durchschnittlichen Kursen der Aktie der Zielgesellschaft für die letzten 2 Jahre. Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme auf diese deutliche Prämie hin, jedoch auch auf die Tatsache, dass sich (durch die Entwicklung des Börsenkurses der Aktie der Zielgesellschaft in den letzten 2 Jahren) diese Prämie laufend verringern ließ. Der Vorstand hebt jedoch deutlich hervor, dass die weitere Kursentwicklung schwer prognostizierbar und ein Erreichen eines Kursniveaus in Höhe des Angebotspreises möglicherweise schwer erzielbar sein wird – selbst vor dem Hintergrund der gesetzten Wertsteigerungsmaßnahmen des Vorstandes.

(iii) Wertverlust der Aktie bei Verkauf von Immobilien

(iv) ECO profitiert möglicherweise nicht von einem neuen starken strategischen Partner

Die Bieterin plant – wie bereits weiter oben erwähnt – die ECO oder deren Immobilien mittelfristig zu veräußern, was – insbesondere bei Verkäufen in kurzer Zeitspanne - zu

einem Wertverlust der ECO führen kann. Der Vorstand weist auch darauf hin, dass der Einstieg eines großen strategischen Partners Vorteile bei den Finanzierungsmöglichkeiten bringen könnte. Auf dieses Potenzial weist auch die Bieterin im Angebot an die Aktionäre der conwert hin. Von diesen Vorteilen ist aber angesichts der Pläne der Bieterin hinsichtlich der ECO nicht zu erwarten, dass sie tatsächlich eintreten, und verbleibende Aktionäre der ECO davon profitieren würden.

(v) Angebotspreis liegt (deutlich) über dem derzeitigen Börsenkurs

Der Börsenkurs der Aktie der Zielgesellschaft hat sich nach der Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin zwar kurzfristig auf den Angebotspreis erhöht, ist jedoch in der ersten Märzwoche wieder auf ein Niveau zwischen EUR 6,10 und EUR 6,25 zurückgegangen. Durch die Annahme des Angebotes könnten die Aktionäre der Zielgesellschaft diese Differenz daher lukrieren. Der Vorstand weist auch auf die Übernahme der Spesen durch die Bieterin hin, die ein weiterer Vorteil insbesondere für Aktionäre mit geringer Beteiligung sein kann.

(vi) Hohe Konzentration der Stimmrechte / geringe Liquidität und eingeschränkte Marktpreisbildung

Die Liquidität der Aktie der Zielgesellschaft war bereits in der Vergangenheit – wie der Vorstand vermutet durch die hohe Beteiligung der conwert an der Zielgesellschaft – sehr eingeschränkt. Ein weiter verringerter Streubesitz kann die Handelbarkeit der Aktie weiter erschweren und sich auf die Preisbildung negativ beeinflussen.

II. Äußerung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

Mag. Kerstin Gelbmann (Vorsitzende des Aufsichtsrates)

DI Alexander Tavakoli (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Dr. Martina Postl (Mitglied des Aufsichtsrates)

Dr. Alexander P. Schoeller (Mitglied des Aufsichtsrates)

Dr. Eveline Steinberger-Kern (Mitglied des Aufsichtsrates)

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrates der conwert Immobilien Invest SE.

Der Aufsichtsrat stimmt mit den Äußerungen des Vorstandes überein, und sieht ebenfalls von einer Empfehlung hinsichtlich der Annahme bzw. Ablehnung des Angebotes der Bieterin ab.

H. Vom Vorstand der Zielgesellschaft gehaltene Aktien

Die Mitglieder des Vorstandes halten keine Aktien an der Zielgesellschaft.

I. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben keine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebotes abgegeben. Der Vorstand hat jedoch die Argumente, die für bzw gegen eine Annahme des Angebots sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen.

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

J. Zusammenfassende Beurteilung

Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 f ÜbG erstatten wir zur Äußerung der Organe der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG zum Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen AG, gerichtet auf den Erwerb von bis zu 1.446.721 Aktien der ECO Business-Immobilien AG, die folgende Beurteilung:

Wir erachten das von der Bieterin abgegebene Angebot für gesetzeskonform. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen Darstellungen zur wirtschaftlichen Lage der Zielgesellschaft stimmen mit den uns vorliegenden Informationen und den uns erteilten Auskünften überein. Der Vorstand der Zielgesellschaft gibt keine Empfehlung zur Annahme des Angebotes ab, hat jedoch Argumente, die gegen und für eine Annahme des Angebotes sprechen, in seiner Äußerung dargelegt. Auch der Aufsichtsrat sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Ablehnung bzw Annahme des Angebotes der Bieterin ab. Der Aufsichtsrat stimmt mit der Äußerung des Vorstandes überein und schließt sich dieser vollinhaltlich an.

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



Dr. Christine Catasta
Wirtschaftsprüfer



Mag. Miklós Révay

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Wien, am 31.März 2015



Anhang I
Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft

Äußerung des Vorstands der ECO Business-Immobilien AG zum antizipierten Pflichtangebot der Deutsche Wohnen AG

1. Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen AG

Deutsche Wohnen AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit dem Sitz Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main, Deutschland, und der Geschäftsadresse Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42388 (die "**Bieterin**"), hat am 18.03.2015 ein antizipiertes Pflichtangebot gem § 22 ff Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an die Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG, einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Alserbachstraße 32, 1090 Wien, eingetragen unter FN 241364 y im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien (die "**ECO**"), veröffentlicht (das "**ECO-Angebot**"). Die Absicht, das ECO-Angebot zu stellen, hat die Bieterin am 15.02.2015 bekanntgegeben.

Die Angebotsunterlage für das ECO-Angebot ("**ECO-Angebotsunterlage**") ist auf den Websites der Bieterin (www.deutsche-wohnen.de), der ECO (www.eco-immo.at) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) abrufbar. Darüber hinaus kann die ECO-Angebotsunterlage von ECO an ihrem Sitz und von Unicredit Bank Austria AG, der Annahme- und Zahlstelle der Bieterin, bezogen werden.

Das ECO-Angebot steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem freiwilligen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG der Bieterin an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, einer nach österreichischem und EU Recht errichteten Europäischen Gesellschaft (*Societas Europaea*) mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Alserbachstraße 32, 1090 Wien, eingetragen unter FN 212163 f im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien ("**conwert**"), die derzeit 95,76% der Stammaktien der ECO und somit eine kontrollierende Beteiligung iSv § 22 Abs 2 ÜbG an ECO hält (das "**conwert-Angebot**").

Das ECO-Angebot ist als antizipiertes Pflichtangebot lediglich auf den Erwerb jener Aktien der ECO gerichtet, die sich nicht im Eigentum von conwert oder der Bieterin befinden. Auf Basis der derzeitigen Beteiligungsstruktur der ECO ist das ECO-Angebot daher auf den Erwerb von bis zu 1.446.721 Stück Aktien der ECO gerichtet, was einem Anteil von etwa 4,24% der ausstehenden Aktien entspricht.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand und Aufsichtsrat der ECO verpflichtet, unverzüglich nach Veröffentlichung der ECO-Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum Übernahmeangebot zu verfassen und diese innerhalb von zehn Börsentagen ab

Veröffentlichung der ECO-Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsentage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Übernahmeangebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt und welche Auswirkungen das ECO-Angebot auf die ECO, insbesondere auf die Arbeitnehmer (betreffend Arbeitsplätze, Beschäftigungssituation, Standortfrage), die Gläubiger und das öffentliche Interesse unter Berücksichtigung der strategischen Planung der Bieterin für ECO voraussichtlich haben wird. Falls sich Vorstand oder Aufsichtsrat der ECO nicht in der Lage sehen, eine abschließende Empfehlungen für oder gegen die Annahme des ECO-Angebots abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Mit der gegenständlichen Stellungnahme kommt der Vorstand der ECO dieser Pflicht nach. Festgehalten wird, dass diese Stellungnahme auch Angaben der Bieterin enthält (diese sind als solche gesondert gekennzeichnet), deren Richtigkeit und Vollständigkeit vom Vorstand der ECO zu einem erheblichen Teil nicht überprüft werden können. Soweit sich die Stellungnahme auf den Angebotspreis oder auf die zukünftige Entwicklung, Prognosen und Ereignisse betreffend ECO bezieht, hängen diese in erheblichem Ausmaß von zukünftigen Entwicklungen, Erwartungen und Einschätzungen ab, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind und sich daher letztlich auch als unzutreffend erweisen können.

Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die Bieterin die ECO-Angebotsunterlage vor deren Veröffentlichung der Übernahmekommission angezeigt hat. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen mit dem ECO-Angebot in Zusammenhang stehenden Rechtsfragen mit der Übernahmekommission diskutiert und abgestimmt wurden. Soweit der Vorstand der ECO in der gegenständlichen Stellungnahme rechtliche Ausführungen zum ECO-Angebot macht, ist zu beachten, dass die Übernahmekommission und allenfalls andere Entscheidungsinstanzen zu einer anderen Beurteilung kommen können.

2. Personenidentität zwischen conwert und ECO

Die Aktionäre der ECO werden darauf hingewiesen, dass zwischen den Organen bzw der Geschäftsführung von ECO einerseits und conwert andererseits weitgehend Personenidentität besteht. Die Mitglieder des Vorstands der ECO Herr Mag. Thomas Doll und Herr Mag. Clemens Schneider haben bei conwert jeweils die Funktion von geschäftsführenden Direktoren. Frau Mag. Jasmin Soravia als drittes Vorstandsmitglied der ECO nimmt bei conwert hingegen keine Organfunktion wahr.

