

Diese Bescheinigung 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 der Ernst & Young GmbH WPG ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe der vorliegenden elektronischen Kopie an Dritte nicht gestattet.

Notwithstanding any statutory right of third parties to receive or inspect it, this certificate is addressed exclusively to the governing bodies of the Company. The digital copy may not be distributed to third parties unless such distribution is expressly permitted under the terms of engagement agreed between the Company and Ernst & Young GmbH WPG.

Deutsche Wohnen AG Frankfurt am Main

Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft (SE)
Bericht über die Prüfung der Kapitaldeckung im Rahmen der
Umwandlung nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft





Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Rechtliche und Wirtschaftliche Grundlagen	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Wirtschaftliche Grundlagen	5
C. Kapital und Rücklagen im Sinne des Artikel 37 Abs. 6 SE-VO	8
D. Prüfung der Kapitaldeckung	10
I. Art und Umfang der Prüfung	10
II. Bewertungsgrundsätze und -methoden	11
1. Grundsätze der Unternehmensbewertung	11
2. Kapitalisierungszinssatz	14
III. Beurteilung der Kapitaldeckung	19
1. Bilanzielles Nettovermögen	19
2. Unternehmenswert	20
E. Bescheinigung	22

Anlagen

1. Beschluss des Landgerichts Frankfurt vom 24. März 2017
2. Allgemeine Auftragsbedingungen



Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
Deutsche Wohnen AG	Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin
CAPM	Capital Asset Pricing Model
EUR	Euro
f.	folgender
FAUB	Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft
ff.	folgende
gem.	gemäß
GJ	Geschäftsjahr
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.F.	in der Fassung
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW RS HFA 10	IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung 'Anwendung der Grundsätze des IDW S 1 bei der Bewertung von Beteiligungen und sonstigen Unternehmensanteilen für die Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses' (IDW RS HFA 10) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. vom 18. Oktober 2005
IDW S 1	IDW Standard S 1 'Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen' (IDW S 1) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. vom 2. April 2008
IFRS	International Financial Reporting Standards
Mio.	Million
Mrd.	Milliarden
SE	Societas Europaea (Europäische Gesellschaft)
SE-VO	Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE)
TEUR	Tausend Euro
Tz.	Textziffer
UmwG	Umwandlungsgesetz

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Auf Antrag des Vorstands der Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, (im Folgenden: „Deutsche Wohnen AG“ oder „Gesellschaft“) hat uns das Landgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 24. März 2017 als unabhängigen Sachverständigen nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO i.V.m § 10 UmwG bestellt.

Anlass dieser Bescheinigung ist die beabsichtigte Umwandlung der Deutsche Wohnen AG in eine Europäische Gesellschaft (sog. „Societas Europaea“ oder kurz „SE“) nach Artikel 2 Abs. 4, 37 SE-VO. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG schlagen der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 2. Juni 2017 die Umwandlung der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (SE) zur Beschlussfassung vor.

Nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO ist von einem unabhängigen Sachverständigen in sinngemäßer Anwendung der Zweiten Gesellschaftsrechtlichen Richtlinie (Richtlinie 77/91/EWG des Rates vom 13. Dezember 1976) zu bescheinigen, dass die Gesellschaft über Nettovermögenswerte mindestens in Höhe ihres Kapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen verfügt.

Wir haben die Prüfung in den Monaten März bis April 2017 durchgeführt. Unseren Arbeiten liegt der Wissensstand vom 19. April 2017 zugrunde. Bei der Durchführung der Prüfung standen uns im Wesentlichen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

- ▶ Mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk der KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, (im Folgenden: „KPMG“) versehener Jahresabschluss und zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen AG nach HGB zum 31. Dezember 2016;
- ▶ Mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk der KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, (im Folgenden: „KPMG“) versehener Konzernabschluss und zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen AG nach IFRS zum 31. Dezember 2016;
- ▶ Planungsrechnung des Deutsche Wohnen-Konzerns nach IFRS für das Geschäftsjahr 2017 in der dem Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG am 19. Dezember 2016 vorgelegten Form;

- ▶ Mittelfristplanung des Deutsche Wohnen-Konzerns nach IFRS für die Geschäftsjahre 2017 bis 2021 vom Februar 2017;
- ▶ Entwurf des Umwandlungsberichts der Deutsche Wohnen AG zur Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft in der Fassung vom 19. April 2017 nebst Vorentwürfen;
- ▶ Satzung der Deutsche Wohnen AG in der Fassung vom 22. Februar 2017;
- ▶ Notariell beurkundeter Umwandlungsplan vom 19. April 2017 (UR-Nr. UR 203/2017 R des Notars Christian Rahns mit Amtssitz in Berlin) einschließlich der zukünftigen Satzung der Deutsche Wohnen SE, jeweils nebst Vorentwürfen;
- ▶ Handelsregisterauszug der Deutsche Wohnen AG vom 19. April 2017.

