

**Bericht  
gemäß § 293a AktG**

des Vorstandes der  
**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**  
mit Sitz in Frankfurt am Main

(nachfolgend „**WCM**“ genannt)

zum Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag  
zwischen der

**WCM**

und der

**WCM Properties1 GmbH**  
mit Sitz in Berlin

(nachfolgend „**WCM Properties1**“ genannt,  
zusammen mit der WCM auch die „**Vertragsparteien**“)

Der Vorstand der WCM erstattet zur Unterrichtung der Aktionäre der WCM sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der WCM den nachfolgenden Bericht über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend „**Vertrag**“ genannt) zwischen der WCM und der WCM Properties1 gemäß § 293a Aktiengesetz (**AktG**):

## **1. Einleitung**

Die WCM hält im Zeitpunkt der Erstattung dieses Vertragsberichts unmittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der WCM Properties1 und verfügt über sämtliche Stimmrechte. Zwischen der WCM und der WCM Properties1 besteht daher ein 100%-iges Mutter-Tochter-Verhältnis.

Es entspricht dem wirtschaftlichen Interesse der WCM und der WCM Properties1, dass zwischen ihnen der Vertrag abgeschlossen wird, um eine steuerliche Konzernstruktur zu begründen.

Die in diesem Vertragsbericht enthaltenen Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) sind überwiegend gerundet, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Text vermerkt ist. Die in Tabellen enthaltenen Gesamtsummen können daher von den jeweiligen Einzelpositionen abweichen. Die Rundung in den Tabellen weichen unter Umständen auch von der kaufmännischen Rundung ab. kein anderes Datum vermerkt ist, beziehen sich Zahlenangaben in diesem Vertragsbericht auf den Tag der Unterzeichnung dieses Vertragsberichts.

## **2. Abschluss und Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Der Vertrag zwischen der WCM und der WCM Properties1 wurde am 24. August 2020 abgeschlossen. Eine Abschrift des Vertrags ist diesem Vertragsbericht als **Anlage 1** beigelegt. Die Gesellschafterversammlung der WCM Properties1 hat am 24. August 2020 bereits ihre Zustimmung zu dem Vertrag in notarieller Form erteilt. Zu seiner Wirksamkeit bedarf der Vertrag jedoch noch der Zustimmung der Hauptversammlung der WCM (§ 293 Abs. 1 und 2 AktG) sowie der Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht am Sitz der WCM Properties1. Eine Eintragung in das Handelsregister der WCM ist nicht erforderlich. Mit Eintragung im Handelsregister der WCM Properties1 wird der Vertrag rückwirkend für die Zeit ab Beginn des betreffenden Geschäftsjahres der WCM Properties1, in das die Eintragung fällt, wirksam.

## **3. Vertragsparteien**

### **a) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft**

#### *(i) Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand der WCM*

Die WCM ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 55695 eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Geschäftsadresse der WCM lautet Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Ihr Unternehmensgegenstand ist ausweislich der Satzung der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die WCM kann den Unternehmensgegenstand auch über Tochtergesellschaften verwirklichen. Die WCM ist außerdem berechtigt alle Geschäfte zu

betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu förderlich sind. Darüber hinaus kann die WCM Unternehmen mit gleichem oder anderem Geschäftszweck gründen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die WCM ist Obergesellschaft des WCM-Konzerns, ist selbst allerdings auch als Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG in deren Konzernverbund integriert.

Das Geschäft der WCM wird auch über diverse Tochtergesellschaften, zu denen auch die WCM Properties<sup>1</sup> gehört, ausgeübt.

Die WCM wurde im Jahre 1856, unter anderer Firma und mit anderem Unternehmensgegenstand, gegründet. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 136.802.552,00, ist eingeteilt in 136.802.552 Stückaktien und ist vollständig eingezahlt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

*(ii) Organe*

Der Vorstand der WCM besteht aus den Herren Dr. Thorsten Deblitz und Benjamin Mertens. Die WCM wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Dem Aufsichtsrat gehören gegenwärtig die folgenden Mitglieder an: Herr Helmut Ullrich (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Frank D. Masuhr (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Sascha Hettrich (Mitglied des Aufsichtsrates).

Die WCM beschäftigt kein eigenes Personal.

*(iii) Kapitalverhältnisse*

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der WCM beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Vertragsberichts EUR 136.802.552,00 (in Worten: einhundertsechsdreißig Millionen achthundertzweitausendfünfhundertzweiundfünfzig) eingeteilt in 136.802.552 Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der WCM von EUR 1,00. Es bestehen keine Aktien unterschiedlicher Gattung.

Die auf den Inhaber lautenden Stückaktien sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Vertragsberichts im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und notieren im General Standard.

Die Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) und die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) der auf den Inhaber lautenden Stückaktien der WCM lauten:

ISIN: DE000A1X3X33

WKN: A1X3X3

Es bestehen folgende genehmigte Kapitalia:

Bezeichnung	Höhe in EUR	Ende der Ermächtigung
Genehmigtes Kapital 2015	6.200.000,00	11. Oktober 2020
Genehmigtes Kapital 2016	31.500.000,00	23. August 2021

Es bestehen folgende bedingte Kapitalia:

Bezeichnung	Höhe in EUR
Bedingtes Kapital 2014	3.774.948,00
Bedingtes Kapital 2015	900.000,00
Bedingtes Kapital 2015/II	40.000.000,00
Bedingtes Kapital 2016	2.625.000,00
Bedingtes Kapital 2016/II	5.700.000,00

(iv) *Überblick über die Geschäftstätigkeit*

Die WCM ist die Obergesellschaft des WCM-Konzerns, der am Tag der Veröffentlichung dieses Berichts aus insgesamt 32 Tochter- bzw. Enkelgesellschaften besteht.

Die WCM und die mit der WCM verbundenen Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG (jeweils ein „**Verbundenes Unternehmen**“ und die WCM zusammen mit ihren Verbundenen Unternehmen der „**WCM-Konzern**“) sind ein deutsches Gewerbeimmobilienunternehmen, der seine Büro- und Einzelhandelsimmobilien hält.