Aufgrund der Beteiligung von conwert an ECO im Ausmaß von 95,76% des Grundkapitals der ECO sowie unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Durchführung des ECO-

Angebots und des conwert-Angebots, ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen von conwert und ECO in einzelnen Punkten divergieren. Festgehalten wird, dass kein Mitglied des Vorstands eine Stellungnahme zum conwert-Angebot abgeben muss (siehe hierzu auch die Stellungnahme des Verwaltungsrats von conwert, abrufbar unter www.conwert.at).

3. Ausgangslage

3.1. Angaben zu ECO und conwert

Das Grundkapital der ECO beträgt EUR 341.000.000 und ist in 34.100.000 nennwertlose und auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 10,00 pro Aktie zerlegt. Die Aktien sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren derzeit im Segment „Standard Market Auction“ unter ISIN AT0000617907 ("**ECO Aktien**"). conwert hält derzeit 32.653.279 Stück Aktien und somit 95,76% der Aktien an ECO. Die nicht von conwert gehaltenen Aktien an ECO im Ausmaß von 4,24% der ECO-Aktien befinden sich nach Kenntnis des Vorstands der ECO im Streubesitz. Gegenstand des ECO-Angebots der Bieterin sind lediglich jene Aktien an ECO, die weder von conwert noch von der Bieterin gehalten werden. Nach Angaben der Bieterin hält diese derzeit keine Aktien der ECO, sodass das ECO-Angebot auf den Erwerb von insgesamt 1.446.721 Stück Stammaktien der ECO gerichtet ist.

Die Aktien von conwert sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren im Segment Prime Market ("**conwert-Aktien**"). Daneben hat conwert Wandelschuldverschreibungen mit einer Verzinsung iHv 5,25%, fällig 2016, mit einem Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Stammaktien zu einem ausstehenden Nominale von EUR 100.200.000 ("**WSV 2016**"), und Wandelschuldverschreibungen mit einer Verzinsung iHv 4,50%, fällig 2018, mit einem Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Stammaktien zu einem ausstehenden Nominale von EUR 80.000.000 ("**WSV 2018**") ausgegeben. Das conwert- Angebot ist gemäß den Bestimmungen des Übernahmegesetzes auch auf den Erwerb der nicht von conwert gehaltenen WSV 2016 und WSV 2018 gerichtet.

Sollte das conwert-Angebot erfolgreich sein, so hätte dies aufgrund der Beteiligung von conwert an ECO auch einen mittelbaren Kontrollwechsel über ECO zur Folge. Grundsätzlich würde ein solcher mittelbarer Kontrollwechsel aufgrund der Bestimmungen der §§ 22 ff ÜbG die Bieterin dazu verpflichten, ein Pflichtangebot an die Aktionäre der ECO zu stellen. Die Bieterin nimmt mit dem ECO-Angebot das im Falle des mittelbaren Kontrollwechsels fällige Pflichtangebot vorweg. Das ECO-Angebot ist daher auch mit dem erfolgreichen Abschluss des conwert-Angebots aufschiebend bedingt.

Das conwert-Angebot steht folglich in unmittelbarem rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ECO-Angebot und wird daher vom Vorstand der ECO in der gegenständlichen Stellungnahme soweit erforderlich mitberücksichtigt werden.

3.2. Angaben zur Bieterin

Die Bieterin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, deren Aktien zum Amtlichen Markt im Segment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sind. Die Marktkapitalisierung beträgt derzeit etwa EUR 7,28 Milliarden (Stand: 27.3.2015). Die Bieterin ist nach eigenen Angaben eine der größten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften. Der Schwerpunkt der Geschäftsstrategie der Bieterin liegt im Bereich Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen und stabilen Ballungszentren. Laut Angaben der Bieterin umfasst ihr Immobilienportfolio per 30.09.2014 rund 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeeinheiten mit rund 2.200 Pflegeplätzen/Apartments mit einem Marktwert von rund EUR 8,8 Mrd.

Ausweislich der Website der Bieterin (www.deutsche-wohnen.com) halten per 12.03.2015 die Sun Life Financial Inc. 9,94%, Black Rock Inc. 7,56%, Norges Bank (Central Bank of Norway) 6,72% und APG Asset Management B.V. 3,01% der Aktien an der Bieterin. Die übrigen Aktien befinden sich im Streubesitz. Kein Aktionär verfügt somit über eine kontrollierende Beteiligung an der Bieterin.

Seit der Veröffentlichung der Absicht der Bieterin, Übernahmeangebote für die ECO und conwert zu stellen (15.02.2015), ist der Börsenkurs der Aktie der Bieterin leicht gestiegen (von EUR 23,90 am 13.02.2015, dem letzten Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, auf EUR 24,14 am 30.3.2015). Der Markt in Deutschland bewertet die beabsichtigten Übernahmen von conwert sowie der ECO daher offenbar nicht negativ für die Deutsche Wohnen AG.

4. Zusammenfassung des ECO-Angebots

4.1. Angebotspreis

Der von der Bieterin pro ECO-Aktie gebotene Angebotspreis beträgt EUR 6,35. Der Angebotspreis versteht sich *cum Dividende*. Der Angebotspreis pro Aktie verringert sich demnach um die Höhe einer für das Geschäftsjahr 2014 auszuschüttenden Dividende, jedoch nur für jene Aktionäre, die das ECO-Angebot nach dem ex-Dividendentag und somit nach Zuzählung der Dividende annehmen. Wie in dem am 24.3.2015 veröffentlichten Jahresfinanzbericht der ECO für das Geschäftsjahr 2014 ausgeführt, wird ECO keine Dividende für das Geschäftsjahr 2014 auszahlen.

Die Bieterin schließt eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises in der ECO-Angebotsunterlage ausdrücklich aus (Punkt 4.2. der ECO-Angebotsunterlage). Selbst wenn die Bieterin eine Erhöhung des Angebotspreises ausschließt, ist gemäß § 15 Abs 1 ÜbG eine Verbesserung jedoch dennoch zulässig, wenn ein konkurrierendes Angebot gestellt wird oder die Übernahmekommission eine Verbesserung gestattet.

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG muss der für Aktien der ECO zu zahlende Preis mindestens dem nach Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurs der letzten 6 Monate vor

dem Tag entsprechen, an dem die Absicht bekanntgegeben wird, ein Übernahmeangebot zu stellen (somit vor dem 15.02.2015). Dieser beträgt EUR 4,98 je ECO-Aktie.

Weiters muss der Preis mindestens jenem Preis entsprechen, den die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des ECO-Angebotes bei der Übernahmekommission für ECO-Aktien gewährt oder vereinbart haben. Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben laut ECO-Angebotsunterlage ECO-Aktien erworben. Relevant ist daher laut ECO-Angebotsunterlage lediglich der Mindestpreis iHv 4,98 pro ECO-Aktie.

Bei der Festlegung des Angebotspreises für ECO-Aktien ist jedoch auch jener Teil der für conwert-Aktien gebotenen Gegenleistung zu berücksichtigen, der auf die von conwert an ECO gehaltene Beteiligung fällt. Die Bieterin hat unter Berücksichtigung der Gespräche mit der Übernahmekommission die relativen Werte von conwert und ECO durch einen Vergleich der Marktkapitalisierungen auf Basis der jeweiligen nach Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der letzten 6 Monate vor Absichtsbekanntgabe und nach Maßgabe der Beteiligung von conwert an der ECO auf die ECO-Aktie umgerechnet. Daraus hat die Bieterin laut ECO-Angebotsunterlage einen Mindestpreis für die ECO-Aktie iHv EUR 6,31 errechnet.

Die für die ECO-Aktie angebotene im Angebotspreis enthaltene Prämie beträgt damit bezogen auf die jeweiligen Durchschnittskurse der ECO-Aktie wie folgt:

- 25,86% auf den 3-Monats-Durchschnittskurs,
- 27,42% auf den 6-Monats-Durchschnittskurs,
- 29,49% auf den 12-Monats-Durchschnittskurs und
- 35,34% auf den 24-Monats-Durchschnittskurs.

Die Bieterin hat nach eigenen Angaben zur Ermittlung des Angebotspreises für die ECO-Aktien keine Unternehmensbewertung der ECO erstellen lassen.

4.2. Bedingungen

Das ECO-Angebot ist aufschiebend bedingt mit der erfolgreichen Durchführung des conwert-Angebots und wird daher nur durchgeführt, falls alle aufschiebenden Bedingungen des conwert-Angebots eintreten bzw die Bieterin (soweit gesetzlich zulässig) auf deren Eintritt verzichtet. Das ECO-Angebot ist somit *mittelbar* mit dem Eintritt bzw dem Verzicht all jener aufschiebenden Bedingungen bedingt, unter denen auch das conwert-Angebot steht. Diese lauten zusammengefasst und vereinfacht wie folgt (für die vollständige Darstellung der Bedingungen wird auf Punkt 5 der Angebotsunterlage des conwert-Angebots verwiesen ("**conwert-Angebotsunterlage**")):

- Das conwert-Angebot steht unter der gesetzlichen Bedingung einer Mindestannahmequote iHv 50% der angebotsgegenständlichen Aktien, wobei allfällige Parallelerwerbe der Bieterin und der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in diese Schwelle miteinzuberechnen sind. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die von conwert gehaltenen eigenen Aktien nicht angebotsgegenständlich sind, ist das conwert-Angebot daher dadurch aufschiebend bedingt, dass das Angebot für zumindest 41.391.405 Stück Aktien von conwert (oder 48,49% der zum Zeitpunkt der Anzeige der conwert-Angebotsunterlage bei der Übernahmekommission ausgegebenen conwert-Aktien) angenommen wird.

