

---

**Gemeinsamer Bericht**  
**nach § 239a Aktiengesetz**

**des Vorstands der**  
**DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**  
**und der Geschäftsführung der**  
**DEMIRE Commercial Real Estate GmbH**

**zu dem Entwurf des Vertrags über die Beherrschung und**  
**Gewinnabführung vom 29. August 2014**

---

## Übersicht

- I. Vorbemerkung
- II. Gesellschaftsrechtliche und wirtschaftliche Situation
- III. Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags
- IV. Weiterer Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag
- V. Erläuterung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags
  1. Beherrschung (§ 1)
  2. Gewinnabführung (§ 2)
  3. Gewinnermittlung (§ 3)
  4. Verlustübernahme (§ 4)
  5. Informationsrecht, Auskunftsrecht (§ 5)
  6. In-Kraft-Treten, Vertragsdauer und Kündigung des Vertrags (§ 6)
  7. Schlussbestimmungen (§ 7)
- VI. Prüfung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags

## **I. Vorbemerkung**

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (nachfolgend „Demire AG“) und die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (nachfolgend „Demire Commercial GmbH“) beabsichtigen, einen Vertrag über die Beherrschung und Gewinnabführung (nachfolgend „Unternehmensvertrag“) zu schließen.

Durch diesen Unternehmensvertrag unterstellt die Demire Commercial GmbH die Leitung ihrer Gesellschaft der Demire AG und verpflichtet sich zur Abführung ihres Gewinns an die Demire AG. Der Unternehmensvertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister der Demire Commercial GmbH rückwirkend für die Zeit ab dem 1. April 2014 wirksam. Er gilt – mit Ausnahme des Weisungsrechts, das erst mit der Eintragung in das Handelsregister wirksam wird – ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung.

Weiteres Wirksamkeitserfordernis ist die Zustimmung zu dem Unternehmensvertrag durch die Hauptversammlung der Demire AG und der Gesellschafterversammlung der Demire Commercial GmbH. Die Hauptversammlung der Demire AG wird am 15. Oktober 2014 um ihre Zustimmung zu dem Unternehmensvertrag gebeten werden.

Zur Unterrichtung der Aktionäre der Demire AG und zur Vorbereitung ihrer Beschlussfassung erstattet der Vorstand der Demire AG nach § 293a Aktiengesetz („AktG“) den folgenden Bericht.

## **II. Gesellschaftsrechtliche und wirtschaftliche Situation**

Die Demire Commercial GmbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 84192 eingetragen. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in der Lyoner Straße 32, in 60528 Frankfurt am Main.

Das Stammkapital der Demire Commercial GmbH beträgt EUR 25.000,00 und ist vollständig erbracht. Die Gesellschaft wurde am 21.10.2008 unter der Firmierung R-QUADRAT D Management GmbH gegründet und am 31.10.2008 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Gegenstand des Unternehmens war zunächst der Erwerb, die Errichtung, Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden und entsprechende Projektentwicklungen als Bauherr im eigenen Namen sowie Managementtätigkeiten in diesem Zusammenhang. Ausgenommen waren Geschäfte, die erlaubnispflichtig nach der Gewerbeordnung oder sonstiger gesetzlicher Vorschriften sind.

Die Gesellschafterversammlung hat am 17.03.2010 die Umfirmierung in MAGNAT Asset Management Deutschland beschlossen, welche am 30.03.2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen wurde. Am 21.10.2013 beschloss die Gesellschafterversammlung erneut eine Umfirmierung in DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, sowie die Änderung des Gegenstands des Unternehmens beschlossen. Gegenstand des Unternehmens ist nunmehr der Erwerb, der Besitz, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an

Immobilien-gesellschaften, von verbrieften oder durch Immobilien besicherten Forderungen, sowie sonstigen Geldanlagen, in jeder gesetzlich zulässigen Form ("mittelbare Immobilien-Investments"). Weiterer Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden und entsprechende Projektentwicklung als Bauherr im eigenen Namen sowie Managementtätigkeit in diesem Zusammenhang. Darüber hinaus umfasst der Gegenstand des Unternehmens die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume und Wohnungen sowie Baubetreuung im eigenen und fremden Namen. Diese Änderungen wurden am 25.10.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

Die Demire AG ist unmittelbare Eigentümerin von 100 % der Anteile und 100 % der Stimmrechte an der Demire Commercial GmbH.

