Bericht über die Prüfung des

Gewinnabführungsvertrags

zwischen der

TLG IMMOBILIEN AG

und der

TLG EH2 GmbH

gemäß § 293b AktG

PANARES GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dieser Bericht in digitaler Ausfertigung richtet sich - unbeschadet eines etwaigen, gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme - ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und PANARES GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Inhaltsverzeichnis		1
Abkürzungsverzeichnis		3
A.	Auftrag und Auftragsdurchführung	5
B.	Gegenstand, Art und Umfang der Vertragsprüfung gemäß § 293b AktG	8
	B.I. Anwendungsbereich der §§ 291 ff. AktG	8
	B.II. Prüfungsgegenstand	8
	B.III. Art und Umfang der Prüfung	10
C.	Prüfungsfeststellungen zum Vertragsinhalt und zur Angemessenheit von Ausgleichszahlung und Abfindung	11
	C.I. Vollständigkeit des Vertragsinhalts	11
	C.I.1. Firma und Sitz der Vertragsparteien	11
	C.I.2. Leitung der abhängigen Gesellschaft (§ 1)	11
	C.I.3. Gewinnabführung (§ 2)	11
	C.I.4. Verlustübernahme (§ 3)	12
	C.I.5. Ausgleichszahlung (§ 4)	12
	C.I.6. Auskunftsrecht (§ 5)	13
	C.I.7. Wirksamkeit, Dauer, Kündigung (§ 6)	13
	C.I.8. Schlussbestimmungen (§ 7)	13
	C.I.9. Ergebnis	14

C.II. Festlegung der angemessenen Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG 14
C.III. Angemessenheit der Methode zur Ermittlung der Ausgleichszahlung 15
C.IV. Besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung 16
C.V. Zwischenergebnis 16

D. Prüfungsfeststellungen zur Bewertung im Einzelnen 17

D.I. Bewertungsobjekt 17
D.II. Bewertungsstichtag 17
D.III. Unternehmenswert 18
D.III.1. Planungsrechnung 18
D.III.2. Kapitalisierungszinssatz 19
D.IV. Unternehmenswert und Wert je Geschäftsanteil 22

E. Ermittlung der angemessenen Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG 23

F. Abschließende Erklärung 26

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGH	Bundesgerichtshof
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CAPM	Capital Asset Pricing-Modell
Co.	Company
EUR	Euro
EPRA	European Public Estate Association
FAUB	Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des IDW
f.	folgend
ff.	fortfolgende
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
i.d.F.	in der Fassung
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW S 1	IDW Standard „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen" mit Stand vom 2. April 2008
IFRS	International Financial Reporting Standards
IHK	Industrie- und Handelskammer
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
TLG	TLG IMMOBILIEN AG, Berlin
TLG EH2	TLG EH2 GmbH, Berlin
Mio.	Million(en)
MünchKomm AktG	Münchner Kommentar Aktiengesetz, 4. Auflage, 2015
NAV	Net Asset Value
NNAV	Net Net Asset Value
NNNAV	Triple Net Asset Value
Nr.	Nummer
rd.	rund
S.	Seite

sog.	so genannte
SpruchG	Spruchgesetz
Tz.	Textziffer
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WPg	Die Wirtschaftsprüfung (Zeitschrift)
Wp-Hdb.	Wirtschaftsprüfer-Handbuch
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 27. Februar 2018

Anlage 2 Beschluss des Landgerichts Berlin vom 27. März 2018

Anlage 3 Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (im Folgenden: „TLG"), und die TLG EH2 GmbH, Berlin (im Folgenden: „TLG EH2" oder „Gesellschaft") als zukünftig abführende Gesellschaft, haben am 27. Februar 2018 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag („Vertrag“) abgeschlossen, siehe hierzu Anlage 1. Als Tag der Hauptversammlung der TLG, auf der der Beschluss auf Zustimmung zum Vertrag herbeigeführt werden soll, ist der 25. Mai 2018 vorgesehen. Der einstimmige Beschluss der Gesellschafterversammlung der TLG EH2 zur Zustimmung zum Vertrag wurde am 27. Februar 2018 gefasst.

Nach § 293b Abs. 1 AktG hat eine Prüfung des Gewinnabführungsvertrags (Prüfungsgegenstand) zu erfolgen, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht alle Geschäftsanteile der TLG EH2 im Eigentum der TLG stehen. Dabei ist zu prüfen, ob der Vorschlag bzgl. Ausgleichszahlung und Abfindung angemessen ist. Ebenso ist zu beurteilen, ob der Vertrag den gesetzlichen Anforderungen entspricht, d.h. vollständig und richtig ist.

Mit Beschluss vom 27. März 2018 hat die Kammer für Handelssachen 102 des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 102 AR 2/18 AktG) gemäß § 293c Abs. 1 S. 1 AktG zur Vertragsprüferin für den Vertrag zwischen der TLG und der TLG EH2 die PANARES GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin (im Folgenden: „wir", „uns" bzw. „Prüfer"), ausgewählt und bestellt, siehe hierzu Anlage 2. Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 5. April 2018 unter Beifügung der Allgemeinen Auftragsbedingungen angenommen.

Die Festlegung der Ausgleichszahlung basiert auf der von der TLG in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Gesellschaft vorgenommenen Unternehmensbewertung. Dabei wurde der Unternehmenswert der TLG EH2 nach dem IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1) ermittelt. Ein externes Bewertungsgutachten wurde durch die TLG bzw. die Gesellschaft nicht beauftragt.

Bei unserer Prüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

Die Prüfung wurde von PANARES in der Zeit vom 5. April 2018 bis zum 12. April 2018 in unseren Geschäftsräumen sowie den Geschäftsräumen der TLG durchgeführt.

Zur Durchführung des Auftrags standen die als Anlagen beigefügten Unterlagen zur Verfügung. Daneben haben uns insbesondere folgende Unterlagen vorgelegen:

- Gemeinsamer Bericht gemäß § 293a AktG des Vorstandes der TLG und der Geschäftsführung der TLG EH2

- Einstimmig gefasster und notariell beurkundeter Gesellschafterbeschluss der TLG EH2 über die Zustimmung zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages vom 27. Februar 2018 einschließlich des Verzichts auf Bericht, Prüfung und Prüfungsbericht
- Bestätigung über die einstimmige Fassung eines Beschlusses des Aufsichtsrates der TLG über die Zustimmung zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages vom 21. März 2018
- Unternehmensbewertung der TLG EH2 einschließlich Ableitung eines angemessenen Ausgleichsbetrages
- Geprüfter Konzernabschluss der TLG für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Ungeprüfter Jahresabschluss der TLG EH2 für das Geschäftsjahr 2016
- Vorläufige ungeprüfte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der TLG EH2 für das Geschäftsjahr 2017
- Auszüge aus Marktwertermittlungen für Zwecke der Bilanzierung der Grundstücke und Gebäude erstellt durch den externen Gutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH
- Planungsrechnungen und Planungsannahmen der TLG EH2
- Gesellschaftsvertrag und Gesellschaftervereinbarung der TLG EH2
- Handelsregisterauszug der TLG EH2 zum 9. April 2018
- Handelsregisterauszug der TLG zum 9. April 2018
- Verschiedene markt- und branchenspezifische Veröffentlichungen

Darüber hinaus haben uns die Geschäftsführung der TLG und der Gesellschaft sowie die von ihr benannten Mitarbeiter bereitwillig weitere Auskünfte erteilt und Informationen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich haben wir Informationen von der TLG angefragt und erhalten. Weiterhin wurde auf öffentlich zugängliche Informationen und insbesondere auf Daten des Kapitalmarktes zurückgegriffen.