Die WCM hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Die Aktivitäten der WCM zur Umsetzung der Unternehmensstrategie in Bezug auf ihr Immobilienportfolio beruhen auf den Säulen Portfolio Management, Asset Management, Development und Property Management. Das Portfolio des WCM-Konzerns besteht aus den Anlageklassen Büro und Einzelhandel. Die Portfoliostrategie des WCM-Konzerns konzentriert sich auf Objekte in etablierten und guten bis sehr guten Lagen, mit solider Bausubstanz und langfristigen Miet- oder Pachtverträgen. Ziel der WCM ist es, den vorhandenen Immobilienbestand sowohl durch aktives Asset Management als auch durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen weiter zu optimieren und Wertschöpfungspotentiale zu heben.

In dem Immobilienbestand der WCM befanden sich zum 31. Dezember 2019 Immobilien im Wert von mehr als TEUR 723.307. Das Portfolio umfasst Büroobjekte u.a. im Rhein-Main-Gebiet, Berlin, Bonn und Düsseldorf. Darüber hinaus zählen ein regional diversifiziertes Portfolio aus Einzelhandelsimmobilien in perspektivreichen Mikrolagen mit dem Fokus der Nahversorgung zum Bestand. Die Objekte des WCM-Konzerns zeichnen sich durch gute und sehr gute Lagen sowie langfristige Miet- und Pachtverträge aus.

Die operative Tätigkeit in der WCM wird von Personal der TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

(v) *Finanzkennzahlen*

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Finanzkennzahlen der WCM für die letzten drei Geschäftsjahre zum 31. Dezember (nach dem Handelsgesetzbuch (**HGB**)) gegeben. Die nachstehenden Zahlen für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019 sind in den geprüften Einzelabschlüssen der WCM für die Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019 entnommen.

Die wesentlichen Kennzahlen für die letzten drei vollen Geschäftsjahre 2017, 2018 und 2019 stellen sich wie folgt dar (in Mio. Euro, sofern nicht abweichend gekennzeichnet):

<b>Kennzahlen der WCM</b>			
in Mio. EUR	2017	2018	2019
Umsatzerlöse	7,4	1,1	0,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT)	-14,6	-1,3	7,6
Jahresüberschuss	-7,0	6,3	8,0
Bilanzsumme	461,1	481,7	562,4
davon: Anlagevermögen	303,3	309,5	330,4
davon: Umlaufvermögen	157,8	172,2	232,1
Eigenkapital	243,3	249,6	252,1
Fremdkapital	217,8	232,1	310,3

## **b) WCM Properties1 GmbH**

### *(i) Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand*

Die WCM Properties1, ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 216828 B eingetragene deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Berlin. Die Geschäftsadresse der WCM Properties1 lautet Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin.

Die WCM Properties1 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 8. April 2020 und Eintragung im Handelsregister am 17. April 2020 gegründet. Das Geschäftsjahr der WCM Properties1 entspricht dem Kalenderjahr. Aufgrund der Neugründung liegen Jahresabschlüsse für zurückliegende Jahre deshalb nicht vor.

Der Unternehmensgegenstand der WCM Properties1 ist ausweislich des Gesellschaftsvertrages der Erwerb, der Verkauf, das Vermieten/Verpachten, das Halten und Verwalten von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen in- und ausländischer Rechtsform. Geschäfte nach § 34c GewO sind ausgenommen.

Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen, sowie alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

### *(ii) Organe*

Geschäftsführer der WCM Properties1 sind Frau Kathrin von Woisky und Herr Lars Drewes. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die WCM Properties1 allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die WCM Properties1 durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten.

Die WCM Properties1 beschäftigt kein eigenes Personal.

(iii) *Kapitalverhältnisse*

Das Stammkapital der WCM Properties1 beträgt EUR 25.000,00; es ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nennwert von jeweils EUR 1 und ist vollständig eingezahlt. Die WCM ist mit insgesamt 25.000 Geschäftsanteilen, dies entspricht 100%, an der WCM Properties1 beteiligt.

(iv) *Überblick über die Geschäftstätigkeit*

Die operative Tätigkeit wird sich auf den Erwerb und den Verkauf sowie das Halten und Verwalten von Immobilien und von Beteiligungen an Immobilienunternehmen beschränken. Die operative Tätigkeit in der WCM Properties1 wird von Personal der TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

(v) *Finanzkennzahlen*

Da es sich bei der WCM Properties1 um eine Neugründung aus diesem Jahr handelt, liegen Finanzkennzahlen bisher nicht vor.

#### 4. **Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Es entspricht dem wirtschaftlichen Interesse der WCM und der WCM Properties1, dass zwischen ihnen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen wird, um eine steuerliche Konzernstruktur zu begründen.

Der Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags dient der Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft zwischen der WCM („**Organträger**“) und der WCM Properties1 („**Organgesellschaft**“) nach § 14 Körperschaftssteuergesetz (**KStG**) und § 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz (**GewStG**).

Die WCM hält seit deren Gründung unmittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der WCM Properties1. Damit besteht die Möglichkeit, eine körperschaftssteuerliche und eine gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der WCM und der WCM Properties1 zu begründen. Denn die für eine steuerliche Organschaft erforderliche finanzielle Eingliederung der WCM Properties1 in den Gewerbebetrieb der WCM ergibt sich daraus, dass der WCM als herrschender Gesellschaft die Mehrheit der Stimmrechte aus den Anteilen an der WCM Properties1 als Organgesellschaft (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 KStG) zustehen und die Beteiligung ununterbrochen während der gesamten Dauer der Organschaft einer inländischen Betriebsstätte des Organträgers zuzurechnen ist (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 4 KStG). Zudem muss zur Wirksamkeit der ertragssteuerlichen Organschaft der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag auf mindestens fünf Jahre (60 Monate) abgeschlossen und während seiner gesamten Geltungsdauer durchgeführt werden (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 1 KStG).