Darüber hinausgehende Auskünfte wurden uns vom Vorstand der Deutsche Wohnen AG sowie von ihm beauftragten Mitarbeitern bereitwillig erteilt.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG hat uns gegenüber eine Vollständigkeitserklärung abgegeben mit dem Inhalt, dass uns alle Angaben, die für die Erstellung dieses Berichts von Bedeutung sind, richtig und vollständig gemacht worden sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Prüfung der Buchführung oder des Jahres- oder Konzernabschlusses der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr oder zeitlich nach dem 31. Dezember 2016 liegende Perioden vorgenommen haben. Eine derartige Prüfung ist nicht Gegenstand einer Umwandlungsprüfung nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO. Die Übereinstimmung des Jahres- und Konzernabschlusses für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr mit den jeweiligen rechtlichen Vorschriften ist von dem Abschlussprüfer uneingeschränkt bestätigt worden. Die Übereinstimmung von rechnungslegungsrelevanten Informationen betreffend den Zeitraum nach dem 31. Dezember 2016 mit den jeweiligen rechtlichen Vorschriften ist vom Vorstand der Deutsche Wohnen AG bestätigt worden. Hinsichtlich der Vollständigkeit des Jahresabschlusses und der Beachtung bilanzieller Bewertungsvorschriften gehen wir daher von der Korrektheit der vorgelegten Unterlagen aus.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 1. Januar 2017 maßgebend. Demgemäß gilt gemäß § 9 Absatz 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen für unsere Leistungen eine Haftungsobergrenze von EUR 4 Mio.



Die vorliegende Stellungnahme dient der Einreichung beim Handelsregister sowie der Information der Aktionäre der Deutsche Wohnen AG im Vorfeld der und in der über die Umwandlung beschlussfassenden Hauptversammlung und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden, insbesondere nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe an das zuständige Registergericht und ein Zugänglichmachen für die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG schließen wir von dieser Weitergaberestriktion aus. Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir auch im Falle einer rechtlich erforderlichen Weitergabe bzw. Zugänglichmachung an Dritte keinerlei Verpflichtung, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten für die Inhalte unseres Berichts übernehmen, außer es ist in unserer Mandatsvereinbarung ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Wenn Dritte in irgendeiner Weise Inhalte unseres Berichts verwenden, geschieht dies auf deren eigene Verantwortung.

B. Rechtliche und Wirtschaftliche Grundlagen

I. Rechtliche Grundlagen

Die Deutsche Wohnen AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 42388 eingetragen.

Das eingetragene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt zum Zeitpunkt der Umwandlung EUR 354.654.560 und ist eingeteilt in 354.654.560 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie.

Die Aktien der Deutsche Wohnen AG mit der Wertpapierkennnummer (im Folgenden: „WKN“) AOHN5C (ISIN: DE000AOHN5C6) sind zum Handel im regulierten Markt mit weiteren Zulassungsfolgepflichten an der Frankfurter Wertpapierbörse (Teilbereich Prime Standard) zugelassen sowie an den Börsen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart notiert. Die Aktien der Deutsche Wohnen AG können über die elektronische Handelsplattform XETRA der Deutschen Börse AG gehandelt werden. Die Deutsche Wohnen AG ist dem Aktienindex MDAX zugeordnet.

Fünf einzelne Aktionäre der Deutsche Wohnen AG, die einzeln jeweils mehr als 3% der Aktien an der Deutsche Wohnen halten, halten insgesamt 33,5% der Aktien an der Deutsche Wohnen AG. Die übrigen Deutsche Wohnen-Aktien (rund 66,5%) befinden sich im Streubesitz.