Die Vertretungsorgane der TLG und der Gesellschaft haben uns gegenüber eine Vollständigkeitserklärung mit dem Inhalt abgegeben, dass uns sämtliche Angaben und Unterlagen, die für unsere Prüfung der Angemessenheit der Ausgleichzahlung von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt bzw. zur Verfügung gestellt wurden.

Unsere Prüfungshandlungen und Analysen sind in entsprechenden Arbeitspapieren festgehalten, die Ergebnisse unserer Prüfung in diesem Bericht dokumentiert.

Sollten sich in der Zeit zwischen dem Abschluss unserer Prüfung am 12. April 2018 und dem geplanten Zeitpunkt der Hauptversammlung der TLG am 25. Mai 2018 über den Vertrag wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sonstige wesentliche Einflüsse auf den Unternehmenswert der TLG EH2 ergeben, wären diese gegebenenfalls bei der Bemessung der Ausgleichszahlung ergänzend zu berücksichtigen.

Unser Bericht ist ausschließlich für den hier genannten Verwendungszweck bestimmt. Das umfasst die Bereitstellung des Prüfungsberichts für die Hauptversammlung der TLG am 25. Mai 2018 sowie die Vorlage beim zuständigen Gericht. Er ist nicht zur Veröffentlichung, zur Vervielfältigung oder zur Verwendung für einen anderen als den oben angeführten Zweck bestimmt und darf ohne unsere vorherige schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei unserer Prüfung haben wir die aktuelle Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)“ mit Stand vom 2. April 2008 beachtet. Darüber hinaus wurden aktuelle Verlautbarungen des IDW, die einschlägige betriebswirtschaftliche Literatur sowie die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt.

Für die Durchführung des Auftrags sowie unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind die diesem Bericht als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend, siehe hierzu Anlage 3.

B. Gegenstand, Art und Umfang der Vertragsprüfung gemäß § 293b AktG

B.I. Anwendungsbereich der §§ 291 ff. AktG

Der unmittelbare Anwendungsbereich der §§ 291 ff. AktG beschränkt sich auf Verträge mit abhängigen Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien mit Sitz im Inland. Für abhängige Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH ist der Abschluss von solchen Verträgen jedoch nicht ausgeschlossen, es sind Regelungen in Anlehnung an die §§ 291 ff. AktG anzuwenden. Der gemeinsame Bericht gemäß § 293a AktG des Vorstandes der TLG und der Geschäftsführung der Gesellschaft führt dazu aus, dass die Ausgleichszahlung in entsprechender Anwendung des § 304 AktG vereinbart wurde.

B.II. Prüfungsgegenstand

Das Stammkapital der TLG EH2 betrug zum Datum dieses Berichts EUR 25.000,00, eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zum Nennwert von je EUR 1,00.

Die TLG hält zum Abschluss unserer Prüfungshandlungen 23.724 Anteile à EUR 1,00 an der TLG EH2, was einem Anteil von 94,896% am Stammkapital entspricht.

Die restlichen 1.276 Geschäftsanteile hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung die CJT Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf.

Die TLG hat mit der TLG EH2 einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, der vorsieht, dass die TLG EH2 sich verpflichtet, ihren ganzen Gewinn an die TLG abzuführen. Daneben wird der CJT Immobilienbeteiligungs GmbH für die Laufzeit des Gewinnabführungsvertrages eine jährlich feste Ausgleichszahlung von EUR 125.000 pro Geschäftsjahr garantiert. Der Vertrag steht derzeit noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der TLG am 25. Mai 2018.

Gegenstand und Umfang der Prüfung des Gewinnabführungsvertrags ergeben sich aus den §§ 293b und 293e Abs. 1 AktG. Gemäß § 293b Abs. 1 AktG ist Gegenstand der sachverständigen Prüfung der Unternehmensvertrag zwischen der TLG und der TLG EH2. Die Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die Angemessenheit von Ausgleichszahlung und Abfindung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen, d.h. Vollständigkeit und Richtigkeit.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren die Vollständigkeit und Richtigkeit des gemeinsamen Berichts der Vertretungsorgane sowie die Beurteilung der wirtschaftlichen und steuerlichen Zweckmäßigkeit des Gewinnabführungsvertrags. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der Buchführung, der Jahresabschlüsse, der Lageberichte oder der Geschäftsführung der beteiligten Gesellschaften nicht Gegenstand unserer Prüfung ist. Im Hinblick auf die Vollständigkeit der Jahresabschlüsse und der Beachtung bilanzieller Bewertungsvorschriften wird von der Richtigkeit der von der Gesellschaft vorgelegten Unterlagen ausgegangen.

Für die zu beurteilende Abfindung ist außerdem anzumerken, dass alle Gesellschafter bereits im Vorfeld im Rahmen einer Gesellschaftervereinbarung die Höhe der Abfindung vertraglich vereinbart haben. Außerdem haben die außenstehenden Gesellschafter im Rahmen eines notariell beurkundeten Gesellschafterbeschlusses einstimmig dem Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag zugestimmt. Sie waren demnach selbst in der Lage, für die Wahrung ihrer Rechte einzustehen (vgl. Emmerich, in Emmerich/Habersack, Aktien- und GmbH-Konzernrecht, 6. Auflage, §304 Rn. 11). Gleichwohl führt der gemeinsame Bericht gemäß § 293a AktG des Vorstandes der TLG und der Geschäftsführung der Gesellschaft aus, dass die Ausgleichszahlung in entsprechender Anwendung des § 304 AktG vereinbart wurde. Eine Vereinbarung über eine Abfindung haben die Vertragsparteien im Rahmen ihrer Privatautonomie nicht getroffen. Das ist - wie nachfolgend dargestellt - auch nicht erforderlich. Folglich war die Prüfung der Angemessenheit einer Abfindung nicht Prüfungsgegenstand.

B.III. Art und Umfang der Prüfung

Die Angemessenheit von Abfindung und Ausgleichszahlung lässt sich grundsätzlich durch eine Prüfung der Unternehmensbewertung beurteilen, d.h. Angemessenheit der Methode, Vollständigkeit und inhaltliche Prämissen. Insbesondere ist zu untersuchen, ob die wertrelevanten Daten fachgerecht abgeleitet und die in die Bewertung eingehenden zukünftig geplanten Ergebnisse plausibel sind.

Im Rahmen unserer Überprüfung der Angemessenheit von Abfindung und Ausgleichszahlung haben wir die Vorgehensweise der Bewertung und die Bewertungsprämissen in mehreren Gesprächen mit der TLG und der Gesellschaft diskutiert und im Anschluss eigene Analysen durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse sind in diesem Bericht erläutert, unsere Prüfungshandlungen sind darüber hinaus in entsprechenden Arbeitspapieren festgehalten.

C. Prüfungsfeststellungen zum Vertragsinhalt und zur Angemessenheit von Ausgleichszahlung und Abfindung

C.I. Vollständigkeit des Vertragsinhalts

Wir haben den von den gesetzlichen Vertretern der TLG und der TLG EH2 am 27. Februar 2018 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag gemäß § 293b AktG geprüft. Der gesellschaftsrechtlich erforderliche Mindestinhalt eines Gewinnabführungsvertrags ergibt sich aus §§ 291 ff. AktG. Die Prüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit des Vertrags bezieht sich auf die allgemeinen Angaben zu den Vertragsparteien, die Feststellung des Vertragsgegenstandes, den Beginn und die Dauer des Vertrags sowie die Vereinbarung zu Ausgleichszahlungen und Abfindungen. Im Einzelnen beinhaltet der Vertrag die folgenden Punkte:

C.I.1. Firma und Sitz der Vertragsparteien

Firma und Sitz der Vertragsparteien werden im Vertrag genannt und entsprechen den Eintragungen in den jeweiligen Handelsregistern.