Eine körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft führt zu einer zusammengefassten Besteuerung der WCM Properties1 als Organgesellschaft und der WCM als Organträger, sodass ein steuerlicher Ergebnis- und Verlustausgleich innerhalb des Organkreises durch Verrechnung negativer und positiver Ergebnisse im gleichen Geschäftsjahr möglich ist. Ab dem Geschäftsjahr, ab dem die Organschaft erstmals besteht, wird das gesamte steuerpflichtige Einkommen der WCM Properties1 – unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen – der WCM zugerechnet

und auf Ebene der WCM als Organträger besteuert. Hierdurch wird es möglich, für steuerliche Zwecke Gewinne und Verluste beider Gesellschaften zu verrechnen.

Insgesamt dient der Vertrag einer steuerlichen Optimierung von Gewinnen und Verlusten sowie der Abzugsfähigkeit von Finanzierungskosten und Aufwendungen im Rahmen des Beteiligungsmanagements. Die Begründung der ertragssteuerlichen Organschaft hat ferner einen positiven Liquiditätseffekt für die WCM: So können im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages Gewinne ohne zusätzliche steuerliche Belastung an die WCM abgeführt werden. Ohne Bestehen einer Organschaft könnten Gewinne der WCM Properties1 allenfalls im Wege einer Gewinnausschüttung an die WCM abgeführt werden. In diesem Fall unterliegt die Gewinnausschüttung jedoch der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Durch die Verlustübernahmeverpflichtung der WCM ergibt sich zugleich eine finanzielle Absicherung der WCM Properties1, wodurch deren Kreditwürdigkeit gestärkt wird.

Die vorstehenden steuerlichen Effekte gelten nicht für Mehrabführungen, die ihre Ursache in vororganschaftlicher Zeit haben (§ 14 Abs. 3 KStG).

Der Vertrag soll somit der engen wirtschaftlichen Verflechtung der beiden Unternehmen innerhalb des WCM-Konzerns Rechnung tragen. Die Jahresergebnisse der WCM Properties1 werden als Folge der Organschaft in den Organkreis der WCM einbezogen.

Neben der Verpflichtung zur Gewinnabführung der WCM Properties1 und zur Verlustübernahme der WCM dient der Vertrag dazu, die einheitliche Leitung der WCM Properties1 sowie die Erteilung von Weisungen zu gewährleisten. Der Vertrag ermöglicht es der WCM, der WCM Properties1 unter den genannten Voraussetzungen auch nachteilige Weisungen zu erteilen.

Den vorgenannten Vorteilen steht die Verlustausgleichspflicht der WCM gegenüber. Die WCM Properties1 erhält ihrerseits einen Anspruch gegen die WCM auf Ausgleich des während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrages, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Ohne den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag würde zwischen der WCM und der WCM Properties1 ein sogenannter faktischer Konzern bestehen. In diesem Fall wäre die WCM verpflichtet, der WCM Properties1 jeden durch ihre Einflussnahme möglicherweise entstehenden Verlust jeweils einzeln am Ende des Geschäftsjahres auszugleichen. Die Feststellung des Grundes und der Höhe der Ausgleichszahlungen kann dabei zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen. Durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag erhält die WCM Properties1 hingegen einen Verlustausgleichsanspruch gegenüber der WCM. Der Grund für eine etwaige Verlustentstehung bei der WCM Properties1 ist dabei irrelevant.

Aus den vorstehenden Gründen ergibt eine zusammenfassende Beurteilung des Vertrags, dass er sowohl für die WCM als auch für die WCM Properties1 rechtlich und wirtschaftlich vorteilhaft ist.

## **5. Alternativen zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Der Vorstand der WCM und die Geschäftsführung der WCM Properties1 haben geprüft, ob Alternativen zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags bestehen. Sie sind dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der WCM und der WCM Properties1, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnten, nicht besteht. Insbesondere wurden die folgenden Alternativen berücksichtigt:

#### **a) Anderer Unternehmensvertrag**

Durch den Abschluss eines anderen Unternehmensvertrags im Sinne des § 292 AktG (Betriebspacht-, Betriebsüberlassungs-, Teilgewinnabführungsvertrag, Gewinngemeinschaft) oder eines Betriebsführungsvertrags kann keine körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der WCM und der WCM Properties1 begründet werden. Der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags ist gemäß § 14 Abs. 1 KStG hierfür zwingende Voraussetzung.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag stellt sicher, dass die WCM der Geschäftsführung der WCM Properties1 unternehmensvertragliche Weisungen hinsichtlich der Leitung der WCM Properties1 erteilen kann und schafft dadurch die für eine Organschaft erforderliche Voraussetzung einer organisatorischen Eingliederung. Darüber hinaus ist der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gegenüber dem Zustand ohne einen solchen Vertrag vorteilhaft, weil dadurch teilweise rechtlich schwierige, gesetzlich nicht eindeutig geregelte Abgrenzungsfragen hinsichtlich der Vor- und Nachteilhaftigkeit von Weisungen, deren Zulässigkeit und Ausgleich, vermieden werden können. Die Leitung der WCM Properties1 über einen Beherrschungsvertrag bietet ferner den Vorteil, dass nicht stets ein Beschluss der Gesellschafterversammlung zur Leitungsausübung gefasst werden muss. Sie stellt somit auch ein praktikableres und effizienteres Instrument der Steuerung der WCM Properties1 dar.

#### **b) Verschmelzung**

Eine Verschmelzung der WCM auf die WCM Properties1 scheidet als Gestaltungsalternative ebenso aus wie umgekehrt eine Verschmelzung der WCM Properties1 auf die WCM.

Die Abwärts-Verschmelzung ist als Alternative ungeeignet. Vorliegend scheidet sie schon deswegen aus, weil die WCM als eigene Rechtsperson erlöschen und die WCM Properties1 als eigene Rechtsperson fortbestehen würde. Diese Variante würde dem unternehmerischen Konzept der beteiligten Unternehmen nicht gerecht. Denn die bestehende Börsennotierung der WCM würde im Zuge einer solchen Verschmelzung erlöschen und die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital über die Börse entfallen.