Bis in die zweite Hälfte des Jahres 2013 hat die Demire Commercial GmbH unter ihrer früheren Firmierung Asset Management Dienstleistungen innerhalb des Konzern für die Magnat Asset Management GmbH, Wien, Österreich, erbracht und fast ausschließlich aus diesen Dienstleistungen ihre Erlöse erzielt. Die Aufwendungen andererseits resultieren aus dem Personal- und Sachmittelaufwand in Verbindung mit den Dienstleistungen für das österreichische Konzernunternehmen. Geschäftsführer der Demire Commercial GmbH waren Jörg Wenzel (bis 12.02.2013) und Sascha Becker (bis 17.07.2013).

Zwischenzeitlich übernimmt die Demire Commercial GmbH innerhalb des Demire Konzerns die Funktion einer Zwischenholding. Sie hält die Anteile an den Zweckgesellschaften zu den einzelnen Immobilien, Immobilienobjekten und Liegenschaften. Dazu gehören derzeit die Zweckgesellschaften Demire Real Estate München I GmbH und Munich Asset Vermögensverwaltung GmbH sowie die weiteren vier Zweckgesellschaften CAM Commercial Asset Management Eins, Zwei, Drei und Vier GmbH. Geschäftsführer der Demire Commercial GmbH ist seit dem 17.07.2013 Prof. Andreas Steyer.

Die Demire Commercial GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2013 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 387, im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse von TEUR 349 und im Geschäftsjahr 2011 Umsatzerlöse von EUR 568. Das Jahresergebnis war im Geschäftsjahr 2013 leicht negativ und belief sich auf TEUR 20 nachdem es in den Vorjahren 2012 mit TEUR 3 und 2011 mit TEUR 27 positiv ausfiel. Die Rückgänge bei den Umsatzerlösen und beim Jahresergebnis sind im Wesentlichen auf die Änderung der Geschäftstätigkeit und die Einstellung der Asset Management Dienstleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf TEUR 180 im Geschäftsjahr 2011, auf TEUR 108 im Geschäftsjahr 2012 und stiegen auf TEUR 296 im Geschäftsjahr 2013 an. Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Beratungskosten und Erwerbsnebenkosten in Verbindung mit dem Erwerb neuer Immobilienobjekte. Darunter fallen auch weitere Aufwendungen für Miete, PKW und Dienstreisen, die im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig sind.

Demgegenüber betrug der Personalaufwand im Geschäftsjahr 2011 TEUR 381 und im Geschäftsjahr 2012 TEUR 260. Im Geschäftsjahr 2013 ging der Personalaufwand auf TEUR 118 zurück. Im Personalaufwand für 2013 ist der Aufwand für die mittlerweile ausgeschiedenen früheren Geschäftsführer noch enthalten.

Das Umlaufvermögen belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 198, im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 148 und im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 381. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die im Geschäftsjahr 2011 TEUR 185, im Geschäftsjahr 2012 TEUR 141 und im Geschäftsjahr 2013 TEUR 353 betragen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen umfassten im Wesentlichen Forderungen gegenüber der Magnat Asset Management GmbH, Wien, Österreich, aus der Erbringung von Asset Management Dienstleistungen, nämlich TEUR 176 im Geschäftsjahr 2011, TEUR 141 im Geschäftsjahr 2012 und TEUR 155 im Geschäftsjahr 2013.

Für das Geschäftsjahr kommen weitere wesentliche Forderungen gegen verbundene Unternehmen hinzu, nämlich gegenüber der Tochtergesellschaft DEMIRE Real Estate München I GmbH in Höhe von TEUR 198.

Die Verbindlichkeiten betragen im Geschäftsjahr 2011 und im Geschäftsjahr 2012 TEUR 73 sowie TEUR 730 im Geschäftsjahr 2013. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2013 ist im Wesentlichen auf Beratungskosten und sonstigen Aufwendungen für Erwerbsnebenkosten in Verbindung mit dem Erwerb der neuen Immobilienobjekte zurückzuführen. Den wesentlichen Teil der Verbindlichkeiten machten die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2011 mit TEUR 53, im Geschäftsjahr 2012 mit TEUR 69 und im Geschäftsjahr mit TEUR 696 aus.

### **III. Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Mit dem Abschluss des Unternehmensvertrags verfolgt die Demire AG eine steuerliche Optimierung.

Der Abschluss eines wirksamen und durchgeführten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist Voraussetzung für die Begründung einer körperschaftsteuerlichen und einer gewerbsteuerlichen Organschaft. Diese ertragsteuerlichen Organschaften haben den Vorteil, dass positive und negative Ergebnisse der dem Organkreis zugehörigen Gesellschaften zeitgleich verrechnet werden können.