Die Bieterin weist in der conwert-Angebotsunterlage darauf hin, dass conwert-Aktien, die allenfalls durch die Wandlung der WSV 2016 bzw der WSV 2018 neu ausgegeben werden ("Lieferaktien"), bei der Berechnung der Mindestannahmequote lediglich im Zähler berücksichtigt werden;

- weder Liquidation noch Zahlungsunfähigkeit von conwert bzw kein Konkurs-, Sanierungsverfahren (oder Ablehnung eines solchen Verfahrens mangels Masse) oder Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz betreffend conwert bis zum Ablauf der Annahmefrist;
- keine Veröffentlichung einer Ad hoc-Meldung gemäß § 48d BörseG, die auf wesentliche Verschlechterung der Ertragslage von conwert schließen lässt;
- keine Übertragung oder Verpflichtung zur Übertragung von Vermögensgegenständen von conwert oder ihrer Tochtergesellschaften im Wert von mehr als EUR 150 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte;
- keine Erhöhung des Grundkapitals von conwert um mehr als 10% (ausgenommen Erhöhungen aufgrund der WSV 2016 und WSV 2018);
- kein Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index;
- keine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von conwert oder einer Tochtergesellschaft von conwert in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zur conwert bzw. einer Tochtergesellschaft von conwert.

Die Bieterin kann auf den Eintritt dieser Bedingungen mit Ausnahme der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle verzichten. Die Bieterin hat sich verpflichtet, den Verzicht, den Eintritt oder den endgültigen Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen unverzüglich bekannt zu machen. Das conwert-Angebot, und daher mittelbar auch das ECO-Angebot, entfallen, wenn die genannten Bedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Bedingungen genannten Frist (zu den einzelnen Fristen siehe conwert-Angebotsunterlage) erfüllt worden sind.

Somit werden mittelbar auch die ECO-Aktionäre über das Wirksamwerden oder die endgültige Nichtwirksamkeit des ECO-Angebots informiert.

4.3. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind gemäß § 1 Z 6 ÜbG solche natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf Basis einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination von Stimmrechten.

Hält ein Bieter unmittelbar oder mittelbare kontrollierende Beteiligungen an einem oder mehreren Rechtsträgern, so wird widerleglich vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. In diesem Sinne gelten alle von der Bieterin unmittelbar oder mittelbar kontrollierten Rechtsträger als gemeinsam vorgehende Rechtsträger. Unter Berufung auf § 7 Z 12 ÜbG hat die Bieterin auf eine detaillierte Nennung dieser Rechtsträger in der conwert-Angebotsunterlage verzichtet.

Ab einem erfolgreichen Abschluss des conwert-Angebots und somit der Erlangung von Kontrolle wird bzw. würden jedoch conwert und die mit conwert verbundenen Unternehmen ("conwert-Gruppe") gemeinsam mit der Bieterin vorgehen. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die Bieterin keine Kontrolle über conwert. Vor- und Parallelerwerbe von conwert und der mit conwert gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in ECO-Aktien sind bis zu einem erfolgreichen Abschluss des conwert-Angebots nicht als preisrelevante Vor- oder Paralleltransaktionen iSv § 16 und § 26 ÜbG anzusehen.

4.4. ECO-Aktien der Bieterin und Organverflechtungen

Nach eigenen Angaben hielten bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des ECO-Angebots (18.03.2015) weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger ECO-Aktien. Sollte das conwert-Angebot erfolgreich sein, so hielte die Bieterin ab erfolgreicher Durchführung des conwert-Angebots auch mittelbar 95,76% der ECO-Aktien.

Zwischen der Bieterin und den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern einerseits und der ECO bestehen keine personellen Verflechtungen oder weiteren wesentlichen Rechtsbeziehungen.

4.5. Modalitäten der Annahme des ECO-Angebots

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 5 Wochen. Das Angebot kann von 18.03.2015 bis 24.04.2015 (jeweils einschließlich) angenommen werden. Die Bieterin hat sich ausdrücklich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten. Eine allfällige Verlängerung der Annahmefrist müsste von der Bieterin spätestens drei Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist bekanntgemacht werden.

Annahme- und Zahlstelle für das ECO-Angebot ist die Unicredit Bank Austria AG, die insbesondere mit der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung beauftragt ist.

Die Aktionäre der ECO können das Angebot durch schriftliche Erklärung an die Depotbanken, die diese Annahmeerklärungen an die Annahme- und Zahlstelle weiterleiten, annehmen. Die Annahme gilt als fristgerecht, wenn sie unter anderem innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank einlangt.

Für alle Aktionäre der ECO, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist annehmen, verlängert sich für den Fall der erfolgreichen Durchführung des ECO-Angebots (und daher im Fall einer erfolgreichen Durchführung des conwert-Angebots) die Annahmefrist um weitere 3 Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses (die "Nachfrist").

Der Angebotspreis wird den Aktionären, die das Angebot innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, spätestens am 10. Börsetag nach Ende der Annahmefrist, denjenigen Aktionären, die das Angebot in der Nachfrist annehmen, spätestens am 10. Börsetag nach Ende der Nachfrist ausbezahlt.

Die Bieterin übernimmt Abwicklungsspesen pauschal bis zu einer Höhe von EUR 7,50 je Depot. Darüber hinausgehende Kosten, Spesen, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige Abgaben sind von jedem Aktionär der ECO selbst zu tragen.

Jene Aktionäre, die das ECO-Angebot annehmen, leisten Gewähr dafür, dass jene Aktien, mit denen sie das ECO-Angebot annehmen, in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

4.6. Gleichbehandlung

Die Bieterin hat bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von ECO-Aktien gleich ist und dass weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des ECO-Angebots ECO-Aktien zu einem höheren Preis als EUR 6,35 erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart haben. Innerhalb der Nachfrist sowie innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf der Nachfrist dürfen die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger keine ECO-Aktien zu besseren Bedingungen als im ECO-Angebot erwerben, andernfalls sie den Angebotspreis (bei Erwerb zu besseren Bedingungen während der Annahmefrist und in der Nachfrist) entsprechend anpassen oder aber (bei Erwerb zu besseren Bedingungen innerhalb der 9-monatigen Frist) die Differenz zum Angebotspreis all jenen Aktionären ausbezahlen müssen, die das ECO-Angebot angenommen haben.

Diese Beschränkungen gelten jedoch nicht, wenn die Bieterin im Rahmen eines späteren Gesellschafterausschlussverfahrens (sog. Squeeze-Out) einen höheren Preis als den Angebotspreis bezahlt.

Soweit die Bieterin (Anmerkung des Vorstands der ECO: und wohl auch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) in der Annahmefrist oder in der Nachfrist, aber außerhalb des ECO-Angebots, ECO-Aktien erwirbt, werden diese Erwerbe laut Angebotsunterlage unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden

ECO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung unter www.deutsche-wohnen.com unter der Rubrik Investor Relations sowie in Form von englischsprachigen Pressemitteilungen unverzüglich veröffentlicht.

4.7. Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Die Bieterin hat bekannt gegeben, dass sie beabsichtigt, die ECO oder deren Immobilien mittelfristig und abhängig von der Marktlage zu veräußern. Sollte die Bieterin nach erfolgreicher Durchführung des ECO-Angebots eine kontrollierende Beteiligung an ECO tatsächlich veräußern, so würde dies wie unter Punkt 4.6 erwähnt zu einer Nachzahlungspflicht der Bieterin führen, wenn eine solche Weiterveräußerung innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf der Nachfrist durchgeführt wird und dabei ein Veräußerungsgewinn erzielt würde.

4.8. Auswirkung auf Beschäftigungssituation, Standortfragen und Listing

Da ECO derzeit über keine eigenen Mitarbeiter verfügt, kann sich das ECO-Angebot nicht direkt auf die Beschäftigungssituation der Gesellschaft auswirken.

Über allfällige Änderungen in den Organen der ECO für den Fall der erfolgreichen Durchführung des ECO-Angebots hat die Bieterin nach eigenen Angaben noch keine Entscheidung getroffen.

Die Bieterin hat für den Fall der erfolgreichen Durchführung des ECO-Angebotes nach eigenen Angaben noch keine Entscheidung darüber getroffen, ob das Listing der ECO beibehalten oder ein Delisting durchgeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wiener Börse AG bei Wegfall der gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen zum Amtlichen Handel allenfalls die Zulassung der ECO-Aktien zum Handel zu widerrufen hat. Dies wäre etwa der Fall, wenn nach Durchführung des Angebots die für zum Amtlichen Handel laut Börsegesetz gebotene Mindeststreuung der ECO-Aktien nicht mehr gegeben wäre. Auf Basis der derzeitigen Kapitalstruktur der ECO wäre dies allerdings nur dann der Fall, wenn weniger als 10.000 Stück ECO-Aktien (etwa 0,03% der ausstehenden ECO-Aktien) in Publikumsbesitz stünden.