C.I.2. Leitung der abhängigen Gesellschaft (§ 1)

Die abhängige Gesellschaft unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der herrschenden Gesellschaft.

Es ergeben sich keine Anmerkungen.

C.I.3. Gewinnabführung (§ 2)

Die TLG EH2 verpflichtet sich, während der Vertragsdauer entsprechend § 301 AktG ihren gesamten, nach Maßgabe der handelsrechtlichen Vorschriften, ermittelten Gewinn an die TLG abzuführen. Die TLG EH2 kann mit Zustimmung der TLG Beträge in andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB einstellen, soweit handelsrechtlich zulässig und wirtschaftlich begründet. Abzuführen ist, vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von solchen Rücklagen, der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und den

Betrag, der nach handelsrechtlichen Vorschriften ggf. ausschüttungsgesperrten Erträge. Die Gewinnabführung darf den in § 301 AktG genannten Betrag nicht überschreiten. Auf Verlangen der TLG sind nach § 272 Abs. 3 HGB während der Dauer des Vertrags gebildete andere Rücklagen aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Verlustverrechnung mit und die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen und von Gewinnvorträgen, die vor Inkrafttreten dieses Vertrages gebildet wurden bzw. entstanden sind sowie von Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB (gleichgültig, ob deren Bildung vor oder nach Inkrafttreten dieses Vertrages erfolgte), ist ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den gesamten Gewinn des Geschäftsjahres der TLG EH2, in dem der Vertrag in Kraft tritt (Rückwirkung der Gewinnabführung zum Geschäftsjahresanfang).

Die Vorgaben der §§ 291 Abs. 1 und 301 AktG sind mit diesen Regelungen erfüllt.

C.I.4. Verlustübernahme (§ 3)

Die TLG verpflichtet sich zur Verlustübernahme entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften des § 302 AktG, die Verpflichtung zur Verlustübernahme gilt erstmals für das Geschäftsjahr der TLG EH2, in dem der Vertrag in Kraft tritt.

Diese Regelung genügt den Anforderungen des § 302 AktG.

C.I.5. Ausgleichszahlung (§ 4)

Die herrschende Gesellschaft garantiert der CJT Immobilienbeteiligungs GmbH für die Laufzeit des Gewinnabführungsvertrages eine jährlich feste Ausgleichszahlung von EUR 125.000 pro Geschäftsjahr, und zwar erstmalig für das Geschäftsjahr, in dem der Vertrag in Kraft tritt. Bei Vertragsbeendigung im laufenden Geschäftsjahr der TLG EH2 erfolgt ein zeitanteiliger Ausgleich. Die Ausgleichszahlung erfolgt unabhängig vom Jahresergebnis der TLG EH2.

Die Gewährung einer festen Ausgleichszahlung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 304 Abs. 1 Satz 1 AktG und wurde gegenüber einem variablen, am Gewinn orientierten Ausgleich bevorzugt, da damit das Recht der außenstehenden Gesellschafter auf einen angemessenen Ausgleich besser geschützt wird. Hinsichtlich der Ermittlung der Ausgleichszahlung wird auf Abschnitt C.II. bzw. Abschnitt E. dieses Berichts verwiesen.

C.I.6. Auskunftsrecht (§ 5)

Die herrschende Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, Bücher und sonstige Geschäftsunterlagen der abhängigen Gesellschaft einzusehen.

Es ergeben sich keine Anmerkungen.

C.I.7. Wirksamkeit, Dauer, Kündigung (§ 6)

Der Vertrag wurde unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der TLG sowie der Gesellschafterversammlung der TLG EH2 geschlossen. Die Gesellschafterversammlung der TLG EH2 hat bereits mit Beschluss vom 27. Februar 2018 unter Verzicht auf einen Bericht über den Unternehmensvertrag, eine Prüfung des Unternehmensvertrages und die Erstellung eines Prüfungsberichtes (analog §§ 293a bis 293e AktG) einstimmig diesem Vertrag zugestimmt. Der Vertrag wird mit der Eintragung des Bestehens des Vertrags im Handelsregister der TLG EH2 wirksam. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung bzw. zum Verlustausgleich gilt rückwirkend für das Geschäftsjahr, in dem der Vertrag wirksam wird.

Diese Regelungen stehen im Einklang mit §§ 293 und 294 Abs. 2 AktG.

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann ordentlich zum Ende eines Geschäftsjahres - unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten und durch Schriftform - erstmals zum Ende des Geschäftsjahres der TLG EH2, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der TLG EH2 endet, in dem der Vertrag wirksam wird. Das Recht zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt.

Diese Regelungen des Vertrags stehen im Einklang mit § 297 AktG.

C.I.8. Schlussbestimmungen (§ 7)

Für den Fall, dass sich eine der Bestimmungen des Vertrags als unwirksam erweisen sollte, wurde eine sogenannte salvatorische Klausel eingefügt. Des Weiteren kann der Vertrag nur schriftlich ergänzt oder geändert werden und fällt unter das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist – soweit rechtlich zulässig – Berlin.

Dies entspricht üblicher Vertragstechnik und ist nicht zu beanstanden.

C.I.9. Ergebnis

Ein Abfindungsangebot gemäß § 305 AktG enthält der Gewinnabführungsvertrag nicht.

Das Gesetz geht in diesem Fall - anders als bei fehlender Regelung zum Ausgleich nach § 304 Abs. 3 Satz 1 AktG - nicht von der Nichtigkeit des Vertrags oder der entsprechenden Zustimmungsbeschlüsse aus.

Mit einstimmigem Beschluss vom 27. Februar 2018 haben die Gesellschafter der TLG EH2 - einschließlich der außenstehenden Minderheitsgesellschafter - im Rahmen einer Gesellschafterversammlung dem Vertrag zugestimmt und damit auf die Einräumung eines Abfindungsangebotes verzichtet. Nach den uns zur Verfügung gestellten Informationen begründet sich dieses Vorgehen mit dem möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer auf den Gesamtwert des Immobilienvermögens der TLG EH2, falls die Anteilsquote von 95% erreicht bzw. überschritten wird. Es liegt im Interesse aller Anteilseigner - sowohl der TLG als auch der TLG EH2 - dies steueroptimiert zu gestalten.

Als Ergebnis unserer Prüfung wird festgestellt, dass der von den Vertretungsorganen der TLG und der TLG EH2 am 27. Februar 2018 aufgestellte Gewinnabführungsvertrag die Anforderungen der §§ 291 ff. AktG - mit Ausnahme der erläuterten Einschränkung bzgl. des fehlenden Abfindungsangebots - erfüllt.

C.II. Festlegung der angemessenen Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG

§ 304 Abs. 1 S. 1 AktG verlangt einen angemessenen Ausgleich für die außenstehenden Gesellschafter durch eine auf die Geschäftsanteile der TLG EH2 bezogene wiederkehrende Geldleistung.

Die TLG verpflichtet sich vertraglich, den außenstehenden Gesellschaftern der TLG EH2 für die Dauer des Vertrags eine jährliche feste Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 125.000,00 bzw. EUR 97,96 je Anteil (bezogen auf 1.276 Anteile der außenstehenden Gesellschaftern) zu gewähren.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen führt die Ermittlung der Ausgleichszahlung zu einem angemessenen Ergebnis, Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt E. dieses Berichts dargelegt.