Steuerliche Organschaft bedeutet die finanzielle Eingliederung einer Kapitalgesellschaft (Untergesellschaft) – hier die Demire Commercial GmbH – in ein inländisches gewerbliches Unternehmen (Obergesellschaft) – hier die Demire AG – mit der Folge, dass das Einkommen der Untergesellschaft der Obergesellschaft zugerechnet wird. Die finanzielle Eingliederung wird dadurch bewirkt, dass der Demire AG sämtliche Anteile an der Demire Commercial GmbH gehören. Neben dieser Voraussetzung tritt für die körperschaft- und gewerbsteuerliche

Organschaft das Erfordernis hinzu, einen Gewinnabführungsvertrag im Sinne des § 291 AktG abzuschließen, durch den sich die Untergesellschaft – hier die Demire Commercial GmbH – verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die Obergesellschaft – hier die Demire AG – abzuführen, und durch den sich die Obergesellschaft ihrerseits verpflichtet, einen etwaigen Verlust der Untergesellschaft auszugleichen. Zur Wirksamkeit der Organschaftsstellung muss dieser Unternehmensvertrag für die Zeitdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen und tatsächlich durchgeführt werden. Die abgeführten Gewinne erhöhen, die übernommenen Verluste mindern das zu versteuernde Einkommen der Demire AG.

Die Demire Commercial GmbH hat im Geschäftsjahr 2013 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 387 erzielt. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 21 wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 beträgt TEUR 791.

Die Demire Commercial verfügt über keine steuerlichen Verlustvorträge. In der Veranlagung zum 31. Dezember 2012 wurde ein positives zu versteuerndes Einkommen von TEUR 9 festgesetzt. Ausgehend von einem bisher positiv erzielten Ergebnis zum 30. Juni 2014 (TEUR 18) ist mit einem Jahresüberschuss zu rechnen.

Die Demire AG hat in den Geschäftsjahren 2007 bis 2010 einen nicht unerheblichen Verlust erzielt. Sie verfügt über einen entsprechenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvortrag, der zunächst durch zukünftige Gewinne ausgeglichen werden müsste.

Die Demire AG verfügt zum 31. März 2014 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.806 in der Körperschaftsteuer und TEUR 5.620 in der Gewerbesteuer, die über die Geschäftsjahre 2007 bis 2010 aufgelaufen sind. Die Verlustvorträge wurden durch das Finanzamt letztmalig zum 31. Dezember 2010 festgesetzt. Bei erklärungsgemäßer Veranlagung der zuletzt eingereichten Steuererklärungen zum 31. Dezember 2012 belaufen sich die Verlustvorträge auf TEUR 18.604 in der Körperschaftsteuer und TEUR 15.965 in der Gewerbesteuer.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag versetzt die Demire AG in die Lage, die Gewinne und Verluste aus ihrer Tochtergesellschaft Demire Commercial GmbH steuerwirksam mit den Verlustvorträgen der Demire AG zu verrechnen, damit die Steuerlast im Konzern zu verringern und zukünftig Gewinne zugunsten der Aktionäre zu erzielen.

Verluste können nach dem deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuerrecht grundsätzlich unbeschränkt vorgetragen werden. Sie sind jedoch unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr abzugsfähig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verluste zukünftig nicht mehr oder nur teilweise abziehbar sind. Dies hängt insbesondere von den Beteiligungsverhältnissen an der Demire AG ab.

Die Aktionärsstruktur der an der Frankfurter Börse notierten Gesellschaft hat sich seit der Gründung und insbesondere seit Aufnahme der Börsennotierung mehrfach geändert, wesentlich in 2013 im Rahmen des Stimmrechtserwerbs durch die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik-Holding GmbH, Berlin („DeGeLog GmbH“). Dies beeinflusst den Verlustabzug.

Eine abschließende und vor allem durch eine Betriebsprüfung vorgenommene Beurteilung hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge liegt nicht vor. Nach den bekannten und mitgeteilten Anteilsgrößen und der Aktionärsstruktur der Demire AG wurden lediglich im Rahmen des Stimmrechtserwerbs durch die DeGeLog GmbH mehr als 25 % der Stimmrechte an einen Erwerber übertragen. Gemäß der Aktionärsstruktur zum 31. März 2013 hält die DeGeLog GmbH 29,51 % der Aktien und Stimmrechte der Demire AG. Eine Reihe von Aktionären hält jeweils weniger als 10 % der Aktien. Darüber hinaus liegen keine sonstigen Informationen vor, aus denen sich ergibt und woraus geschlossen werden kann, dass mehr als 25 % der Anteile an einen Erwerber und ihm nahestehende Personen oder einer Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen wurden. Ferner sind keine Absprachen oder andere Informationen über eine einheitliche Willensbildung der Anteilserwerber bekannt.