4.9. Finanzierung und Verbreitungsbeschränkung

Die Bieterin verfügt nach eigenen Angaben über ausreichende Mittel zur Finanzierung des ECO-Angebots sowie des conwert-Angebots. Dieser Umstand wurde von dem Sachverständigen der Bieterin, KPMG Alpen-Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, gemäß den Erfordernissen des Übernahmegesetzes entsprechend bestätigt.

Das ECO-Angebot wird weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt und darf auch nicht von Australien und Japan aus angenommen werden.

5. Beurteilung des ECO-Angebotes durch den Vorstand

5.1. Angebotspreis - Gesetzliche Mindestpreise

Der von der Bieterin gebotene Angebotspreis beträgt EUR 6,35 pro Aktie der ECO. Der Angebotspreis versteht sich *cum Dividende*. Eine allfällige auszuschüttende Dividende für das Geschäftsjahr 2014 würde daher den Angebotspreis je ECO-Aktie um diesen Betrag verringern. ECO wird für das Geschäftsjahr 2014 keine Dividende auszahlen, sodass diese Adjustierung des Angebotspreises keine Auswirkungen auf die ECO-Aktionäre haben wird.

Bei dem ECO-Angebot handelt es sich wie oben ausgeführt um ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG. Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG muss der in einem solchen Übernahmeangebot gebotene Angebotspreis jedenfalls die folgenden Kriterien erfüllen:

5.1.1. Durchschnittlicher Börsenkurs

Zunächst muss der von der Bieterin pro Aktie der ECO gebotene Angebotspreis mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs der ECO-Aktien während der letzten sechs Monate vor dem Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht entsprechen ("6M-VWAP").

In den letzten sechs Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht der Bieterin am 15.02.2015 fand an der Wiener Börse an insgesamt 79 Tagen ein Handel in ECO-Aktien statt. Der 6M-VWAP für diese Periode beträgt rund EUR 4,98 pro ECO-Aktie.

Der von der Bieterin gebotene Preis iHv EUR 6,35 pro ECO-Aktie liegt über dem 6M-VWAP, sodass der Angebotspreis diesem gesetzlichen Erfordernis entspricht.

5.1.2. Berücksichtigung von Vorerwerben

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG darf der Angebotspreis weiters auch die höchste von der Bieterin (oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für ECO-Aktien nicht unterschreiten.

Die Bieterin gibt an, dass weder sie noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des ECO-Angebots ECO-Aktien erworben haben. Dem Vorstand der ECO sind keine Umstände bekannt, die auf die Unrichtigkeit dieser Angaben hindeuten, sodass davon auszugehen ist, dass der Angebotspreis auch diesem gesetzlichen Erfordernis entspricht.

5.1.3. Berücksichtigung des conwert-Angebots sowie der im Zusammenhang mit dem conwert-Angebot getroffenen Vereinbarungen mit Aktionären von conwert

Aufgrund der Beteiligungsstruktur der ECO und der zeitgleichen Durchführung des conwert-Angebots sind bei Ermittlung des gesetzlichen Mindestpreises für die Aktien der ECO jedoch auch Vorerwerbe und auf Erwerb gerichtete Vereinbarungen betreffend conwert-Aktien zu berücksichtigen.

Da conwert eine Beteiligung iHv 95,76% an ECO hält, stellt jeder Erwerb von conwert-Aktien (bzw jede auf Erwerb von conwert-Aktien gerichtete Vereinbarung) aus wirtschaftlicher Sicht mittelbar auch einen Erwerb von ECO-Aktien dar. Gemäß § 26 Abs 3 ÜbG ist der im (antizipierten) Pflichtangebot zu bietende Mindestpreis unter Berücksichtigung der Mindestpreisvorschriften in § 26 Abs 1 und 2 ÜbG angemessen festzulegen.

Auf Basis der Rechtsprechung der Übernahmekommission ist der von der Bieterin zu zahlende Mindestpreis in solchen Fällen aus den unmittelbaren Vor- und Parallelerwerben entsprechend abzuleiten. Für das ECO-Angebot bedeutet dies zunächst, dass der Mindestpreis für ECO-Aktien neben den oben erwähnten Kriterien (Punkte 5.1.1 und 5.1.2) auch zumindest jenem Preis entsprechen muss, der sich bei Ableitung aus dem im Rahmen des conwert-Angebots für conwert-Aktien gebotenen Preis ergibt.

Der Vorstand der ECO hat eine solche Preisableitung auf Grundlage der bisherigen Rechtsprechung der Übernahmekommission nachvollzogen.

Hierbei muss nach Ansicht des Vorstandes der ECO in einem ersten Schritt auf Basis der unter Zugrundelegung der 6M-VWAP der ECO- und der conwert-Aktien festgestellten Marktkapitalisierungen und unter Berücksichtigung des Anteilsbesitzes von conwert an ECO zunächst das Wertverhältnis zwischen conwert und ECO festgestellt werden.

In einem zweiten Schritt wird die von der Bieterin für conwert-Aktien gebotene Gegenleistung entsprechend aufgeteilt, um den implizit für die von conwert gehaltenen ECO-Aktien gebotenen Preis zu ermitteln. Da im Rahmen des conwert-Angebots neben conwert-Aktien auch die WSV 2016 und WSV 2018 erworben werden, muss hierbei nach Ansicht des Vorstandes der ECO grundsätzlich auch die für die WSV 2016 und WSV 2018 gebotene Gegenleistung berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der für die WSV 2016 und WSV 2018 gebotenen Gegenleistungen führt hierbei allerdings auch zu einer entsprechenden Anpassung, da eine Wandlung der WSV 2016 und WSV 2018 notwendigerweise auch mit einer Erhöhung des Werts des Eigenkapitals von conwert um den Nominalbetrag der WSV 2016 und WSV 2018 einhergeht.

Der Vorstand hat eine solche Preisableitung unter Beachtung der vorgenannten Kriterien auf Basis der im conwert-Angebot gebotenen Gegenleistungen für conwert-Aktien sowie für die WSV 2016 und WSV 2018 plausibilisiert. Auf Basis der beschriebenen

Berechnungsmethode hat der Vorstand der ECO einen Referenzpreis ermittelt. Dieser ist wie oben ausgeführt ebenfalls als gesetzlicher Mindestpreis für die ECO-Aktien anzusehen. Auf Grundlage dieser Berechnung scheint der von der Bieterin gebotene Angebotspreis von EUR 6,35 pro ECO-Aktie den gesetzlichen Mindestanforderungen zu genügen.

Auf die Höhe des für ECO-Aktien zu zahlenden Preises könnten sich weiters auch etwaige Parallelerwerbe von conwert-Aktien durch die Bieterin (bzw durch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) auswirken. Sollte die Bieterin (oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger) daher von einem oder mehreren Aktionären conwert-Aktien zu besseren Bedingungen als in dem conwert-Angebot erwerben, so hätte dies unter Umständen auch eine Pflicht zur Folge, den für ECO-Aktien zu bietenden Angebotspreis entsprechend zu erhöhen. Ebenso hätte nach Ansicht des Vorstandes der ECO ein Erwerb von Teilwandelschuldverschreibungen aus den Tranchen WSV 2016 und/oder WSV 2018 durch die Bieterin allenfalls einen preiserhöhenden Effekt, sollte die Bieterin vor erfolgreicher Durchführung des conwert-Angebots von dem Wandlungsrecht Gebrauch machen.

Auf die Höhe des für ECO-Aktien zu zahlenden Preises könnten sich weiters Erwerbe während der Nachfrist gemäß § 19 ÜbG und der sich an die Nachfrist anschließende 9-monatige Nachzahlungsfrist auswirken.

Schließlich würde auch eine sonstige etwaige Erhöhung des Angebotspreises für conwert-Aktien im Rahmen des conwert-Angebots mittelbar den für ECO-Aktien zu bietenden Mindestpreis erhöhen. Die Bieterin hat jedoch sowohl im conwert-Angebot als auch im ECO-Angebot ausdrücklich ausgeschlossen, den für conwert-Aktien gebotenen Angebotspreis zu erhöhen. Eine Erhöhung trotz dieser Ankündigung ist jedoch im Fall von konkurrierenden Angeboten sowie auch sonst bei Genehmigung durch die Übernahmekommission möglich.

Für eine detailliertere Stellungnahme zu der Höhe der für das conwert-Angebot heranzuziehenden gesetzlichen Mindestpreise kann auf die Stellungnahme des Verwaltungsrats von conwert verwiesen werden.

5.1.4. Gesonderte Vereinbarung mit Haselsteiner-Familien Privatstiftung betreffend den Erwerb von conwert-Aktien

Die HFPS und verbundene Rechtsträger ("HFP-Gruppe") halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Stellungnahme nach Angaben der Bieterin 21.160.921 Stück conwert Aktien, was einem Stimmrechtsanteil von 24,79% entspricht.

Der Vorstand weist darauf hin, dass die Bieterin nach eigenen Angaben mit der HFP-Gruppe eine gesonderte Vereinbarung über den Erwerb der von der HFP-Gruppe gehaltenen conwert-Aktien abgeschlossen hat.