Derzeit besteht bei der Deutsche Wohnen AG ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2015/I über bis zu EUR 82.825.890,00 (Stand 31. Dezember 2016: EUR 100.000.000) befristet bis 11. Juni 2018) sowie bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2013/I über EUR 16.075.714 zur Gewährung von Aktien an Inhaber einer begebenen Wandelschuldverschreibung über EUR 250.000.000; Bedingtes Kapital 2014/I über EUR 25.000.000 zur Gewährung von Aktien an Inhaber einer begebenen Wandelschuldverschreibung von EUR 400.000.000; Bedingtes Kapital 2014/II über EUR 5.902.813,00 zur Gewährung einer Abfindung an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG; Bedingtes Kapital 2014/III über EUR 12.879.752 zur Gewährung von Aktienoptionen; Bedingtes Kapital 2015/I über bis zu EUR 50.000.000 für auszugebende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen aus diesen Instrumenten im Nennbetrag von bis zu EUR 1.500.000.000).



Verschiedene Aktiengattungen bestehen nicht.

Es bestehen nicht ausschüttungsfähige Rücklagen in Form von Kapitalrücklagen und der gesetzlichen Rücklage.

Die Satzung ist gültig in der Fassung vom 22. Februar 2017.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand der Unternehmenstätigkeit der Deutsche Wohnen AG sind der Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und die Bewirtschaftung sowie der Verkauf von Wohnimmobilien, Pflegeeinrichtungen und sonstiger Immobilien. Es können Immobilien errichtet, modernisiert und instandgesetzt werden sowie Dienstleistungen erbracht und Kooperationen aller Art vorgenommen werden.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestandes an Wohnungen bzw. kleineren Gewerbeflächen, den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Investoren sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeeinrichtungen und Seniorenresidenzen. Der Immobilienbestand des Konzerns befindet sich überwiegend in den regionalen Ballungszentren.

Nachfolgend ist die Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG gemäß dem mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2016 mit Vorjahresvergleich abgebildet:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	3.127,0	44,8	3.123,3	45,0	3,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.683,1	52,8	3.309,6	47,8	373,5
Kasse und Bankguthaben	165,2	2,4	501,0	7,2	-335,8
	6.975,3	100,0	6.933,9	100,0	41,4
Eigenkapital	4.098,7	58,8	4.166,5	60,1	-67,8
Rückstellungen	12,9	0,2	39,8	0,6	-26,9
Verbindlichkeiten	2.863,7	41,0	2.727,6	39,3	136,1
	6.975,3	100,0	6.933,9	100,0	41,4

Quelle: Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen AG

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich ein geringfügiger Aufbau des Anlagevermögens, das im Wesentlichen aus Beteiligungen an Gruppengesellschaften besteht, durch Kapitalanlagen und die Andienung von Aktien der GSW Immobilien AG ergeben.

Die in den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Cash-Pool Forderungen gegenüber Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns haben sich zum 31. Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Rückgang der liquiden Mittel verdeutlicht die Weiterreichung von Liquidität im konzerninternen Cash-Pooling.

Das Eigenkapital hat sich vor allem durch den Nettosaldo aus Ausschüttungen von Dividenden in Höhe von EUR 182 Mio. und dem Jahresüberschuss von EUR 110 Mio. reduziert.

Die Verbindlichkeiten haben sich durch im Wesentlichen die Ausgabe kurzfristiger Unternehmensanleihen von EUR 233 Mio. sowie eine gegenläufige Reduzierung der Cash Pool Verbindlichkeiten um EUR 95 Mio. reduziert.

Die zusammengefasste Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Deutsche Wohnen AG nach HGB stellt sich für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wie folgt dar:

	2016	2015	Veränderungen	Veränderungen
	<u>EUR Mio.</u>	<u>EUR Mio.</u>	<u>EUR Mio.</u>	<u>relativ</u>
Umsatzerlöse	31,5	26,4	5,1	19%
Sonstige betriebliche Erträge	1,4	10,2	-8,8	-86%
Personalaufwand	-17,2	-19,7	2,5	-13%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32,7	-97,1	64,4	-66%
Abschreibungen	-2,1	-1,5	-0,6	40%
Operatives Ergebnis	<u>-19,1</u>	<u>-81,7</u>	<u>62,6</u>	<u>-77%</u>
Zinsergebnis netto	7,6	0,1	7,5	>100%
Ergebnis aus Beteiligungen	123,4	209,2	-85,8	-41%
Außerplanmäßige Abschreibungen	-0,2	0,0	-0,2	n/a
Ertragsteuern	<u>-1,3</u>	<u>0,0</u>	<u>-1,3</u>	<u>n/a</u>
Jahresergebnis	<u>110,4</u>	<u>127,6</u>	<u>-17,2</u>	<u>-13%</u>

Quelle: Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG fungiert als Holdinggesellschaft und erzielt im Rahmen der eigenen Geschäftsaktivitäten Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgung an Konzerngesellschaften. Diese sind gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr vor allem wegen der Übernahme weiterer Geschäftsbesorgungsverträge angestiegen.