Unter Berücksichtigung des genannten Anteilserwerbs durch die DeGeLog GmbH und unter der insoweit dargelegten Annahme keiner weiteren schädlichen Beteiligungserwerbe würden die Verluste in 2013 zu 29,51 % untergehen, so dass sich die Verlustvorträge bei der Körperschaftsteuer auf etwa EUR 13,1 Mio. und bei der Gewerbesteuer auf EUR 11,3 Mio. reduzieren würden.

#### **IV. Weiterer Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag**

Neben dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Demire AG wird die Demire Commercial GmbH einen weiteren Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit ihrer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, der DEMIRE Real Estate München I GmbH abschließen, um deren Gewinn steuerwirksam mit den Verlustvorträgen der Demire Commercial GmbH zu verrechnen. Die Regelungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der DEMIRE Real Estate München I GmbH entsprechen im Wesentlichen dem hier vorliegenden Entwurf.

Wegen der hundertprozentigen Beteiligung der Demire AG an der Demire Commercial GmbH und deren hundertprozentiger Beteiligung an der DEMIRE Real Estate München I GmbH, ist die DEMIRE Real Estate München I GmbH eine Enkelgesellschaft der Demire AG.

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht zu dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Demire Commercial GmbH und der DEMIRE Real Estate München I GmbH verwiesen.

#### **V. Erläuterungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sieht vor, dass die Demire Commercial GmbH als Untergesellschaft die Leitung ihrer Gesellschaft der Demire AG als Obergesellschaft unterstellt. Er sieht ferner sowohl die Gewinnabführung durch die Demire Commercial GmbH an die Demire AG als auch die Übernahme von Verlusten der Demire Commercial GmbH durch die Demire AG rückwirkend ab dem 1. April 2014 vor. Die wesentlichen Regelungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sollen im Folgenden erläutert werden:

Bei dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag handelt es sich um einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG, der gemäß § 293 Abs. 3 AktG der schriftlichen Form bedarf.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird nur mit Zustimmung der Hauptversammlung der Demire AG und mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Demire Commercial GmbH wirksam. Dafür bedarf es gemäß § 293 Abs. 1 S. 1 AktG einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst.

Im Unternehmensvertrag wird für die Demire AG die Bezeichnung „Obergesellschaft“ und für die Demire Commercial GmbH die Bezeichnung „Untergesellschaft“ verwendet.

## **1. Beherrschung (§ 1)**

Die Demire Commercial GmbH verpflichtet sich gemäß § 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, die Leitung ihrer Gesellschaft der Demire AG zu unterstellen. Dadurch bestimmt die Demire AG als Obergesellschaft die Unternehmensplanung, koordiniert die unternehmerische Tätigkeit der Gesellschaft, legt die Organisation des Unternehmens fest, kontrolliert die Durchführung der Geschäfte und entscheidet, wie die Führungspositionen zu besetzen sind.

Weiterhin ist die Demire AG berechtigt, der Geschäftsführung der Demire Commercial GmbH Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft zu erteilen. Mit dem Weisungsrecht wird die Demire AG als Obergesellschaft in die Lage versetzt, faktisch die Leitung zu übernehmen und Führungsentscheidungen gegenüber der Demire Commercial GmbH durchzusetzen.

Das Weisungsrecht gilt ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, rückwirkend ab dem 1. April 2014.

## **2. Gewinnabführung (§ 2)**

Die Demire Commercial GmbH verpflichtet sich gemäß § 2 Abs. 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ihren gesamten Gewinn an die Demire AG abzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags kann die Demire Commercial GmbH nur mit Zustimmung der Demire AG Teile des Jahresüberschusses in Gewinnrücklagen einstellen, soweit dies handelsrechtlich zulässig ist und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Die Demire Commercial GmbH hat während des Vertrages auf Verlangen der Obergesellschaft andere gebildete Rücklagen aufzulösen und zum Ausgleich eines Verlustes zu verwenden oder als Gewinn abzuführen, wenn dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungsweise gerechtfertigt ist.

Nach § 2 Abs. 3 AktG des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist die Abführung von Erträgen aus der Auflösung von Rücklagen, die vor dem Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags gebildet wurden, ausgeschlossen.



§ 2 Abs. 4 AktG des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags normiert die Beachtung der Vorschriften der §§ 291 ff. AktG in ihrer jeweiligen Fassung, insbesondere der §§ 300 Nr. 1 und 301 AktG.