Dem Vorstand der ECO liegt diese Vereinbarung nicht vor. Laut Angaben in der conwert-Angebotsunterlage des conwert-Angebots ist diese Vereinbarung wie folgt ausgestaltet ("**Einlieferungsvertrag**"):

- Die HFP-Gruppe wird 15.860.921 Stück conwert Aktien (rund 19,16% der angebotsgegenständlichen Aktien des conwert-Angebots) von gesamt 21.160.921 Stück conwert-Aktien zum Angebotspreis innerhalb der Annahmefrist in das Angebot einliefern.
- Die HFP-Gruppe hat sich zur „steuerlichen Absicherung des Angebots“ in dem Einlieferungsvertrag außerdem verpflichtet, insgesamt 5.300.000 conwert-Aktien zu halten (rund 6,40% der angebotsgegenständlichen Aktien des conwert-Angebots) und das Angebot für diese Aktien nicht anzunehmen („**Zurückbehaltene Aktien**“). Die Zahl der Zurückbehaltenen Aktien sowie die Zahl der von HFP-Gruppe am letzten Tag der ersten Annahmefrist einzureichenden conwert Aktien ist in dem Ausmaß anzupassen, in dem sich die Gesamtzahl der ausstehenden Aktien in Folge von Kapitalmaßnahmen von conwert während der Annahmefrist erhöht, sodass mindestens 5,1% der ausstehenden conwert Aktien von der HFP-Gruppe gehalten und nicht unter dem Angebot eingeliefert werden.
- Am Ende der Nachfrist wird die Bieterin unter Berücksichtigung eigener Aktien und der Anzahl der in das Angebot eingelieferten Wandelschuldverschreibungen ermitteln, um welche Zahl die Gesamtzahl der von Bieterin gehaltenen conwert Aktien 94,9% der Gesamtzahl der in diesem Zeitpunkt ausstehenden Aktien von conwert unterschreitet ("**Überschussaktien**"). Ab diesem Zeitpunkt kann die HFP-Gruppe einmalig eine Put-Option für sämtliche Überschussaktien innerhalb von zwei Wochen nach Ende der Nachfrist ausüben, wobei der Verkaufspreis je Überschussaktie dem um eine allfällige Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2014 angepassten Angebotspreis für Aktionäre, die das Angebot in der Nachfrist angenommen haben, entspricht. Die HFP-Gruppe verliert dieses Recht, wenn sie die Put-Option nicht binnen zwei Wochen nach dem Ende der Nachfrist ausübt.
- Zur "vermögensrechtlichen Absicherung" Zurückbehaltener Aktien (für den Fall, dass die Put-Option nicht ausgeübt wird) wird die Bieterin der HFP-Gruppe ein Vetorecht gegen Kapitalherabsetzungen, Änderungen des Unternehmensgegenstandes, Maßnahmen zum Gesellschafterausschluss, Verschmelzungen, Abspaltungen, oder wesentliche andere Umgründungsvorgänge/Umwandlungen der Zielgesellschaft, Veräußerungen von wesentlichen Teilen des Unternehmensvermögens, die nach den §§ 237 oder 238 öAktG oder in Anwendung der Holz Müller-Doktrin der Zustimmung der Hauptversammlung bedürfen und zur Liquidation, Vollbeendigung oder Auflösung der Zielgesellschaft gewähren. Außerdem steht der HFP-Gruppe unter der Vereinbarung ein Vorschlagsrecht für ein Verwaltungsratsmitglied zu, sofern drei von der Bieterin vorgeschlagene Verwaltungsratsmitglieder in den Verwaltungsrat der Zielgesellschaft gewählt sind oder gewählt werden. Darüber hinaus wird die Bieterin

sicherstellen, dass eine Börsennotierung der Zielgesellschaft erhalten bleibt, wobei ein Segmentwechsel zulässig ist.

- Der Einlieferungsvertrag und damit die vertraglich eingeräumten Minderheitenrechte von HFP enden unter anderem mit Erwerb der Überschussaktien durch die Bieterin oder mit Veräußerung von conwert-Aktien durch HFP an einen Dritten. Andernfalls kann der Vertrag von jeder Partei nach 20 Jahren ordentlich gekündigt werden.

Da auf Erwerb von conwert-Aktien gerichtete Vereinbarungen auch für den für ECO-Aktien zu zahlenden Mindestpreis relevant sein können (siehe auch oben, Punkt 5.1.3), bezieht der Vorstand der ECO diese Vereinbarung jedoch in seine Stellungnahme mit ein. Siehe hierzu unten Punkt 5.4 zur Gleichbehandlung der Aktionäre.

5.2. Angebotspreis - Beurteilung der Angemessenheit

Der Vorstand der ECO hat aus Anlass des ECO-Angebots keine gesonderte Unternehmensbewertung durchgeführt. Allerdings hat der Verwaltungsrat von conwert zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises im conwert-Angebot J.P. Morgan Limited, London ("**J.P. Morgan**") beauftragt, conwert in Bezug auf die Analyse der Angebotsunterlage zu beraten. In diesem Zusammenhang hat conwert J.P. Morgan auch beauftragt, eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des im conwert-Angebot gebotenen Angebotspreises abzugeben.

J.P. Morgan kommt in ihrer Stellungnahme betreffend die finanzielle Angemessenheit des Angebotspreises auf Basis einer stand-alone Bewertung von conwert zu dem Ergebnis, dass der im conwert-Angebot gebotene Angebotspreis aus finanzieller Sicht für die conwert-Aktionäre nicht angemessen ist. Da der im Rahmen des ECO-Angebots zu bietende Mindestpreis wie unter Punkt 5.1.3 ausgeführt mittelbar auch von dem im Rahmen des conwert-Angebots für conwert-Aktien gebotenen Angebotspreis abhängt, werden ECO-Aktionäre in diesem Zusammenhang auch auf die Darstellung in der Stellungnahme des Verwaltungsrats von conwert verwiesen. Der Vorstand der ECO weist jedoch darauf hin, dass J.P. Morgan weder von conwert noch von ECO hinsichtlich der Beurteilung des ECO-Angebots beauftragt wurde, den Vorstand der ECO zu beraten, und dass J.P. Morgan die finanzielle Angemessenheit des ECO-Angebots nicht beurteilt hat.

Der Vorstand der ECO weist aber darauf hin, dass der auf Basis der Buchwerte berechnete NAV pro ECO-Aktie laut geprüftem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 rund EUR 8,72 pro Aktie beträgt. Somit liegt der Angebotspreis von EUR 6,35 pro ECO-Aktie signifikant (um etwa 27%) unter dem zuletzt festgestellten Buchwert pro Aktie.

Es ist in diesem Zusammenhang zwar festzuhalten, dass die ECO-Aktien in den vergangenen Jahren an der Wiener Börse ebenfalls deutlich unter ihrem Buchwert gehandelt

wurden, zu beachten ist hierbei jedoch auch, dass die Beteiligungsstruktur der ECO sowie die teils damit verbundene eingeschränkte Liquidität der ECO-Aktien die Marktbewertung möglicherweise negativ beeinflusst haben könnten.

5.3. Bedingungen des Angebotes

Aufgrund der kontrollierenden Beteiligung von conwert an ECO iHv 95,76% kommt es bei einem Kontrollwechsel auf Ebene von conwert auch mittelbar zu einem Kontrollwechsel bei ECO. Die Bieterin hat die Angebotspflicht im Falle des Erfolgs des conwert-Angebots daher mit dem gegenständlichen antizipierten Pflichtangebot vorweggenommen. Gegen diese Konstruktion sowie den Entfall der bei solchen Übernahmeangeboten in der Vergangenheit üblicherweise vorgesehenen Mindestannahmeschwelle von 50% der angebotsgegenständlichen Aktien ist aus Sicht des Vorstands der ECO nichts einzuwenden, da die Bieterin (i) die von conwert gehaltenen 95,76% im Falle des Erfolgs des conwert-Angebotes ohnehin erwirbt bzw diese Aktien auf eine Mindestannahmeschwelle anzurechnen wären oder (ii) eine Mindestannahmeschwelle, die sich lediglich auf die übrigen 4,24% ECO-Aktien beziehen würde, dem Sinn und Zweck der übernahmerechtlichen Mindestannahmeschwelle nicht entsprechen würde.

Wie der ECO-Angebotsunterlage unter Punkt 5 zu entnehmen ist, steht das ECO-Angebot unter der aufschiebenden Bedingungen des Erfolgs des conwert-Angebots und wird somit nur dann wirksam, wenn das conwert-Angebot erfolgreich sein sollte. Im Hinblick darauf bezieht der Vorstand der ECO auch jene aufschiebenden Bedingungen, unter denen das conwert-Angebot steht, in seine gegenständliche Stellungnahme mit ein.

- ***Mindestannahmeschwelle des conwert-Angebots***

Das conwert-Angebot steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die gesetzliche Mindestannahmeschwelle iHv 50% der angebotsgegenständlichen Aktien erfüllt wird. Die Bieterin gibt die Zahl der angebotsgegenständlichen Aktien mit 82.782.809 an und klammert hierbei die von conwert gehaltenen eigenen Aktien aus. Da conwert selbst nicht Adressat des conwert-Angebots ist, hält der Vorstand der ECO die Nichtberücksichtigung der von conwert gehaltenen eigenen Aktien für zulässig.

- ***Einbeziehung zusätzlicher Aktien durch die Ausübung des Wandlungsrechts aus Wandelschuldverschreibungen***

Nicht berücksichtigt werden bei den angebotsgegenständlichen Aktien jedoch auch jene Aktien, die aufgrund einer Ausübung des den Inhabern von WSV 2016 und WSV 2018 zukommenden Wandlungsrechts von der Gesellschaft vor Ende der Annahmefrist ausgegeben werden könnten.