C.III. Angemessenheit der Methode zur Ermittlung der Ausgleichszahlung

Als angemessener Ausgleich ist nach § 304 Abs. 2 S. 1 AktG mindestens die jährliche Zahlung des Betrags zuzusichern, der nach der bisherigen Ertragslage der Gesellschaft und ihren künftigen Ertragsaussichten, unter Berücksichtigung angemessener Abschreibungen und Wertberichtigungen, jedoch ohne Bildung anderer Gewinnrücklagen, voraussichtlich als durchschnittlicher Gewinnanteil auf den einzelnen Geschäftsanteil verteilt werden könnte. Den außenstehenden Gesellschaftern der TLG EH2 soll grundsätzlich der Betrag als zukünftige durchschnittliche Gewinnbeteiligung zustehen, den sie erwarten könnten, wenn der Vertrag nicht abgeschlossen worden wäre. Entscheidend ist somit, was die Gesellschaft nachhaltig als Gewinnanteil an die Gesellschafter abgeben könnte.

Für die Bewertung der TLG EH2 hat die TLG in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Unternehmensbewertung durchgeführt und dabei in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des IDW S 1 die Ertragswertmethode angewandt.

Gemäß IDW S 1 bestimmt sich der Unternehmenswert aus dem wirtschaftlichen Nutzen, den das zu bewertende Unternehmen aus seiner Ertragskraft bzw. seiner Eigenschaft zieht, zukünftig finanzielle Überschüsse für die Unternehmenseigner zu erwirtschaften.

Der Ertragswert eines Unternehmens bestimmt sich durch den Barwert der erwarteten finanziellen Überschüsse aus dem operativen Geschäft, der den Eigentümern des Unternehmens zusteht. Dabei werden die zukünftigen finanziellen Überschüsse mit einem geeigneten Zinssatz auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dieser Kapitalisierungszinssatz bildet die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage ab.

Vermögenswerte und Schulden, die einzeln übertragen werden können, ohne dass die eigentliche Unternehmenstätigkeit davon beeinflusst wird, sind als nicht betriebsnotwendiges Vermögen gesondert zu bewerten und dem Ertragswert hinzuzufügen. Der Unternehmenswert ergibt sich dann aus der Summe der Barwerte der finanziellen Überschüsse des betriebsnotwendigen und des nicht betriebsnotwendigen Vermögens.

Die künftig zufließenden finanziellen Überschüsse werden aus den geplanten Jahresergebnissen abgeleitet. Allerdings stellt die Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse das Kernproblem jeder Unternehmensbewertung dar. Die in der Vergangenheit erwiesene Ertragskraft dient im Allgemeinen als Ausgangspunkt für

Plausibilitätsüberlegungen. Dabei sind bei der Unternehmensbewertung nur die finanziellen Überschüsse zu berücksichtigen, die aus bereits eingeleiteten Maßnahmen resultieren oder aus einem dokumentierten und hinreichend konkretisierten Unternehmenskonzept hervorgehen.

Bei der Ermittlung von Unternehmenswerten ist unter Berücksichtigung rechtlicher Restriktionen grundsätzlich von der Ausschüttung der finanziellen Überschüsse auszugehen, die auf Grund eines zum Bewertungsstichtag dokumentierten Unternehmenskonzeptes zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der an die Unternehmenseigner zufließenden Nettoeinnahmen sind nach IDW S 1 die zu Wertsteigerungen führenden Thesaurierungen finanzieller Überschüsse des Unternehmens sowie die Verwendung nicht ausgeschütteter Beträge zu berücksichtigen. Des Weiteren müssen bei der Ermittlung des Unternehmenswerts nach dem aktuellen Stand des IDW S 1 sowie der Auffassung des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer die ertragsteuerlichen Verhältnisse der Anteilseigner berücksichtigt werden. Hierfür werden Typisierungen der steuerlichen Verhältnisse der Anteilseigner unterstellt. Der Typisierung werden die steuerlichen Verhältnisse einer inländischen, unbeschränkt steuerpflichtigen Person zugrunde gelegt (vgl. hierzu IDW S 1, Tz. 28 f.).

Wir halten die methodische Vorgehensweise der Gesellschaft für angemessen, Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt D. dieses Berichts dargelegt.

C.IV. Besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung

Besondere Schwierigkeiten, über die der Prüfer gemäß § 293e Abs. 1 S. 2 Nr. 3 AktG zu berichten hat, sind bei der Bewertung der TLG EH2 nicht aufgetreten.

C.V. Zwischenergebnis

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die von der Gesellschaft angewandte Methode zur Ermittlung der angemessenen Ausgleichszahlung nach unserer Auffassung angemessen ist und dem aktuellen Stand der Bewertungstheorie und -praxis sowie der Auffassung des Berufsstandes der Wirtschaftsprüfer entspricht und den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung genügt.

D. Prüfungsfeststellungen zur Bewertung im Einzelnen

D.I. Bewertungsobjekt

Die TLG EH2 als Bewertungsobjekt hat ihren Sitz in Berlin und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Nr. HRB 193285 B eingetragen.

Satzungsgemäßer Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist das Halten und das Verwalten eigener Grundstücke. Darüber hinaus ist die TLG EH2 befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der TLG EH2 zu fördern.

Das Portfolio der TLG EH2 umfasst zum Bewertungsstichtag insgesamt 19 Einzelhandelsobjekte in Deutschland. Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

D.II. Bewertungsstichtag

Die Beurteilung der Angemessenheit der Ausgleichszahlung muss die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung ihrer Gesellschafterversammlung über den Vertrag berücksichtigen. Der für die Ermittlung des Unternehmenswerts maßgebliche Stichtag ist daher der 27. Februar 2018 in der der Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag zur Beschlussfassung vorgelegt und einstimmig beschlossen wurde.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Bewertungsstichtag für die Ermittlung der Ausgleichszahlung zutreffend gewählt wurde. Sollten sich in der Zeit zwischen dem Abschluss unserer Prüfung am 12. April 2018 und dem geplanten Zeitpunkt der Hauptversammlung der TLG am 25. Mai 2018 über den Vertrag wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sonstige wesentliche Einflüsse auf den Unternehmenswert der TLG EH2 ergeben, wären diese gegebenenfalls bei der Bemessung der Ausgleichszahlung ergänzend zu berücksichtigen. Zum Abschluss unserer Prüfung waren keine wesentlichen Einflüsse bekannt, die eine wesentliche Auswirkung auf den zum 27. Februar 2018 ermittelten Unternehmenswert ergeben hätten.

D.III. Unternehmenswert

D.III.1. Planungsrechnung

Die Ermittlung der künftigen Überschüsse beruht auf einem von der Gesellschaft erstellten Berechnungsmodell, dass eine fortgeführte Gewinn- und Verlustrechnung, einschließlich Kapitalflussrechnung für die Jahre 2018 bis 2027 beinhaltet. Bei der Gliederung der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Besonderheiten, die sich aus der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben, berücksichtigt.

Ausgangspunkt der Unternehmensplanung waren der Jahresabschluss der TLG EH2 für das Jahr 2016, die vorläufigen Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2017 sowie die Detailplanungen der einzelnen Immobilien zum 31. Dezember 2017. Diese beinhalten eine Planung objektspezifischer Erträge, Kosten und Cashflows. Für die Planung auf Gesellschaftsebene wurden daneben gesellschaftsbezogene Kosten, Finanzierungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf die Gebäude berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden Ergebnisse vor Steuern wurden schließlich um Unternehmenssteuern und persönliche Ertragssteuern reduziert. Danach erwirtschaftet die Gesellschaft im Planungszeitraum ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen zwischen EUR 1,9 Mio. und EUR 2,3 Mio. Die Gesellschaft ist über ein verzinsliches langfristiges Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 26,4 Mio. finanziert, für das entsprechender Zinsaufwand erfasst wird. Der von der Gesellschaft angesetzte Steuersatz von 30,8% entspricht den gegenwärtigen Vorgaben.