Auch die Aufwärts-Verschmelzung wäre keine geeignete Alternative. Eine ertragssteuerliche Organschaft zwischen der WCM und der WCM Properties1 könnte auf diesem Weg ebenfalls nicht erreicht werden.

#### **c) Formwechsel**

Ein Formwechsel der WCM Properties1 ist ebenfalls keine zweckmäßige Gestaltungsalternative, da sich nach dem Wechsel in eine andere Rechtsform (AG; KGaA) wiederum die Notwendigkeit eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ergeben würde, um die Zielsetzung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft zu erreichen. Durch eine Umwandlung der WCM Properties1 in eine Personengesellschaft ließe sich zumindest für Körperschaftsteuerzwecke ein vergleichbares Ergebnis erzielen. Eine Zurechnung auch des gewerbsteuerlichen Ergebnisses lässt sich hingegen nur durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag erzielen.

#### **d) Schlussfolgerung**

Aus diesen Gründen haben sich die WCM und die WCM Properties<sup>1</sup> für den Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags entschieden. Zudem hat sich diese Vertragsform im WCM-Konzern bewährt.

## **6. Erläuterung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Der Vertrag enthält die für einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen einer Muttergesellschaft und einer vollständig beherrschten Tochtergesellschaft üblichen Bestimmungen. Nachfolgend werden die einzelnen Bestimmungen des in **Anlage 1** beigefügten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags erläutert.

### **a) § 1 Leitung der abhängigen Gesellschaft**

Der Vertrag sieht in § 1 Abs. 1 vor, dass die WCM Properties<sup>1</sup> die Leitung der Gesellschaft der WCM unterstellt. Damit wird die für Beherrschungsverträge essenzielle Abgabe der Leitungsbefugnis an das herrschende Unternehmen normiert. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 des Vertrags sind der Vorstand der WCM oder von ihm Beauftragte berechtigt, der Geschäftsführung der WCM Properties<sup>1</sup> sowohl allgemeine als auch einzelfallbezogene Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft zu erteilen. Gleichzeitig ist die WCM Properties<sup>1</sup> nach § 1 Abs. 2 Satz 2 des Vertrags verpflichtet, zulässige Weisungen zu befolgen. Umfasst sind – mangels abweichender Regelung im Vertrag – entsprechend § 308 Abs. 1 Satz 2 AktG insoweit auch Weisungen, die für die WCM Properties<sup>1</sup> nachteilig sein können, sofern sie den Belangen der WCM oder Gesellschaften des WCM-Konzerns dienen. Die WCM kann damit umfassend steuernd in die Leitung der WCM Properties<sup>1</sup> eingreifen. Eine Ausnahme besteht allerdings mit Blick auf den entsprechend anwendbaren § 299 AktG, wonach sich das Weisungsrecht nicht darauf erstreckt, den Vertrag selbst zu ändern, aufrechtzuerhalten oder zu beenden.

Vorstehendes Weisungsrecht ändert nichts daran, dass die WCM Properties<sup>1</sup> weiterhin ein rechtlich selbstständiges Unternehmen mit eigenen Organen ist. § 1 Abs. 2 Satz 3 des Vertrags stellt klar, dass die Geschäftsführung und Vertretung der WCM Properties<sup>1</sup> unbeschadet des Weisungsrechts der WCM weiterhin der Geschäftsführung der WCM Properties<sup>1</sup> obliegt.

Eine Weisung muss (zumindest) in Textform im Sinne von § 126b BGB (z.B. per Telefax oder per E-Mail) erteilt werden (§ 1 Abs. 3 des Vertrags). Eine mündliche Weisung ist unverzüglich in Textform zu bestätigen.

### **b) § 2 Gewinnabführung**

§ 2 Abs. 1 des Vertrags normiert die für einen Gewinnabführungsvertrag konstitutive Verpflichtung zur Abführung des ganzen Gewinns an den anderen Vertragsteil. Darin verpflichtet sich die WCM Properties<sup>1</sup>, ihren ganzen handelsrechtlichen Gewinn an die WCM abzuführen, so dass bei der WCM Properties<sup>1</sup> kein eigener Bilanzgewinn entsteht. Abzuführen ist – vorbehaltlich einer Bildung oder Auflösung von Rücklagen nach § 2 Abs. 2 des Vertrags – der sich gemäß § 301 AktG (oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift) in der jeweils gültigen Fassung ergebende Höchstbetrag der Gewinnabführung, nach der derzeitigen Fassung des § 301 AktG demnach der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr, um den in die gesetzlichen Rücklagen einzustellenden Betrag und um den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperren Betrag, und erhöht um etwaige den anderen Gewinnrücklagen

nach Maßgabe des Vertrags entnommene Beträge. Der dynamische Verweis auf § 301 AktG („in seiner jeweils gültigen Fassung“) stellt sicher, dass sich bei Änderung der einschlägigen Bestimmung § 301 AktG dementsprechend auch der konkrete Umfang der Gewinnabführungspflicht der WCM Properties1 nach dem Vertrag ändert.

Die WCM Properties1 kann gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 des Vertrags mit Zustimmung der WCM Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB („freie Rücklagen“) einstellen, wenn und soweit dies handelsrechtlich und steuerrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Insoweit vermindert sich dann der von der WCM Properties1 abzuführende Gewinn. Die Einschränkung, dass die Einstellung in die genannten Rücklagen nur insoweit erfolgen kann, als dies handelsrechtlich und steuerrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist, ist vor dem Hintergrund von § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 KStG geboten, da hiernach die Bildung von Rücklagen nur soweit steuerlich anerkannt wird, wie sie bei einer kaufmännischen Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Die WCM kann gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Vertrags verlangen, dass während der Dauer des Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB als Gewinn abzuführen sind (§ 301 Satz 2 AktG), soweit § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung nicht entgegensteht. Darüber hinaus kann die WCM gemäß § 302 Abs. 1 AktG (siehe nachfolgend unter c) verlangen, dass während der Dauer des Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages verwendet werden.