Inhaber der WSV 2016 und WSV 2018 haben das Recht, jederzeit die Wandlung ihrer Teilwandelschuldverschreibungen in conwert-Aktien zu verlangen,

wobei dieses Recht unabhängig von der Stellung des conwert-Angebots besteht. Soweit die Inhaber der WSV 2016 und/oder WSV 2018 von diesem Recht Gebrauch machen, können sie das conwert-Angebot mit den dann von der Gesellschaft gelieferten Aktien annehmen. Nach den Angaben in der conwert-Angebotsunterlage werden conwert-Aktien, für die das conwert-Angebot angenommen wird, selbst dann für die Erreichung der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle berücksichtigt, wenn sie nach Veröffentlichung der conwert-Angebotsunterlage von der Gesellschaft geliefert werden. Gleichzeitig bleibt nach den Angaben in der conwert-Angebotsunterlage eine etwaige Erhöhung der Zahl ausstehender – und daher auch angebotsgegenständlicher – Aktien jedoch insofern unberücksichtigt, als sie die für Erreichung der Mindestannahmeschwelle benötigte Aktienzahl nicht erhöht. Eine Berücksichtigung findet demgemäß lediglich im Zähler, nicht jedoch im Nenner statt. Im Ergebnis kann das dazu führen, dass die Bieterin das Angebot erfolgreich abwickelt, obwohl das conwert-Angebot am Ende der Annahmefrist für weniger als 50% der dann ausgegebenen conwert-Aktien angenommen wurde.

Für den Vorstand der ECO stellt sich die Frage, ob die Mindestannahmeschwelle in ihrer Bedeutung als Markttest für ein Übernahmeangebot durch einen Mechanismus wie im conwert-Angebot nicht verfälscht bzw unterlaufen wird. In Kenntnis des üblichen Verfahrens vor Veröffentlichung einer Angebotsunterlage geht der Vorstand der ECO davon aus, dass die Übernahmekommission die zugrundeliegende Rechtsansicht der Bieterin teilt.

▪ ***Bisherige Annahmeerklärungen***

Im Hinblick auf die Erfolgsaussichten des conwert-Angebots ist festzuhalten, dass die Bieterin mit HFP und Mitgliedern der Familie Ehlerding Annahmevereinbarungen getroffen hat. Diese Aktionäre haben sich verpflichtet, während der (ursprünglichen) Annahmefrist des conwert-Angebots für insgesamt 20.360.921 Stück conwert-Aktien das conwert-Angebot anzunehmen. Das sind rund 24,6% der angebotsgegenständlichen conwert-Aktien.

Darüber hinaus hat sich Herr Dipl.Kfm. Karl Ehlerding verpflichtet, bei erfolgreicher Durchführung des conwert-Angebots weitere 1.000.000 Stück conwert-Aktien, die Gegenstand einer von conwert gewährten Call-Option sind, in der Nachfrist in das conwert-Angebot einzuliefern. Diese Aktien wirken sich jedoch auf das Erreichen der Mindestannahmeschwelle nicht aus.

5.4. Gleichbehandlung

5.4.1. Tender Commitment Haselsteiner Familien Privatstiftung

Wie oben unter Punkt 5.1.4 ausgeführt, hat die Bieterin eine gesonderte Vereinbarung betreffend die von der HFP-Gruppe gehaltenen conwert-Aktien getroffen.

Der Vorstand der ECO nimmt zu dieser Vereinbarung wie folgt Stellung:

Die betreffende Vereinbarung wurde zwar mit der HFP-Gruppe in deren Eigenschaft als conwert-Aktionär und nur bezüglich conwert-Aktien abgeschlossen, aufgrund der Relevanz von Parallel- und Vorerwerben der Bieterin in conwert-Aktien für den für ECO-Aktien zu zahlenden Preis, und insbesondere unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich jede von der Bieterin vorzunehmende Erhöhung des Preises des conwert-Angebots mittelbar auch auf den Preis des ECO-Angebots auswirken kann (siehe auch oben, Punkt 5.1.3), hat der Vorstand der ECO diese Vereinbarung jedoch auch in seiner gegenständlichen Stellungnahme zu berücksichtigen.

Der Vorstand der ECO weist in diesem Zusammenhang insbesondere auf die der HFP-Gruppe gewährten Vetorechte, die Put-Option sowie das Vorschlagsrecht bezüglich eines Verwaltungsratsmitgliedes hin. Selbst wenn die Bieterin am Ende über weniger als 89,8% der Aktien von conwert (unter Berücksichtigung der von conwert gehaltenen eigenen Aktien sowie der zwischenzeitlich ausgeübten Wandlungsrechte aus den WSV 2016 und WSV 2018) halten und damit die steuerliche Absicherung (die Vermeidung allfälliger Grunderwerbsteuer) nicht mehr erforderlich sein sollte, ist die HFP-Gruppe dennoch nicht verpflichtet, die ihr gewährte Put-Option auszuüben.

Der Put-Option steht keine (allenfalls zeitlich versetzte) Call-Option der Bieterin gegenüber und die HFP-Gruppe könnte bezüglich der von ihr gehaltenen restlichen 5,1% der conwert-Aktien ihre vertraglich zugesicherten Rechte jedenfalls ausüben.

Aus Sicht des Vorstands der ECO stellt sich die Frage, ob eine solche Vereinbarung dem übernahmerechtlichen Gebot der Gleichbehandlung der Aktionäre der Zielgesellschaft gerecht wird. Sollte in dieser Gestaltung eine zusätzliche preisrelevante Absprache zugunsten der HFP-Gruppe gesehen werden, so hätte dies je nach Bewertung der Vereinbarung allenfalls auch Auswirkungen auf die im Rahmen des ECO-Angebots zu bietende Gegenleistung. Diese Frage könnte gegebenenfalls in einem Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 ÜbG nach Ende des conwert-Angebots von der Übernahmekommission von Amts wegen oder auf Antrag einer Partei (§ 33 Abs 2 ÜbG) zu beurteilen sein.

5.5. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Die Angaben der Bieterin zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern sind, soweit dies der Vorstand der ECO beurteilen kann, gesetzeskonform. Dem Vorstand der ECO liegen keine Informationen vor, die die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben der Bieterin über gemeinsam vorgehende Rechtsträger in Zweifel ziehen.

Der Vorstand der ECO geht davon aus, dass die Frage, ob die HFP-Gruppe gerade im Hinblick auf die mit der Bieterin geschlossene Vereinbarung (siehe oben unter Punkt 5.4.1) als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträgerin zu qualifizieren ist, mit der Übernahmekommission erörtert worden ist. Dem Vorstand der ECO liegen keine über die Informationen der conwert-Angebotsunterlage hinausgehenden Informatio-

nen vor, die darauf schließen lassen, dass die HFP-Gruppe mit der Bieterin gemeinsam vorgeht.

6. Auswirkungen auf Gläubiger, Arbeitnehmer und das öffentliche Interesse

Der Vorstand der ECO sieht bei einer erfolgreichen Durchführung des ECO-Angebots weder besondere Auswirkungen auf die Gläubiger der ECO noch auf das öffentliche Interesse.

Da ECO über keine Arbeitnehmer verfügt, hat der Vorstand der ECO auch diesbezügliche Auswirkungen des ECO-Angebots nicht zu prüfen.

7. Sonstige Inhalte des ECO-Angebots

Hinsichtlich der übrigen Punkte der ECO-Angebotsunterlage (zB Angebotsmechanismus, Finanzierung) sieht der Vorstand der ECO von weiteren Ausführungen ab.

8. Empfehlung

8.1. Keine abschließende Empfehlung

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer abschließenden Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des ECO-Angebots ab und stellt stattdessen jene wesentlichen Argumente dar, die für die Annahme und für die Ablehnung des ECO-Angebots sprechen.

Die Einschätzung, ob das Angebot vorteilhaft ist oder nicht, muss letztlich jeder Aktionär auch aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung etc.) treffen, wobei auch die erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes in Österreich für Immobilienunternehmen von Bedeutung ist. Auch steuerliche Überlegungen können für die Entscheidung über eine Annahme oder Ablehnung des Angebots ausschlaggebend sein, weshalb der Vorstand die Aktionäre der Zielgesellschaft ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (zB Steuerberater) zu informieren.

8.2. Argumente gegen eine Annahme des ECO-Angebots

8.2.1. Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) je Aktie

Der von der Bieterin gebotene Angebotspreis von EUR 6,35 liegt um rund 27% unter dem Buchwert ("NAV") je ECO-Aktie, der per 31.12.2014 bei rund EUR 8,72 lag. Darüber hinaus liegt der Angebotspreis auch rund 31% unter dem EPRA NAV (der nach EPRA-Kriterien ermittelte bereinigte NAV), der für Immobiliengesellschaften als Vergleichsgröße ebenfalls wesentlich ist und per 31.12.2014 bei EUR 9,17 (nicht verwässert) je Aktie lag.