Zusammenfassend stellt sich die Ergebnisplanung der TLG EH2 wie folgt dar:

in TEUR GuV	2018 Plan	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan	2025 *Plan*	2026 *Plan*	2027 *Plan*
Mieterlöse	4.322,2	4.358,7	4.078,4	4.170,6	4.308,2	4.335,3	4.144,4	4.247,7	4.279,3	4.606,6
Bewirtschaftungsaufwand und Sonstige Kosten, gesamt	- 720,1	- 599,3	- 641,1	- 636,9	- 614,9	- 616,4	- 766,8	- 723,0	- 767,4	- 648,7
Abschreibungen	- 1.389,6	- 1.435,0	- 1.456,9	- 1.490,0	- 1.532,1	- 1.553,3	- 1.570,3	- 1.598,8	- 1.619,3	- 1.649,3
Finanzergebnis	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6	- 593,6
Steueraufwendungen	- 498,6	- 533,1	- 427,2	- 446,6	- 482,8	- 484,2	- 373,8	- 410,3	- 400,1	- 528,2
Jahresergebnis	**1.120,2**	**1.197,7**	**959,7**	**1.003,4**	**1.084,7**	**1.087,8**	**839,9**	**921,9**	**898,9**	**1.186,8**

Da die Gesellschaft ihre operative Geschäftstätigkeit erst im Jahre 2016 aufgenommen hat und noch nicht über eine entsprechende Historie verfügt, haben wir die Prognose der künftigen Überschüsse vor dem Hintergrund der allgemeinen Branchenentwicklung und der aktuellen Verhältnisse der TLG EH2 auf Plausibilität geprüft. Das Vorgehen der TLG und der Gesellschaft zur Prognose der künftigen Überschüsse sehen wir im Ergebnis als sachgerecht an.

D.III.2. Kapitalisierungszinssatz

Für die Bewertung sind die künftigen Überschüsse mit einem geeigneten Zinssatz auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren. Ausgangspunkt der Ermittlung der Kapitalkosten ist der Basiszinssatz, der die Rendite einer langfristigen, risikofreien Kapitalmarktanlage darstellt. Der Basiszinssatz ist um einen unternehmensindividuellen Risikozuschlag zu erhöhen, der die größere Unsicherheit der Investition in Anteile des zu bewertenden Unternehmens gegenüber einer Investition in ein risikoloses Zinspapier abbildet. Bei der Ermittlung von Basiszins und Risikozuschlag sind bei einer Bewertung nach IDW S 1 steuerliche Effekte zu berücksichtigen.

Für die Bewertung der TLG EH2 wurde die Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes unter Verwendung des Capital Asset Pricing-Modells (im Folgenden: „CAPM“) vorgenommen, d.h. der risikofreie Basiszinssatz wurde um einen Risikozuschlag als Produkt aus Marktrisikoprämie und Betafaktor erhöht.

Den dabei verwendeten Kapitalisierungszinssatz haben wir für die einzelnen Komponenten Basiszins, Risikozuschlag und Beta-Faktor nach Maßgabe der in der Betriebswirtschaftslehre anerkannten Grundsätze geprüft.

(a) Basiszins

Der Basiszins bildet die Verzinsung einer (quasi) risikolosen, zum Bewertungsobjekt laufzeitäquivalenten Alternativanlage ab. Mit Blick auf ihren (quasi) sicheren Charakter erfüllen in Deutschland Anleihen der öffentlichen Hand weitestgehend die Forderung nach Risikofreiheit. Als Basiszinssatz wäre somit grundsätzlich die am Bewertungsstichtag zu erzielende Rendite einer zeitlich ebenfalls nicht begrenzten Anleihe der öffentlichen Hand heranzuziehen.

Im Einzelnen empfiehlt das IDW, bei der Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes zur Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswertes von der Zinsstrukturkurve für Staatsanleihen auszugehen. Bei dieser Ableitung aus der Zinsstrukturkurve sind die erwarteten Unternehmenserträge auf der Grundlage eines Portfolios von Nullkuponanleihen (sog. Zerobonds) verschiedener Restlaufzeiten zu diskontieren. Solche Zerobondrenditen für Staatsanleihen sind am Markt nur vereinzelt abzulesen. Sie lassen sich jedoch rechnerisch aus den beobachtbaren Renditen von kupontragenden Staatsanleihen ableiten. Eine allgemein anerkannte Methode zur Ableitung kontinuierlicher Zinsstrukturkurven aus beobachtbaren Renditen von Kuponanleihen ist die sog. Nelson-Siegel-Svensson Methode. Die hierfür notwendigen Parameter werden börsentäglich auf der Homepage der Deutschen Bundesbank

(beruhend auf deutschen Staatsanleihen) bzw. der Europäischen Zentralbank (abgeleitet aus europäischen Staatsanleihen) veröffentlicht. Zur Glättung kurzfristiger Marktschwankungen sowie möglicher Schätzfehler, insbesondere bei den für Unternehmensbewertungen typischerweise relevanten langfristigen Renditen, ist es sachgerecht, nicht allein die zum Bewertungsstichtag geschätzten Zerobondrenditen zu verwenden, sondern aus den in den vorangegangenen drei Monaten geschätzten Renditen periodenspezifische Durchschnittszinssätze abzuleiten. Für den über 30 Jahre hinausgehenden Zeitraum wird der ermittelte Zerobond-Zinssatz mit einer Restlaufzeit von 30 Jahren als nachhaltiger Schätzwert angesetzt.

Der Basiszins wurde durch die TLG auf der Basis von Daten der Deutschen Bundesbank als 3-Monats-Durchschnitt ermittelt und zum Bewertungsstichtag mit 1,25% (vor persönlichen Steuern) bzw. 0,92% (nach persönlichen Steuern) bestimmt.

Wir haben die Ableitung des Basiszinssatzes nachvollzogen und können die Richtigkeit des Basiszinssatzes i.H.v. 1,25% vor Einkommensteuern bzw. 0,92% nach Einkommenssteuern bei Abschluss dieses Berichts bestätigen. Eine Ermittlung auf der Basis der Daten der Deutschen Bundesbank ist nach unserer Einschätzung angemessen.

(b) Risikozuschlag

Die Ermittlung des Risikozuschlags durch die TLG zur Bewertung der TLG EH2 beruht auf empirischen Kapitalmarktdaten, die mit Hilfe des CAPM in eine konkrete Risikogröße transformiert werden. Durch Kapitalmarktmodelle lassen sich Risikoprämien indirekt aus beobachtbaren Kapitalmarktpreisen ableiten.

Gemäß dem CAPM wird die Höhe des Risikozuschlags als Produkt aus Marktrisikoprämie und Beta-Faktor ermittelt.

- Marktrisikoprämie

Unter der Marktrisikoprämie versteht man die Überrendite einer Anlage in risikobehaftete Wertpapiere im Vergleich zu risikolosen Wertpapieren, die marktdurchschnittlich von Investoren gefordert wird. Kapitalmarktuntersuchungen über langjährige Beobachtungszeiträume haben gezeigt, dass Investitionen in Aktien in der Vergangenheit höhere Renditen erzielten als Anlagen in risikoarme Gläubigerpapiere. Gemäß IDW liegt die Marktrisikoprämie unter Berücksichtigung der persönlichen Einkommensteuer aktuell in einer Bandbreite von 5,00% bis 6,00%.