§ 2 Abs. 2 Satz 3 des Vertrags stellt klar, dass eine Abführung von Beträgen aus der Auflösung von sonstigen Rücklagen (gleich, ob sie vor oder nach Inkrafttreten des Vertrags gebildet wurden) oder von vor Beginn des Vertrags gebildeten Gewinnrücklagen oder Gewinnvorträgen ausgeschlossen ist. Diese Bestimmung entspricht den Vorgaben des § 301 AktG und der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Verwendung von Rücklagen im Rahmen eines Vertrags. Der Begriff der „sonstigen Rücklagen“ umfasst alle Rücklagen gemäß § 272 HGB mit Ausnahme der während der Vertragslaufzeit gebildeten Gewinnrücklagen. Daher sind gesetzliche Rücklagen, satzungsmäßige Rücklagen sowie die Kapitalrücklagen von einer Abführung ausgeschlossen, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt sie gebildet wurden. Von einer vertraglichen Abführung ausgeschlossen sind ferner die anderen Gewinnrücklagen im Sinne des § 272 Abs. 3 Satz 2 HGB, die in der Zeit vor Beginn des Vertrags gebildet worden sind.

Der Anspruch der WCM auf Gewinnabführung entsteht nach § 2 Abs. 3 des Vertrags mit Ablauf des letzten Tages eines Geschäftsjahres der WCM Properties1 und wird für das abgelaufene Geschäftsjahr, für das der jeweilige Anspruch besteht, auch zu diesem Zeitpunkt fällig.

Im Falle einer unterjährigen Beendigung des Gewinnabführungsvertrags aufgrund einer Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 5 Abs. 5 des Vertrags ist die WCM Properties1 gemäß § 2 Abs. 4 des Vertrags lediglich zur Abführung des anteiligen Gewinns, der bis zur handelsrechtlichen Beendigung des Vertrags entstanden ist, verpflichtet.

### **c) § 3 Verlustübernahme**

§ 3 Abs. 1 des Vertrags regelt die für einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwingende Verlustausgleichspflicht des anderen Vertragsteils, hier also der WCM. Nach § 3 Abs. 1 des Vertrags ist die WCM zur Verlustübernahme, d.h. zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags der WCM Properties1 gemäß den Bestimmungen der Vorschriften des

§ 302 AktG in ihrer Gesamtheit (oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift) in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet. Danach ist die WCM verpflichtet, jeden bei der WCM Properties<sup>1</sup> während der Vertragsdauer sonst – also vor Berücksichtigung der Verlustausgleichspflicht – entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Der in § 3 Abs. 1 des Vertrags enthaltene Verweis auf die Bestimmungen des § 302 AktG („in der jeweils gültigen Fassung“) ist ein dynamischer Verweis. Ändern sich die einschlägigen Bestimmungen des § 302 AktG, ändert sich dementsprechend auch der konkrete Umfang der Verlustausgleichspflicht der WCM nach dem Vertrag. Damit ist sichergestellt, dass auch bei Änderung der gesetzlichen Regelungen, die für eine steuerliche Anerkennung maßgeblichen Vorschriften weiterhin zur Anwendung kommen.

Die Verlustausgleichspflicht stellt sicher, dass sich das zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vertrags vorhandene bilanzielle Eigenkapital der WCM Properties<sup>1</sup> während der Vertragsdauer nicht vermindert. Die Verlustausgleichspflicht dient der Sicherung der vermögensrechtlichen Interessen der WCM Properties<sup>1</sup> und ihrer Gläubiger für die Dauer des Bestehens des Vertrags.

Im Falle einer unterjährigen Beendigung des Gewinnabführungsvertrags aufgrund einer Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 5 Abs. 5 des Vertrags, ist die WCM nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung lediglich zum Ausgleich des anteiligen Verlustes, der bis zur handelsrechtlichen Beendigung des Vertrags entstanden ist, verpflichtet.

#### **d) § 4 Auskunftsrecht**

§ 4 Abs. 1 des Vertrags enthält ein vollumfängliches Einsichtsrecht in Bücher und Geschäftsunterlagen der WCM Properties<sup>1</sup> für die WCM. Darüber hinaus werden die Geschäftsführer der WCM Properties<sup>1</sup> verpflichtet, auf Verlangen der WCM uneingeschränkte Auskunft über sämtliche rechtlichen, geschäftlichen und organisatorischen Angelegenheiten der WCM Properties<sup>1</sup> zu erstatten.

Gemäß § 4 Abs. 2 des Vertrags hat die WCM Properties<sup>1</sup> darüber hinaus der WCM laufend über die geschäftliche Entwicklung zu berichten, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.

Das Auskunftsrecht gewährleistet eine ordnungsgemäße Durchführung der Leitung der WCM Properties<sup>1</sup> und ermöglicht eine umfassende Ausübung des Weisungsrechts. Zu diesem Zwecke wird der WCM ein allgemeines Einsichtsrecht eingeräumt, das durch eine unabhängig davon bestehende Informationspflicht der WCM Properties<sup>1</sup> ergänzt wird.

#### **e) § 5 Wirksamkeit, Vertragsdauer, Kündigung**

§ 5 Abs. 1 des Vertrags stellt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Zustimmungserfordernissen klar, dass der Vertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der WCM und der Gesellschafterversammlung der WCM Properties<sup>1</sup> steht, wobei die Zustimmung der WCM Properties<sup>1</sup> der notariellen Beurkundung bedarf. Die Gesellschafterversammlung der WCM Properties<sup>1</sup> hat am 24. August 2020 diese erforderliche Zustimmung bereits erteilt. Dies bedeutet, dass der Vertrag bis zum Vorliegen der Zustimmung der Hauptversammlung der WCM schwebend unwirksam ist.