8.2.2. Verzicht auf künftige Kursgewinne

Die künftige Entwicklung des Aktienkurses der ECO kann nicht vorausgesehen werden. Der Vorstand der ECO hat in den letzten Jahren Maßnahmen zur Wertsteigerung der ECO gesetzt, die sich bei Erfolg dieser Maßnahmen auch positiv in der Marktbewertung der ECO-Aktie niederschlagen könnten. Diese und andere Faktoren (wie etwa das allgemeine Marktumfeld, die Entwicklung von Immobilienpreisen in den für ECO relevanten Märkten, die Zins- und Geldpolitik der Zentralbanken und die operative Performance der ECO) könnten dazu führen, dass die ECO-Aktie mittel- oder langfristig an der Börse zu über dem Angebotspreis liegenden Kursen gehandelt wird. Durch Annahme des ECO-Angebots würden ECO-Aktionäre auf diese möglichen Kursgewinne verzichten. Der Vorstand der ECO weist allerdings ausdrücklich auf die Ungewissheit der zukünftigen Kursentwicklung hin, die ebenso zu Verlusten für ECO-Aktionäre führen kann (s dazu auch unten Punkt 8.3.2).

8.2.3. Wertsteigerung durch Konzentration auf lukrative Immobilien (Bereinigung in der Vergangenheit)

Durch Bereinigung des Immobilienportfolios kann es in Zukunft zu einer Wertsteigerung der ECO kommen, die sich in künftigen Kursanstiegen bemerkbar macht. Jene Aktionäre der ECO, die mit ihren Aktien das ECO-Angebot annehmen, verzichten auf diese möglichen Kursgewinne. Die Bieterin hat im Falle eines erfolgreichen Angebots als geschäftspolitisches Ziel angegeben, ECO oder deren Immobilien zu veräußern. Durch Veräußerungen von Immobilien zu Preisen, die durchschnittlich zu einem geringeren impliziten Abschlag auf den NAV als der Angebotspreis erfolgen, kann es zu Wertsteigerungen der ECO-Aktie kommen. Jene Aktionäre der ECO, die mit ihren Aktien das ECO-Angebot annehmen, verzichten auf diese möglichen Wertsteigerungen.

8.2.4. Hoher Leerstand birgt Steigerungspotenzial

ECO verzeichnet derzeit noch eine Leerstandsquote iHv 16%. Der Vorstand der ECO arbeitet bereits an der Senkung der Leerstandsquote der ECO (2013 lag die Leerstandsquote noch bei 16,9%) und sieht auf diesem Gebiet noch weiteres Steigerungspotential. Eine weitere Verringerung der Leerstände kann sich positiv auf die Kursentwicklung der ECO-Aktie auswirken. Jene Aktionäre der ECO, die mit ihren Aktien das ECO-Angebot annehmen, verzichten auf diese möglichen Kursgewinne.

8.2.5. Mögliche zukünftige Abfindung der Minderheitsaktionäre der ECO im Rahmen eines Gesellschafterausschlusses (*Squeeze-out*) oder im Falle einer Notierungsbeendigung

Da auch die Aktien der Bieterin an der Börse gehandelt werden, ist es möglich, dass mittel- und langfristig eine mehrstöckige Notierung im Konzern der Bieterin als unattraktiv angesehen wird. Es scheint daher plausibel, dass die Bieterin in der Zukunft versuchen wird, die Börsennotierung der ECO zu beenden.

Der Vorstand der ECO weist darauf hin, dass die Bieterin im Falle der erfolgreichen Durchführung des conwert-Angebots mittelbar 95,76% der ECO-Aktien hält. Der Bieterin stünde es grundsätzlich daher nach erfolgreicher Durchführung des Angebots gemeinsam mit conwert offen, die Minderheitsaktionäre der ECO nach dem Gesellschafterausschlussgesetz auszuschließen, oder ein ähnliches Resultat durch andere gesellschaftsrechtliche Mechanismen herbeizuführen. Die Bieterin hat sich zu dieser Möglichkeit in der ECO-Angebotsunterlage nicht direkt geäußert.

Dies hätte je nach Gestaltung auch eine Beendigung der Börsennotierung zur Folge. Je nach rechtlicher Strukturierung eines allfälligen zukünftigen Ausschlusses der Minderheitsaktionäre bzw einer Notierungsbeendigung ist nicht ausgeschlossen, dass den Minderheitsaktionären der ECO in einem solchen Verfahren eine Abfindung des Werts ihrer Beteiligung zustünde, wobei diese auch über dem Angebotspreis des ECO-Angebots liegen könnte.

8.2.6. Annahme des Angebots steht ECO-Aktionären auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen

ECO-Aktionäre, die das ECO-Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen, können im Falle einer erfolgreichen Durchführung des conwert-Angebots auch noch während der Nachfrist, und somit drei Monate nach Ablauf der (ursprünglichen) Annahmefrist das ECO-Angebot annehmen. In diesem Fall würden ECO-Aktionäre denselben Preis pro ECO-Aktie wie bei Annahme während der ursprünglichen Annahmefrist erhalten. Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus kann ein Behalten der ECO-Aktien unter gleichzeitiger Beibehaltung der späteren Verkaufsmöglichkeit für ECO-Aktionäre attraktiv sein. Zu beachten ist hierbei, dass der Erfolg sowohl des ECO-Angebots als auch des conwert-Angebots nicht davon abhängt, für wieviele ECO-Aktien das ECO-Angebot angenommen wird.

8.3. Argumente für die Annahme des ECO-Angebots

8.3.1. Deutliche Prämie gegenüber dem Börsenkurs der letzten Jahre

Der von der Bieterin pro ECO-Aktie gebotene Preis beinhaltet eine deutliche Prämie gegenüber dem Börsenkurs der ECO vor Veröffentlichung der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu stellen (somit vor dem 15.02.2015). Der nach Handelsvolumina gewichtete 6-monatige Durchschnittskurs der ECO-Aktie vor dem 15.02.2015 beträgt EUR 4,98. Die Prämie wird allerdings umso geringer, je weniger man den Betrachtungszeitraum in die Vergangenheit ausdehnt. Beträgt die Prämie auf den 24-Monats-Durchschnittskurs noch 35,34%, so liegt sie bezogen auf den 3-Monats-Durchschnittskurs nur noch bei 25,86%. Dennoch wird der von der Bieterin gebotene Preis iHv EUR 6,35 pro ECO-Aktie in naher Zukunft (zumindest für größere Aktienvolumina) außerhalb des ECO-Angebots möglicherweise nur schwer erzielbar sein.

8.3.2. Künftige Börsenkursentwicklung ungewiss

Zwar ist seit Ende 2013 ein leichter Anstieg des Kurses der ECO-Aktie zu verzeichnen, jedoch lässt sich die künftige Entwicklung des Aktienkurses nur schwer beurteilen. Es lässt sich nicht feststellen, ob die vom Vorstand der ECO gesetzten Maßnahmen zur Wertsteigerung der ECO sich auch in Kursgewinnen niederschlagen und sich der Börsenkurs der ECO-Aktie in Hinkunft dem NAV der ECO-Aktie annähert. Das Risiko allfälliger künftiger Kursverluste der ECO-Aktie kann durch Annahme des ECO-Angebotes vermieden werden.

8.3.3. Wertverlust der Aktie bei Verkauf von Immobilien

Die Bieterin plant mittelfristig, ECO oder deren Immobilien zu veräußern. Eine Veräußerung größerer Teile des von ECO gehaltenen Immobilienportfolios innerhalb einer kurzen Zeitspanne könnte dazu führen, dass nur deutlich unter dem tatsächlichen Wert der betreffenden Immobilien entsprechenden Preise am Immobilienmarkt erzielt werden. Solche Verkäufe können zu einem Wertverlust der ECO führen, der sich in sinkenden Börsenkursen niederschlagen könnte. Aktionäre der ECO können dieses Risiko durch eine Annahme des ECO-Angebots vermeiden.

8.3.4. ECO profitiert möglicherweise nicht von einem neuen starken strategischen Partner

Die Bieterin hat die Absicht bekanntgegeben, die ECO oder deren Immobilien mittelfristig zu veräußern. Zwar könnte der Einstieg eines großen strategischen Partners Vorteile im Bereich der Finanzierungsmöglichkeiten bringen, jedoch lassen die geschäftspolitischen Absichten der Bieterin (Verkauf der ECO bzw deren Immobilien) darauf schließen, dass eine Refinanzierung der ECO möglicherweise nicht geplant ist und die Aktionäre der ECO daher von Möglichkeiten eines neuen strategischen Partners nicht profitieren werden.

8.3.5. Der Angebotspreis liegt über dem derzeitigen Börsenkurs der ECO-Aktien

Derzeit werden ECO-Aktien an der Börse zu einem Preis von EUR 6,20 (Stand: 27.03.2015), und somit unter dem Angebotspreis gehandelt. Für die meisten Aktionäre der ECO stellt das ECO-Angebot zum derzeitigen Zeitpunkt daher wahrscheinlich die attraktivste Veräußerungsmöglichkeit für Aktien der ECO dar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bieterin Spesen bis zu einem Betrag von EUR 7,50 pro Depot übernimmt, während vergleichbare Spesen und Gebühren im Fall einer Veräußerung über die Börse grundsätzlich vom Aktionär selbst zu tragen sind. Dies kann – vor allem für Aktionäre mit geringen Beteiligungen – für eine Annahme des Angebots sprechen.