### **3. Gewinnermittlung (§ 3)**

Nach § 3 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags erfolgt die Ermittlung des Gewinns und Verlusts der Demire Commercial GmbH nach Maßgabe der handelsrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Regelungen über Ausschüttungssperren und unter Beachtung der für die Körperschaftssteuer jeweils geltenden Vorschriften.

### **4. Verlustübernahme (§ 4)**

Die Demire AG ist im Gegenzug gemäß § 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zur Verlustübernahme nach der Vorschrift des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet. Dabei sind die Vorschriften der §§ 291 ff. AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **5. Informationsrecht, Auskunftsrecht (§ 5)**

§ 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags berechtigt die Demire AG Bücher und sonstige Geschäftsunterlagen der Demire Commercial GmbH einzusehen. Im Gegenzug ist die Demire Commercial GmbH zur Erteilung von Auskünften über ihre Angelegenheiten verpflichtet und ist darüber hinaus verpflichtet, der Demire AG laufend über die geschäftliche Entwicklung, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle, zu berichten.

### **6. In-Kraft-Treten, Vertragsdauer und Kündigung des Vertrags (§ 6)**

Der Vorbehalt in § 6 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags trägt dem rechtlichen Erfordernis einer Zustimmung der Hauptversammlung der Demire AG und einer Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Demire Commercial GmbH Rechnung. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister der Demire Commercial GmbH rückwirkend wirksam.

Der Vertrag wird mit Rückwirkung zum 1. April 2014 für eine Dauer von zehn Jahren, das heißt bis zum 31. März 2024 geschlossen. Nach dem Ablauf dieser Zeit kann der Vertrag zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Demire Commercial GmbH mit einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt werden.

Nach § 6 Abs. 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund unberührt. Als wichtige Gründe zählt der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag die Veräußerung oder Übertragung von sämtlichen Anteilen oder jeweils von Anteilen an der Demire Commercial GmbH in Höhe eines Gesamtnennbetrags; die Einbringung der Beteiligung durch die Demire AG; die Umwandlung der Demire AG oder der Demire Commercial GmbH; sowie die Verlegung des Verwaltungssitzes der Demire AG oder der Demire Commercial GmbH in das Ausland.

§ 6 Abs. 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags verweist auf den Gläubigerschutz in § 303 AktG. Wenn der Vertrag endet, ist die Demire AG verpflichtet, den Gläubigern der Demire Commercial GmbH Sicherheit zu leisten, die sich binnen sechs Monaten, nachdem die Eintragung der Beendigung im Handelsregister als bekannt gemacht gilt, zu diesem Zweck bei der Demire AG melden. Anstelle der Sicherheitsleistung besteht die Möglichkeit der Übernahme einer Bürgschaft.

## **7. Schlussbestimmungen (§ 7)**

§ 7 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags hält fest, dass die §§ 304 und 305 AktG nicht zur Anwendung kommen. In dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag war daher keine Zahlung eines angemessenen Ausgleichs gemäß § 304 AktG und keine Abfindung gemäß § 305 AktG für außenstehende Gesellschafter der Demire Commercial GmbH zu bestimmen, da die Demire Commercial GmbH keine außenstehenden Gesellschafter hat. Die Demire AG ist an der Demire Commercial GmbH zu 100 % unmittelbar beteiligt. Eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleichs und einer angemessenen Abfindung war daher nicht vorzunehmen.

In § 7 Abs. 2 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ist eine Schriftformklausel für Zusätze und Änderungen zu dem Vertrag enthalten.

§ 7 Abs. 3 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags enthält schließlich eine so genannte salvatorische Klausel, mit der sichergestellt werden soll, dass die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder eine unerkannte Regelungslücke nicht die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen beeinträchtigt, so dass in diesen Fällen der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. In derartigen Fällen, sowie im Fall der Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit von Leistungs- oder Zeitbestimmungen sowie Lücken des Vertrages gilt die Fiktion, dass statt der unwirksamen Regelung eine Bestimmung in Kraft treten soll, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags gewollt hätten, hätten sie die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit erkannt.

## **VI. Prüfung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags**

Da sich alle Anteile der Demire Commercial GmbH in der Hand der Demire AG befinden, bedurfte es gemäß § 293b Abs. 1 AktG keiner Prüfung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch einen oder mehrere sachverständige Prüfer (Vertragsprüfer).

*(Unterschriftenseite folgt)*

Frankfurt am Main, den 03. September 2014  
**DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

gez. Andreas Steyer  
Vorstand

Frankfurt am Main, den 03. September 2014  
**DEMIRE Commercial Real Estate GmbH**

gez. Andreas Steyer  
Geschäftsführer