Der Vertrag gibt in § 5 Abs. 2 die gesetzliche Regelung wieder, dass der Vertrag erst mit der Eintragung im Handelsregister der WCM Properties<sup>1</sup> wirksam wird. Ab diesem Zeitpunkt wirkt er handelsrechtlich und steuerrechtlich auf den Beginn des Geschäftsjahres zurück, in dem der Vertrag im Handelsregister der WCM Properties<sup>1</sup> eingetragen wird.

Dieser Grundsatz spiegelt sich in der Regelung des § 5 Abs. 3 des Vertrags wider. Von den Vertragsparteien wurde in § 5 Abs. 3 des Vertrags hinsichtlich der Verpflichtungen zur Gewinnabführung und zur Verlustübernahme eine Rückwirkung auf den Beginn des Geschäftsjahres der WCM Properties<sup>1</sup> vereinbart, in dem der Vertrag durch die Eintragung im Handelsregister der WCM Properties<sup>1</sup> wirksam wird. Das ordentliche Geschäftsjahr der WCM Properties<sup>1</sup> beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember (24.00 Uhr) eines jeden Jahres. Stimmt die Hauptversammlung der WCM dem Vertragsabschluss zu und wird der Vertrag, wie geplant, bis zum 31. Dezember 2020 in das Handelsregister der WCM Properties<sup>1</sup> eingetragen, gilt die Gewinnabführungspflicht der WCM Properties<sup>1</sup> erstmals für das Ergebnis des gesamten (Rumpf-)Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2020 endet, oder, bei Eintragung in einem späteren Geschäftsjahr erstmals für das spätere Geschäftsjahr. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung wird somit je nach dem Zeitpunkt der Eintragung im Handelsregister hinausgeschoben. Mit dieser Regelung wird von der Rückwirkungsmöglichkeit des § 14 Abs. 1 Satz 2 KStG Gebrauch gemacht. Durch die rückwirkende Geltung des Vertrags kann – bei planmäßiger Eintragung in das Handelsregister – die körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft bereits für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2020 der WCM Properties<sup>1</sup> erreicht werden. Eine Rückbeziehung des Vertrags auf ein Geschäftsjahr, das zum Zeitpunkt der Eintragung im Handelsregister bereits abgelaufen ist, würde steuerlich hingegen nicht anerkannt.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 5 Abs. 4 Satz 1). Zur Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft zwischen der WCM und der WCM Properties<sup>1</sup> muss der Vertrag gemäß § 14 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 KStG i.V.m. § 17 KStG, § 2 Abs. 2 S. 2 GewStG auf mindestens fünf Jahre abgeschlossen sein. Dieses wird durch die Regelung in § 5 Abs. 4 des Vertrags sichergestellt. Indem gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 des Vertrags die ordentliche Kündigung erstmals zum Ende des Geschäftsjahres möglich ist, mit dessen Ablauf die steuerliche Mindestlaufzeit von derzeit fünf Jahren nach dem Beginn des Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft, in dem der Vertrag erstmals wirksam wird, erfüllt ist. Der Vertrag verlängert sich nach § 5 Abs. 4 Satz 2 jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.

Für den Fall, dass der Vertrag bis zum 31. Dezember 2020 in das Handelsregister eingetragen wird, besteht die Verpflichtung zur Gewinnabführung und zur Verlustübernahme erstmals für das (Rumpf-)Geschäftsjahr, welches am 31. Dezember 2020 endet. Die vertragliche Mindestlaufzeit läuft dann bis zum 31. Dezember 2025.

Gemäß § 5 Abs. 5 des Vertrags bleibt das vorzeitige Kündigungsrecht aus wichtigem Grund unberührt. Diese Regelung entspricht der gesetzlichen Bestimmung des § 297 Abs. 1 Satz 1 AktG. Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund besteht kraft Gesetzes und kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 297 Abs. 1 Satz 2 AktG vor, wenn der andere Vertragsteil voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, seine aufgrund des Vertrags bestehende Verpflichtungen zu erfüllen.

In § 5 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 des Vertrags haben WCM und WCM Properties<sup>1</sup> ausdrücklich weitere Fälle der Kündigung aus wichtigem Grund vereinbart. In diesen Fällen können, müssen aber nicht gleichzeitig die Voraussetzungen von § 297 Abs. 1 AktG erfüllt sein. Die Erweiterung der Kündigungsgründe ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung

zulässig. Die Vertragsparteien sind nach § 5 Abs. 5 S. 2 lit. a. des Vertrags zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der WCM nicht mehr die Mehrheit der Anteile an der WCM Properties<sup>1</sup> oder die Mehrheit der Stimmrechte aus diesen Anteilen zusteht. Diese Regelung erfolgt rein vorsorglich, weil der Verlust der Anteils- und Stimmenmehrheit nicht zwingend einen wichtigen Grund darstellt, der gemäß § 297 Abs. 1 AktG zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags berechtigt. Ferner sind die Vertragsparteien nach § 5 Abs. 5 Satz 2 lit. b. zur vorzeitigen Kündigung berechtigt, wenn eine Verschmelzung, Spaltung, Liquidation der WCM oder der WCM Properties<sup>1</sup> durchgeführt wird. Schließlich sind die Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ein wichtiger Grund im steuerlichen Sinne für die Beendigung des Vertrags gegeben ist oder die Anerkennung der steuerlichen Organschaft im Sinne der maßgebenden steuerrechtlichen Vorschriften versagt wird oder entfällt.