8.3.6. Hohe Konzentration der Stimmrechte / geringe Liquidität und eingeschränkte Marktpreisbildung

Der Vorstand weist darauf hin, dass der börsliche Handel der ECO-Aktien in den letzten Jahren von geringer Liquidität geprägt war. Die eingeschränkte Liquidität der ECO-Aktien ist unter anderem auf die hohe Beteiligung von conwert und die folglich geringe Publikumsstreuung der ECO-Aktien zurückzuführen. Diese eingeschränkte Liquidität kann sich negativ auf die Preisbildung der ECO-Aktien auswirken. Auch bei positiver operativer Entwicklung ist daher nicht sichergestellt, dass dies im Marktpreis entsprechend berücksichtigt würde. Eine erfolgreiche Durchführung des conwert-Angebots und eine Annahme des ECO-Angebots durch eine substantielle Zahl der ECO-Aktionäre würden zu einer weiteren Verringerung der Liquidität der ECO-Aktien führen.

9. Sachverständiger der Zielgesellschaft

Der Vorstand der ECO hat die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Sachverständigen gem § 13 ÜbG bestellt.

10. Rechtliche Berater der Zielgesellschaft

Die ECO wurde im Zusammenhang mit dem ECO-Angebot, insbesondere bei der Abgabe der gegenständlichen Stellungnahme, von Baker & McKenzie ♦ Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte LLP & Co KG rechtlich beraten.

11. Weitere Auskünfte

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft erteilt Herr Dr. Clemens Billek, Leiter Investor Relations, Telefon: +43 (1) 521 45-700, E-Mail: office@eco-immo.at.

31. März 2015

Für den Vorstand



Mag. Thomas Doll
Mitglied des Vorstandes der
ECO Business-Immobilien AG



Mag. Jasmin Soravia
Mitglied des Vorstandes der
ECO Business-Immobilien AG



Mag. Clemens Schneider
Mitglied des Vorstandes der
ECO Business-Immobilien AG



Anhang II
Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

Äußerung des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG zum antizipierten Pflichtangebot der Deutsche Wohnen AG

1. Übernahmeangebot

Deutsche Wohnen AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit dem Sitz Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main, Deutschland, und der Geschäftsadresse Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 42388 (die "**Bieterin**"), hat am 18.03.2015 ein antizipiertes Pflichtangebot gem § 22 ff Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an die Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG, einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Alserbachstraße 32, 1090 Wien, eingetragen unter FN 241364 y im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien (die "**ECO**"), veröffentlicht (das "**ECO-Angebot**"). Die Absicht, das ECO-Angebot zu stellen, hat die Bieterin am 15.02.2015 bekanntgegeben.

Gleichzeitig hat die Bieterin die Absicht bekanntgegeben, ein freiwilliges Übernahmeangebot ("**conwert-Angebot**") zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, einer nach österreichischem und EU Recht errichteten Europäischen Gesellschaft (*Societas Europaea*) mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsadresse Alserbachstraße 32, 1090 Wien, eingetragen unter FN 212163 f im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien ("**conwert**"), zu stellen.

Das ECO-Angebot steht damit im unmittelbaren Zusammenhang mit dem conwert-Angebot, da conwert derzeit 95,76% der Stammaktien der ECO hält und somit über eine kontrollierende Beteiligung iSv § 22 Abs 2 ÜbG an ECO verfügt. Mit dem ECO-Angebot in seiner Ausgestaltung als antizipiertes Pflichtangebot nimmt die Bieterin eine im Fall des Erfolgs des conwert-Angebots bestehende Angebotspflicht vorweg.

Die Angebotsunterlage für das ECO-Angebot ("**ECO-Angebotsunterlage**") ist auf den Websites der Bieterin (www.deutsche-wohnen.de), der ECO (www.eco-immo.at) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) abrufbar. Darüber hinaus kann die ECO-Angebotsunterlage von ECO an ihrem Sitz und von Unicredit Bank Austria AG, der Annahme- und Zahlstelle der Bieterin, bezogen werden.

2. Äußerung des Aufsichtsrats

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand und Aufsichtsrat der ECO verpflichtet, unverzüglich nach Veröffentlichung der ECO-Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum ECO-Angebot zu verfassen und diese innerhalb von zehn Börsentagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsentage vor Ablauf der Annahmefrist des ECO-Angebots zu veröffentlichen.

Diese Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des ECO-Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt und welche Auswirkungen das ECO-Angebot auf die ECO, insbesondere auf die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die ECO voraussichtlich haben wird. Falls sich Vorstand oder Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des ECO-Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Mit der gegenständlichen Äußerung kommt der Aufsichtsrat dieser Verpflichtung nach § 14 ÜbG nach.

3. Personenidentität

Die Aktionäre der ECO werden darauf hingewiesen, dass zwischen den Organen bzw der Geschäftsführung von ECO einerseits und conwert andererseits weitgehend Personenidentität besteht. Unter anderem sind sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats der ECO auch Mitglieder des Verwaltungsrats von conwert und sind in dieser Funktion verpflichtet, auch eine Äußerung zum conwert-Angebot abzugeben (siehe hierzu die Stellungnahme des Verwaltungsrats von conwert, abrufbar unter www.conwert.at).

Aufgrund der Beteiligung von conwert an ECO im Ausmaß von 95.76% des Grundkapitals der ECO, sowie unter Berücksichtigung der gleichzeitigen Durchführung des ECO-Angebots und des conwert-Angebots, ist es nicht ausgeschlossen, dass die Interessen von conwert und ECO in einzelnen Punkten divergieren. Die zwischen ECO und conwert bestehenden Organverflechtungen könnten sich hierbei durch allenfalls auftretende Interessenkonflikte auswirken.

4. Aufsichtsrat schließt sich Äußerung des Vorstands vollinhaltlich an

Der Aufsichtsrat der ECO sieht von einer abschließenden Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des ECO-Angebots ab. Die Einschätzung, ob eine Annahme des ECO-Angebots im Interesse eines ECO-Aktionärs ist oder nicht, muss letztlich jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung etc.) selbst treffen, wobei auch die erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes in Österreich für Immobilienunternehmen von Bedeutung ist. Auch steuerliche Überlegungen können für die Entscheidung über eine Annahme oder Ablehnung des Angebots ausschlaggebend sein, weshalb der Aufsichtsrat die Aktionäre der ECO ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (zB Steuerberater) zu informieren.

Der Vorstand der ECO hat eine ausführliche Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG zum ECO-Angebot verfasst, die sich mit dem Inhalt der ECO-Angebotsunterlage ins Detail gehend auseinandersetzt. Der Aufsichtsrat stimmt mit der Äußerung des Vorstands der ECO überein und schließt sich dieser vollinhaltlich an. Der Aufsichtsrat verweist insbesondere auf die in Punkt 8.2 bzw Punkt 8.3 der Äußerung des Vorstandes angeführten Argumente für bzw gegen eine Annahme des ECO-Angebots.

31. März 2015

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Gelbmann', written over a horizontal line.

Mag. Kerstin Gelbmann
Vorsitzende des Aufsichtsrats der
ECO Business-Immobilien AG



Anhang III

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

Übernahmekommission
zHd Herr Dr. Martin Winner

Seilergasse 8/3
1010 Wien

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen,	Sachbearbeiter Hr. Scheiblauer, M.A.	Durchwahl Telefon 21524	Durchwahl Fax 9921446	Datum 18.03.2015
-------------	--------------------	----------------	---	----------------------------	--------------------------	---------------------

Betrifft:
PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
1030 Wien, Erdbergstraße 200
Versicherungsbestätigung gemäß Übernahmegesetz
Polizze Nr.: 98-P322.387

Sehr geehrter Herr Dr. Winner!

Wir bestätigen, dass für die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, 1030 Wien, Erdbergstraße 200 Versicherungsschutz für deren Tätigkeit als Sachverständige der Zielgesellschaft ECO Business Immobilien AG im Zusammenhang mit dem antizipierten Pflichtangebot der *Bietergesellschaft Deutsche Wohnen AG*, Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main, Deutschland im Rahmen und Umfang der voranstehend angeführten Polizze Versicherungsschutz gegeben ist (Versicherungsschutz gemäß § 9/2 ÜbG).

Versicherungssumme:

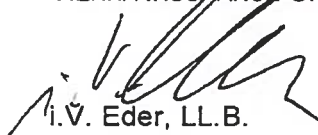
EUR 7,300.000,-- (einfaches aggregate limit für die gesamte Vertragsdauer) für Reine Vermögensschäden

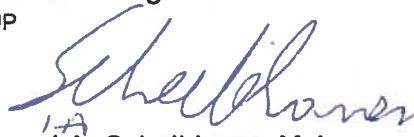
Vertragslaufzeit: 15.2.2015 – 18.3.2016, jeweils Null Uhr

Die Prämie zu diesem Vertrag ist zur Gänze bezahlt.

Hochachtungsvoll

WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG
VIENNA INSURANCE GROUP


i.V. Eder, LL.B.


i.A. Scheiblauer, M.A.



Anhang 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 hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.
- (4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.
- (5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.
- (6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.
- (2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.
- (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 (z.B. 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 Ausschließungsgründen 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 Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher 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) Gift für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe 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 Zuorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu 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 berufusüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.
- (4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.
- (5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.
- (6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

12. Honoraranspruch

- (1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.
- (2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.
- (3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.
- (4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

- (1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine 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.
- (2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes 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 Unternehmensgeschäften 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 z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

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

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- 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.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- 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,
- 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 Abgabenerrechnung.

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 (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

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

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine 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.

(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 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

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

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/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 Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

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

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

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

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

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