Die von der TLG gewählte Marktrisikoprämie nach Steuern i.H.v. 5,50% liegt innerhalb der maßgeblichen Bandbreite und ist nicht zu beanstanden.

– Beta-Faktor

Die Marktrisikoprämie ist im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des jeweils zu bewertenden Unternehmens zu modifizieren. Dieses unternehmensspezifische Risiko wird nach dem CAPM im sogenannten Beta-Faktor ausgedrückt. Der Beta-Faktor beschreibt die Sensitivität eines Wertpapiers in Bezug auf die Entwicklung eines zugrunde liegenden Marktportfolios als Risikobeitrag einer Investition in das Bewertungsobjekt im Vergleich zum allgemeinen Marktrisiko. Im Fall eines börsennotierten Unternehmens können historische Beta-Faktoren direkt im Rahmen einer Regressionsanalyse ermittelt werden. Ist das Bewertungsobjekt nicht börsennotiert bzw. sind die Kapitalmarktdaten nicht aussagekräftig, wird der Beta-Faktor indirekt aus einer Gruppe vergleichbarer Unternehmen (Peer Group) abgeleitet.

Für die TLG als börsennotiertes Unternehmen liegen am Kapitalmarkt Betafaktoren vor. Außerdem wurde eine Peer Group vergleichbarer Unternehmen analysiert. Dabei wurde sowohl ein Betrachtungszeitraum von 2-Jahren als auch von 5-Jahren gewählt.

Für die Bewertung der TLG EH2 wurde durch die TLG ein unverschuldeter Betafaktor von 0,28 angesetzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass dieser zu Grunde gelegte unverschuldete Beta-Faktor gemäß der von uns durchgeführten Analysen innerhalb der Bandbreite vergleichbarer Betafaktoren liegt und damit der Höhe nach angemessen ist.

Für die Ableitung der periodenspezifischen verschuldeten Eigenkapitalkosten wurde die unternehmensindividuelle Verschuldungssituation von der TLG sachgemäß berücksichtigt, so dass sich ein unternehmensspezifischer verschuldeter Betafaktor von 0,35 bis 0,39 ergibt.

(c) Kapitalisierungszinssatz

Auf Basis der ermittelten Werte für Basiszinssatz, Marktrisikoprämie und Beta-Faktor ergibt sich für den Planungszeitraum ein Kapitalisierungszinssatz zwischen 2,9% und 3,1% (verschuldet).

Die von der TLG in der Bewertung angesetzten Kapitalkosten sind für uns nachvollziehbar abgeleitet und plausibel.

(d) Wachstumsabschlag

Unternehmensplanungen basieren, wie im vorliegenden Fall, regelmäßig auf nominalen Größen und bilden inflationsbedingte Veränderungen direkt in den geplanten Aufwands- und Ertragspositionen ab. Während in der Planungsphase das Gewinnwachstum direkt in den zu diskontierenden Größen abgebildet wird, ist ein nachhaltiges Gewinnwachstum in der Ewigen Rente durch Anpassung der Kapitalisierungsformel mittels eines entsprechenden Wachstumsabschlages zu berücksichtigen. Dabei wurde durch die TLG die prognostizierte Entwicklung der Inflationsrate, die Entwicklung der Mietpreise und die Möglichkeit, inflationsbedingte Mietpreissteigerungen sowie sonstige Kostensteigerungen umsatzseitig durchzusetzen, betrachtet.

Der World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds sieht gegenwärtig für Deutschland Preiswachstumsraten von 1,6% bis 2,6% für die Jahre 2017 bis 2022 vor. Allerdings müssen bei der Gesamtbeurteilung auch die branchenspezifischen Besonderheiten des Immobilienmarktes berücksichtigt werden. Preissteigerungen können dabei u.U. nur verspätet oder nur teilweise durchgesetzt werden.

Von der TLG wurde ein Wachstumsabschlag von 1,1% für die TLG EH2 angesetzt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass kostenseitig Aufwendungen der TLG EH2 schneller als das allgemeine Preisniveau steigen können und diese Preissteigerungen aufgrund der teilweise fixierten Mieten nicht weitergegeben werden können. Besonders der nicht-umlagefähige Teil der Betriebskosten könnte sich durch einen schnelleren Anstieg der Energiekosten stärker verteuern.

In Anbetracht der unternehmensspezifischen und vertraglichen Besonderheiten, der gesamtwirtschaftlichen und demographischen Entwicklung sowie der Besonderheiten des Gewerbeimmobilienmarktes wird die für die Bewertung der TLG EH2 angesetzte nachhaltige, unternehmens- und branchenspezifische Wachstumsrate von 1,1% als sachgerecht erachtet.

D.IV. Unternehmenswert und Wert je Geschäftsanteil

Im Planungszeitraum ist eine Vollausschüttung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses geplant. Für den Ansatz der Ewigen Rente ab dem Jahr 2028 ff. wurde im Rahmen der unmittelbaren Typisierung eine Ausschüttungsquote von 65% angesetzt, die auch in der Bandbreite von historisch für den deutschen Markt beobachteten Ausschüttungen

zwischen 40 und 70% (vgl. Wagner/Jonas/Ballwieser/Tschöpel, WPg 17/2004, S. 894) liegt.

Im Hinblick auf die Vorgaben des IDW S1 Tz. 37, nach dem in der Phase der Ewigen Rente ein Ausschüttungsverhalten des zu bewertenden Unternehmens äquivalent zum Ausschüttungsverhalten der Alternativanlage anzunehmen ist, erachten wir den von der TLG gewählten Ansatz für sachgemäß.

Bei der Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswertes aus der Sicht der Unternehmenseigner, ist im Rahmen des Ertragswertverfahrens die Steuerbelastung der Anteilseigner in Form der persönlichen Einkommensteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf die Dividenden zu berücksichtigen. Aufgrund der Einführung der Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge zum 1. Januar 2009 wurden geplante Ausschüttungen an die Anteilseigner um typisierte Ertragsteuern in Höhe von 26,38 % (Abgeltungsteuer in Höhe von 25,0 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag) gekürzt.

Der Unternehmenswert der TLG EH2 wurde durch die TLG in Abstimmung mit der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag, 27. Februar 2018, mit TEUR 46.506,7 ermittelt.

Bei einer Gesamtanzahl von 25.000 Geschäftsanteilen ergibt sich ein rechnerischer Wert je Geschäftsanteil der TLG EH2 von EUR 1.860,27.

E. Ermittlung der angemessenen Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG

Zur Ableitung der Ausgleichszahlung wurde der ermittelte Unternehmenswert der TLG EH2 von insgesamt TEUR 46.506,7 bzw. EUR 1.860,27 je Geschäftsanteil verrentet.

Bei der Ermittlung des Zinssatzes für die Ableitung einer angemessenen Ausgleichszahlung ist das Risiko zu untersuchen, das dem Anteilseigner als Empfänger der Ausgleichszahlung auf der Basis der Vereinbarungen im Gewinnabführungsvertrag zu vergüten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anteilseigner mit der Ausgleichszahlung eine gleichbleibende, kontinuierliche Vergütung erhält, und zwar unabhängig davon, wie sich das Geschäft der TLG EH2 tatsächlich entwickelt. Demnach muss der gewählte Zinssatz Risiko, Fristigkeit und Besteuerungsfolgen der Ausgleichszahlung widerspiegeln.