Die Regelung in § 5 Abs. 5 Satz 2 des Vertrags ist vor dem Hintergrund des Steuerrechts zu sehen. Der Abschluss des Vertrags ist erforderlich, um die angestrebte ertragssteuerliche Organschaft zwischen der WCM und der WCM Properties<sup>1</sup> begründen zu können. Voraussetzung ist unter anderem die vertragliche Mindestlaufzeit gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KStG. Eine Beendigung des Gewinnabführungsvertrags vor Ablauf der Mindestlaufzeit führt grundsätzlich zur steuerlichen Nichtanerkennung der Organschaft von Beginn an. Lediglich eine Beendigung aus wichtigem Grund lässt die ertragssteuerliche Organschaft für bereits abgeschlossene Wirtschaftsjahre grundsätzlich unberührt, wenn sie innerhalb der steuerlichen Mindestlaufzeit des Vertrags erfolgt, soweit der wichtige Grund steuerlich anerkannt wird. Der Verlust der Beteiligung kann grundsätzlich einen wichtigen steuerrechtlichen Grund im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KStG für eine vorzeitige Beendigung eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch das herrschende Unternehmen darstellen, der die Anerkennung der ertragsteuerlichen Organschaft für die Vergangenheit unberührt lässt. Dies wird in der Regelung des § 5 Abs. 5 Satz 2 lit. a. reflektiert. Entsprechendes gilt für die unter lit. b. der in § 5 Abs. 5 Satz 2 des Vertrags genannten Fälle der Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation einer der beiden Vertragsparteien. § 5 Abs. 5 Satz 2 stellen somit sicher, dass der Vertrag im Falle einer steuerlich anerkannten Beendigung aus wichtigem Grund auch gesellschaftsrechtlich aus wichtigem Grund gekündigt werden kann.

Die in § 297 Abs. 2 AktG vorgesehenen Einschränkungen des Kündigungsrechts müssen im Vertrag nicht umgesetzt werden, da die WCM Properties<sup>1</sup> keine außenstehenden Gesellschafter hat und ein Ausgleichsanspruch entsprechend § 304 AktG nicht besteht.

Nach § 5 Abs. 6 des Vertrags bedürfen Kündigungserklärungen in jedem Fall der Schriftform.

Für den Fall, dass die Wirksamkeit des Vertrages oder seine ordnungsgemäße Durchführung steuerlich nicht oder nicht vollständig oder nicht während des gesamten Zeitraums ab Beginn des (Rumpf-)Geschäftsjahres der WCM Properties<sup>1</sup>, in dem der Vertrag durch Eintragung im Handelsregister der abhängigen Gesellschaft wirksam wurde, anerkannt wird, etwa weil nicht der gesamte Gewinn an die herrschende Gesellschaft abgeführt wurde oder weil eine fehlerhafte Durchführung des Vertrages nachträglich nicht geheilt werden konnte, beginnt gemäß § 5 Abs. 7 des Vertrags die Mindestvertragslaufzeit von derzeit fünf Zeitjahren (60 Monaten) jeweils erst am ersten Tag desjenigen Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft, für welches die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung seiner Wirksamkeit oder seiner ordnungsgemäßen Durchführung erstmalig oder erstmalig wieder vorliegen, ohne dass der Vertrag erneut abgeschlossen werden muss. Die Regelung zielt darauf ab, die dem steuerlich nicht anerkannten Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahre für Zwecke der Organschaft zu erhalten, wenn ein Mangel vorliegen oder

entstehen sollte und erst später aufgedeckt wird.

#### **f) § 6 Schlussbestimmungen**

Gemäß § 6 Abs. 1 unterliegt der Vertrag deutschem Recht

Nach § 6 Abs. 2 des Vertrags bedürfen alle Änderungen und Ergänzungen des Vertrags der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen der Schriftformklausel selbst.

§ 6 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 des Vertrags sollen die Aufrechterhaltung des wesentlichen Gehalts des Vertrags sicherstellen, falls sich einzelne Vertragsbestimmungen wider Erwarten als ganz oder teilweise ungültig, undurchführbar oder lückenhaft erweisen sollten. Hierbei handelt es sich um eine in Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen übliche sogenannte salvatorische Klausel.

Bei der Auslegung des Vertrags oder einzelner Bestimmungen des Vertrags sind gemäß § 6 Abs. 4 des Vertrags die ertragsteuerlichen Vorgaben für die Anerkennung einer Organschaft, insbesondere die der §§ 14 bis 19 des Körperschaftsteuergesetzes in ihrer jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Nach § 6 Abs. 5 des Vertrags ist Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für beide Vertragsparteien – soweit rechtlich zulässig – Berlin.

#### **7. Keine Prüfung des Vertrags, keine Festsetzungen entsprechend §§ 304, 305 AktG**

An der WCM Properties<sup>1</sup> sind außer der WCM keine weiteren Gesellschafter beteiligt. Folglich bedarf es in dem Vertrag weder der Festsetzung eines angemessenen Ausgleichs noch einer Abfindung entsprechend der Maßgabe des §§ 304, 305 AktG. Dementsprechend sieht der Vertrag auch keine dahingehenden Bestimmungen vor.

Deshalb entfällt auch die Verpflichtung zur Prüfung des Vertrags durch einen sachverständigen Prüfer (§ 293b Abs. 1 letzter Halbsatz AktG analog).

#### **8. Folgen für die Aktionäre der WCM**

Im Rahmen und während dieses Vertrags verpflichtet sich die WCM Investment 1, ihren gesamten Gewinn an die WCM abzuführen. Demgegenüber steht die Verpflichtung der WCM, den während der Vertragslaufzeit sonst entstehenden Jahresfehlbetrag der WCM Investment 1 auszugleichen. Darüber hinausgehende besondere Auswirkungen bestehen für die Aktionäre der WCM nicht.