Die mit der Ausgleichszahlung verbundene Vermögensposition der außenstehenden Gesellschafter ist nach Einschätzung der Gesellschaft und der TLG weder risikolos noch mit dem Risiko der direkten Beteiligung am Unternehmen zu vergleichen. Nach Auffassung der Gesellschaft und der TLG ist weder eine Verrentung mit dem risikolosen Basiszinssatz noch — wie vom BGH in der Entscheidung vom 21.Juli 2003

angenommen — eine Verrentung mit dem vollen Kapitalisierungszinssatz sachgerecht (vgl. BGH, Beschluss vom 21. Juli 2003, AZ II ZB 17/01, NZG 2003, S. 1017). Die TLG und die Gesellschaft haben in der Bewertung den für die Verrentung heranzuziehenden Zinssatz (Verrentungsfaktor) als Mittelwert aus dem der Unternehmensbewertung zugrundeliegenden barwertäquivalenten risikoadjustierten Kapitalisierungszinssatz (nach Einkommensteuer) von 2,97% und dem quasi sicheren Basiszinssatz (nach Einkommensteuer) von 0,92% ermittelt. Danach ergib sich folgende Ermittlung des Verrentungszinssatzes unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Transformation in einen Vorsteuerwert:

Ermittlung des Verrentungszinssatzes	
Risikoloser Basiszins (nach persönlichen Steuern)	0,92%
Barwertäquivalent verschuldete Eigenkapitalkosten (nach persönlichen Steuern)	2,97%
Mittelwert (nach persönlichen Steuern)	1,95%
Verrentungszinssatz (vor persönlichen Steuern)	**2,64%**

Diese Vorgehensweise, nämlich die Ermittlung des Verrentungsfaktors als Mittelwert, ist methodisch angreifbar, entspricht jedoch gängiger Praxis, insbesondere wenn — wie im vorliegenden Fall — keine Risikozuschläge zur Berücksichtigung des Ausfallrisikos für das zur Zahlung der Ausgleichszahlung verpflichtete Unternehmen aus Marktdaten abgeleitet werden können.

Gemäß dem BGH-Beschluss vom 21. Juli 2003 ist den außenstehenden Aktionären der voraussichtlich verteilungsfähige durchschnittliche Bruttogewinn je Aktie abzüglich der von der Gesellschaft zu entrichtenden Körperschaftsteuer in Höhe des jeweils geltenden Steuertarifs als feste Größe zuzusichern. Gemäß diesem Beschluss wird dabei die Belastung mit inländischer Körperschaftsteuer in die Betrachtung einbezogen, andere inländische sowie ausländische Steuerbelastungen bleiben unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt das Zusammenspiel möglicher Körperschaftsteueränderungen auf Unternehmensebene mit Veränderungen der Einkommensbesteuerung auf Ebene des Anteilseigners. Nach dem vorstehend genannten Beschluss gilt als erwirtschafteter Gewinn der Gewinn vor Körperschaftsteuer, weil die Höhe der Körperschaftsteuer von der Gesellschaft selbst nicht beeinflusst werden kann.

Die Ermittlung des angemessenen jährlichen Ausgleichs ergibt sich - ausgehend vom Unternehmenswert - wie folgt:

Ausgleichszahlung	
Unternehmenswert	46.506.710 €
Verrentungszinssatz (vor persönlichen Steuern)	2,64%
Ausgleich bezogen auf alle Anteile	**1.229.751 €**
Anteile gesamt	25.000
Ausgleich je Anteil	49,19 €
Anteile Minderheitsgesellschafter	1.276
Nettoausgleich Minderheitsgesellschafter	62.766 €
zuzüglich KSt und Solidaritätszuschlag (15,825%)	11.800 €
Bruttoausgleich Minderheitsgesellschafter	
Mindestausgleichszahlung gesamt p.a.	**74.567 €**
Mindestausgleichszahlung je Anteil	**58,44 €**
garantierte Ausgleichszahlung	**125.000 €**
Bruttoausgleich je Anteil	**97,96 €**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag garantiert einen Bruttoausgleich in Höhe von EUR 125.000,00 für jedes volle Geschäftsjahr.

Nach dem Wortlaut des § 304 AktG stellt der nach Abs. 2 errechnete Betrag den Mindestbetrag eines angemessenen Ausgleichs dar. Den Vertragsparteien ist es unbenommen, höhere Ausgleichszahlungen zu vereinbaren. Der Schutzzweck des § 304 AktG ist damit nicht tangiert und die Vereinbarung eines höheren Ausgleichs – wie vorliegend – grundsätzlich zulässig (MünchKomm AktG, §304 Rn. 63). Die Vertragsparteien dürften hier auch bei der Verhandlung und vertraglichen Vereinbarung des Ausgleichs Interessen des Mehrheitsgesellschafters TLG erhöhend berücksichtigt haben, die sich nicht in der Unternehmensbewertung der Gesellschaft niederschlagen dürfen. Des Weiteren handelt es sich bei der Ausgleichszahlung im Wesentlichen um eine Entschädigung für zukünftige Ausschüttungserwartungen von außenstehenden Gesellschaftern, deren gehaltener Anteil nicht beliebig fungibel ist und mit Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages eine etwaige Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen ist. Daher erachten wir den von den Vertragsparteien vorgesehenen Bruttoausgleich in Höhe von EUR 125.000,00 nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags nicht für unangemessen im Sinne des § 304 AktG.

F. Abschließende Erklärung

Als vom Gericht bestellter Vertragsprüfer haben wir den Gewinnabführungsvertrag zwischen der TLG Immobilien AG, Berlin, und der TLG EH2 GmbH, Berlin, gemäß § 293b AktG geprüft.

Wir erteilen die abschließende Erklärung gemäß § 293e AktG wie folgt:

"Nach dem Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung gemäß § 293b AktG sind aufgrund der uns vorgelegten Urkunden, Bücher und Schriften sowie der uns gegebenen Auskünfte und Nachweise keine Beanstandungen gegen den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TLG Immobilien AG, Berlin, und der TLG EH2 GmbH, Berlin, zu erheben.

Nach unseren Feststellungen ist die Regelung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, nach der sich ein garantierter Bruttoausgleich nach für den außenstehenden Gesellschafter der TLG EH2 GmbH i.H.v. EUR 125.000,00 bzw. EUR 97,96 je Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 1,00 für jedes volle Geschäftsjahr ergibt, angemessen im Sinne des § 304 AktG. Die Vertragsparteien haben keine Vereinbarung über eine Abfindung entsprechend §305 AktG getroffen. Die Angemessenheit einer Abfindung war daher nicht Prüfungsgegenstand."

Berlin, 12. April 2018

PANARES GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Giese
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

zwischen

der **TLG IMMOBILIEN AG,**

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin,

einer im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 161314 B eingetragenen Aktiengesellschaft,

– nachstehend „**herrschende Gesellschaft**" –

und

der **TLG EH2 GmbH**,

Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin,

einer im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 193291 B eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung

– nachstehend **„abhängige Gesellschaft"** –

– beide nachstehend auch „**Vertragsparteien**"–

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1.	Leitung der abhängigen Gesellschaft	3
§ 2.	Gewinnabführung	3
§ 3.	Verlustübernahme	3
§ 4	Ausgleichszahlung	3
§ 5.	Auskunftsrecht	4
§ 6.	Wirksamkeit, Vertragsdauer, Kündigung	4
§ 7.	Schlussbestimmungen	5

Präambel

Die herrschende Gesellschaft hält 94,896 % und die CJT Immobilienbeteiligungs GmbH, mit Sitz in Düsseldorf, Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 81777, 5,104 % der Geschäftsanteile an der abhängigen Gesellschaft. Insbesondere zum Zwecke der Begründung einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft schließen die Vertragsparteien den nachfolgenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (der „**Vertrag**").

§ 1. Leitung der abhängigen Gesellschaft

1) Die abhängige Gesellschaft unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der herrschenden Gesellschaft.

2) Die herrschende Gesellschaft ist berechtigt, der Geschäftsführung der abhängigen Gesellschaft Weisungen hinsichtlich der Leitung der abhängigen Gesellschaft zu erteilen. Die abhängige Gesellschaft ist verpflichtet, die Weisungen zu befolgen. Unbeschadet des Weisungsrechts, obliegt die Geschäftsführung und Vertretung der abhängigen Gesellschaft weiterhin der Geschäftsführung der abhängigen Gesellschaft.

3) Weisungen bedürfen der Textform oder sind, soweit sie mündlich erteilt werden, unverzüglich in Textform zu bestätigen.

§ 2. Gewinnabführung

1) Die abhängige Gesellschaft verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die herrschende Gesellschaft abzuführen. Abzuführen ist, vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach § 2 Absatz 2 dieses Vertrages, der sich gemäß § 301 Aktiengesetz (oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift) in der jeweils gültigen Fassung ergebende Höchstbetrag der Gewinnabführung.

2) Die abhängige Gesellschaft kann mit Zustimmung der herrschenden Gesellschaft Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Absatz 3 HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich und steuerrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Soweit § 301 Aktiengesetz (oder eine entsprechende Nachfolgevorschrift) in seiner jeweils gültigen Fassung nicht entgegensteht, sind während der Dauer dieses Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Absatz 3 HGB auf Verlangen der herrschenden Gesellschaft aufzulösen und als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen oder von vor Beginn dieses Vertrages gebildeten Gewinnrücklagen oder Gewinnvorträgen ist ausgeschlossen.

§ 3. Verlustübernahme

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Verlustübernahme entsprechend der Vorschriften des § 302 Aktiengesetz (oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4. Ausgleichszahlung

1) Die herrschende Gesellschaft garantiert der CJT Immobilienbeteiligungs GmbH für die Laufzeit des Gewinnabführungsvertrages eine jährliche feste Ausgleichszahlung

(Ausgleichsdividende), erstmals für das Geschäftsjahr, in dem der Gewinnabführungsvertrag in Kraft tritt. Endet der Gewinnabführungsvertrag während des laufenden Geschäftsjahres der Gesellschaft, ist die Ausgleichszahlung zeitanteilig zu entrichten.

2) Die Ausgleichszahlung erfolgt unabhängig vom Jahresergebnis der Gesellschaft und beträgt pro Geschäftsjahr unveränderlich EUR 125.000,00 (in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).

3) Sie wird fällig am Tag der Beschlussfassung der Gesellschafter über den Jahresabschluss.

§ 5. Auskunftsrecht

4) Die herrschende Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, Bücher und sonstige Geschäftsunterlagen der abhängigen Gesellschaft einzusehen. Die Geschäftsführungsorgane der abhängigen Gesellschaft sind verpflichtet, der herrschenden Gesellschaft jederzeit alle gewünschten Auskünfte über sämtliche rechtlichen, geschäftlichen und organisatorischen Angelegenheiten der abhängigen Gesellschaft zu geben.

5) Unbeschadet der vorstehend vereinbarten Rechte hat die abhängige Gesellschaft der herrschenden Gesellschaft laufend über die geschäftliche Entwicklung zu berichten, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.

§ 6. Wirksamkeit, Vertragsdauer, Kündigung

1) Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der herrschenden Gesellschaft und der Gesellschafterversammlung der abhängigen Gesellschaft geschlossen. Der Zustimmungsbeschluss der abhängigen Gesellschaft bedarf der notariellen Beurkundung.

2) Der Vertrag wird mit Eintragung in das Handelsregister der abhängigen Gesellschaft wirksam.

3) Die Verpflichtungen zur Gewinnabführung und zur Verlustübernahme gelten erstmals für den ganzen Gewinn bzw. Verlust des Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft, in dem der Vertrag durch Eintragung im Handelsregister der abhängigen Gesellschaft wirksam wird.

4) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann ordentlich zum Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende des Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft, das mindestens fünf Zeitjahre (60 Monate) nach dem Beginn des Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft endet, in dem der Vertrag wirksam wird. Wird der Vertrag nicht gekündigt, so verlängert er sich bei gleicher Kündigungsfrist jeweils um ein Geschäftsjahr.

5) Das Recht zur vorzeitigen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt unberührt. Die herrschende Gesellschaft ist insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn sie nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus Anteilen an der abhängigen Gesellschaft hält bzw. im Falle einer Veräußerung oder Einbringung der Beteiligung der herrschenden Gesellschaft an der abhängigen Gesellschaft durch die herrschende Gesellschaft oder der Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation der herrschenden Gesellschaft oder der abhängigen Gesellschaft.

6) Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.

§ 7. Schlussbestimmungen

1) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Regelung, bedürfen der Schriftform.

2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit, Durchführbarkeit und Durchführung der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien werden eine ungültige oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche gültige und durchführbare Regelung ersetzen, die die wirtschaftlichen Ziele der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung soweit wie möglich erreicht. Entsprechendes gilt im Falle von Vertragslücken. Bei der Auslegung des Vertrags oder einzelner Bestimmungen dieses Vertrages sind die ertragsteuerlichen Vorgaben für die Anerkennung einer Organschaft, insbesondere die der §§ 14-19 des Körperschaftsteuergesetzes in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3) Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist für beide Vertragsparteien – soweit rechtlich zulässig – Berlin.

Berlin, den 27. Februar 2018

TLG IMMOBILIEN AG

Name: Peter Finkbeiner
Titel: Vorstand

Name: Benjamin Mertens
Titel: Prokurist

TLG EH2 GmbH

Name: Felix Freiherr von Bethmann
Titel: Geschäftsführer

Name: Alexander Weißflog
Titel: Geschäftsführer

Anlage 2

Beschluss des Landgerichts Berlin

Beglaubigte Abschrift

Landgericht Berlin

Beschluss

Geschäftsnummer: 102 AR 3/18 AktG 27.03.2018

In dem Verfahren

nach § 293 Abs. 1 Satz 1 und 2 AktG

betreffend die

TLG EH2 GmbH,
geschäftsansässig Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin,

wird auf den Antrag der

TLG IMMOBILIEN AG,
geschäftsansässig Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin,

Antragstellerin,

die

Panares GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft,
Anna-Louisa-Karsch-Straße 5, 10178 Berlin,

zur Vertragsprüferin hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgleichszahlung in dem am 27. Februar 2018 zwischen den oben genannten Gesellschaften geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bestellt.

Eine Bestellung auch für die TLG EH2 GmbH erübrigte sich aufgrund des in der Gesellschafterversammlung vom 27. Februar 2018 erklärten Verzichts.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfüllt nach der dem Gericht gegenüber abgegebenen Erklärung vom 12. März 2018 die Bedingungen des § 293 d Abs. 1 AktG und ist insbesondere nicht nach § 319 Abs. 2 und 3 HGB von der Prüfertätigkeit ausgeschlossen.

Ansprüche, die auf Gebühren- und/oder Auslagenerstattung gegen das Land Berlin gerichtet sind, kann die Prüferin aus der Bestellung nicht herleiten.

Die Antragstellerin hat die Kosten dieses Bestellungsverfahrens nach einem Verfahrenswert von 20.000,00 € zu tragen.

Landgericht Berlin,
Kammer für Handelssachen 102
27. März 2018

P a d e
Vorsitzender Richter am Landgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, den 05.04.2018

LANDGERICHT BERLIN

Gonsior
Justizbeschäftigte

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt - ohne Unterschrift gültig.

Anlage 3

Allgemeine Auftragsbedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261 . PN 55495/0/0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.