*Bericht des Vorstands der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft gemäß § 293a AktG*

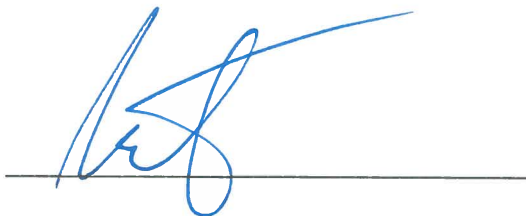
Berlin, den 1. September 2020

**Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**



Name: Dr. Thorsten Deblitz

Titel: Mitglied des Vorstandes



Name: Benjamin Mertens

Titel: Mitglied des Vorstandes

**Anlage 1 – Am 24. August 2020 abgeschlossener Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der WCM und der WCM Properties<sup>1</sup>**

**Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag**

zwischen der

**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft**  
Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin

einer im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/Main unter HRB 55695 eingetragenen  
Aktiengesellschaft

– nachstehend „**herrschende Gesellschaft**“ –

und der

**WCM Properties1 GmbH**  
Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin

einer im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 216828 B eingetragenen  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

– nachstehend „**abhängige Gesellschaft**“ –

– beide nachstehend auch „**Vertragsparteien**“ –

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## Präambel

Die herrschende Gesellschaft hält sämtliche Geschäftsanteile an der abhängigen Gesellschaft und verfügt über sämtliche Stimmrechte. Zwischen den Vertragsparteien besteht daher ein 100 %-iges Mutter-Tochter-Verhältnis. Diese finanzielle Eingliederung der abhängigen Gesellschaft in die herrschende Gesellschaft besteht ununterbrochen seit dem Beginn des laufenden Geschäftsjahres 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 durch ihren Vorstand oder durch einen von diesem Beauftragten berechtigt, der Geschäftsführung der abhängigen Gesellschaft sowohl allgemeine als auch einzelfallbezogene Weisungen hinsichtlich der Leitung der abhängigen Gesellschaft zu erteilen. Die abhängige Gesellschaft ist verpflichtet, die Weisungen zu befolgen. Unbeschadet des Weisungsrechts obliegen 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 nach Maßgabe der handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten 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 Handelsgesetzbuch (**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 – soweit rechtlich zulässig – aufzulösen und als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von sonstigen Rücklagen – auch soweit sie während der Vertragsdauer gebildet wurden sowie die Abführung von vor Beginn dieses Vertrages gebildeten Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) oder Gewinnvorträgen ist ausgeschlossen.
- 3) Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht und wird fällig jeweils am Schluss eines Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft („**Bilanzstichtag**“).
- 4) Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 5 Abs. 5 dieses Vertrags ist die

abhängige Gesellschaft lediglich zur Abführung des anteiligen Gewinns, der bis zur handelsrechtlichen Beendigung des Vertrags entstanden ist, verpflichtet.

### **§ 3. Verlustübernahme**

- 1) Die Vertragsparteien vereinbaren eine Verlustübernahme entsprechend den Vorschriften des § 302 Aktiengesetz in ihrer Gesamtheit (oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift) in der jeweils gültigen Fassung.
- 2) Der Ausgleichsanspruch des abhängigen Unternehmens ist jeweils am Bilanzstichtag fällig.

### **§ 4. Auskunftsrecht**

- 1) 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.
- 2) Unbeschadet der vorstehend vereinbarten Rechte hat die abhängige Gesellschaft der herrschenden Gesellschaft laufend über die geschäftliche Entwicklung zu berichten, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.

### **§ 5. 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, mit dessen Ablauf die steuerliche Mindestlaufzeit im Sinne der § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 17 KStG, § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG in der jeweils gültigen Fassung erfüllt ist (nach derzeitiger Rechtslage fünf Zeitjahre; nachfolgend die „Mindestlaufzeit“ genannt). Wird der Vertrag nicht gekündigt, so verlängert er sich bei gleicher Kündigungsfrist jeweils um ein Geschäftsjahr.
- 5) Das Recht jeder Vertragspartei zur vorzeitigen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt unberührt. Als wichtige Gründe gelten insbesondere
  - a. ein Vorgang, der zur Folge hat, dass die herrschende Gesellschaft nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte aus Anteilen an der abhängigen Gesellschaft hält, z.B. im

Falle der Veräußerung oder Einbringung der Beteiligung der herrschenden Gesellschaft an der abhängigen Gesellschaft durch die herrschende Gesellschaft, oder

- b. die Umwandlung der herrschenden Gesellschaft oder der abhängigen Gesellschaft durch Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation.

Darüber hinaus sind die Vertragsparteien berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund im steuerlichen Sinne für die Beendigung des Vertrages gegeben ist oder die Anerkennung der steuerlichen Organschaft im Sinne der maßgebenden steuerrechtlichen Vorschriften – gleich aus welchen Gründen – versagt wird oder entfällt

- 6) Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.
- 7) Wird die Wirksamkeit dieses Vertrages oder seine ordnungsgemäße Durchführung steuerlich nicht oder nicht vollständig anerkannt, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die Mindestlaufzeit jeweils erst am ersten Tag desjenigen Geschäftsjahres der abhängigen Gesellschaft beginnt, für welches die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung seiner Wirksamkeit oder seiner ordnungsgemäßen Durchführung erstmalig oder erstmalig wieder vorliegen.


## **§ 6. Schlussbestimmungen**

- 1) Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.
- 2) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Regelung, bedürfen der Schriftform.
- 3) 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. Das gilt auch, wenn die Ungültigkeit einer Bestimmung auf ein im Vertrag vorgeschriebenes Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht. Es soll dann ein dem Gewollten möglichst nahekommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit als vereinbart gelten.
- 4) Bei der Auslegung dieses Vertrages oder einzelner Bestimmungen dieses Vertrages sind die ertragsteuerlichen Vorgaben für die Anerkennung einer Organschaft, insbesondere die der §§ 14 bis 19 des Körperschaftsteuergesetzes in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 5) Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen und Ort des ausschließlichen Gerichtsstands ist für beide Vertragsparteien – soweit rechtlich zulässig – Berlin.

[Unterschriftenseite folgt]


Berlin, den 24. August 2020

**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft**

  
\_\_\_\_\_

Name: Dr. Thorsten Deblitz

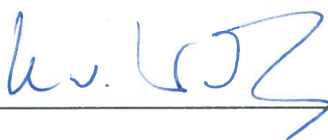
Titel: Mitglied des Vorstandes (COO)

  
\_\_\_\_\_

Name: Benjamin Mertens

Titel: Mitglied des Vorstandes (CFO)

**WCM Properties1 GmbH**

  
\_\_\_\_\_

Name: Kathrin von Woisky

Titel: Geschäftsführerin

  
\_\_\_\_\_

Name: Lars Drewes

Titel: Geschäftsführer