Im Bereich der operativen Kosten war vor allem ein starker Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu verzeichnen, der vor allem aus Einmaleffekten aus Transaktionskosten für eigene Übernahmeangebote sowie dem Übernahmeangebot der Vonovia SE im Vorjahr resultierte.

Im Bereich des Zinsergebnisses ergibt sich ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr, der im Wesentlichen auf einmalige Aufwandseffekte im Vorjahr aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen sowie höheren Zinserträgen aus dem konzernweiten Cash-Pooling im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses resultiert aus einer deutlich geringeren Ausschüttungshöhe von Beteiligungsgesellschaften (2016: EUR 81 Mio; 2015: EUR 189 Mio.).

Insgesamt ergibt sich ein positives Jahresergebnis, das leicht unter dem Jahresergebnis des Vorjahres liegt.

C. Kapital und Rücklagen im Sinne des Artikel 37 Abs. 6 SE-VO

Im Sinne des Artikel 37 Abs. 6 SE-VO ist unter „Kapital“ das in der Satzung festgelegte Grundkapital der zu gründenden SE und sind unter „nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen“ insbesondere die gesetzlichen Rücklagen gemäß § 150 AktG zu verstehen.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG stellt sich im Jahresabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

	<u>Mio. EUR</u>
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	337
Kapitalrücklagen	
§ 272 Abs 2 Nr. 1 HGB	2.071
§ 272 Abs 2 Nr. 2 HGB	5
§ 272 Abs 2 Nr. 4 HGB	<u>1.413</u>
	3.489
Gewinnrücklagen	
Gesetzliche Rücklage	1
Bilanzgewinn	<u>272</u>
Summe Eigenkapital (Jahresabschluss HGB)	<u><u>4.099</u></u>

<i>Nachrichtlich</i>	
Genehmigtes Kapital	
Genehmigtes Kapital 2015/I	100
Bedingtes Kapital	
Bedingtes Kapital 2013/I	16
Bedingtes Kapital 2014/I	25
Bedingtes Kapital 2014/II	6
Bedingtes Kapital 2014/III	13
Bedingtes Kapital 2015/I	<u>50</u>
	110

Quelle: Angaben im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG gemäß § 4 der Satzung, welches im Jahresabschluss 2016 der Deutsche Wohnen AG als Gezeichnetes Kapital ausgewiesen ist, beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 337 Mio.

Daneben bestehen zum 31. Dezember 2016 folgende Rücklagen, die aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht ausgeschüttet werden dürfen:

- ▶ Die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB beträgt EUR 2.076 Mio.

- ▶ Die Gesellschaft hat gemäß § 150 Abs. 1 AktG eine gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1 Mio. gebildet. Gemäß § 150 Abs. 3 und Abs. 4 AktG besteht eine Ausschüttungsbeschränkung für diese Rücklage.
- ▶ Vom Bilanzgewinn unterliegt ein Teilbetrag von EUR 0,1 Mio. einer Ausschüttungsbegrenzung nach § 253 Absatz 6 HGB.

Die Satzung der Deutsche Wohnen AG sieht keine Bildung von Rücklagen mit einer Ausschüttungsbeschränkung vor.

Kapital und Rücklagen der Deutsche Wohnen AG im Sinne des Artikel 37 Abs. 6 SE-VO stellen sich damit zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

	<u>Mio. EUR</u>
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	337
Kapitalrücklagen	
§ 272 Abs 2 Nr. 1 HGB	2.071
§ 272 Abs 2 Nr. 2 HGB	<u>5</u>
	2.076
Gewinnrücklagen	
Gesetzliche Rücklage	1
Bilanzgewinn	<u>0</u>
Summe Eigenkapital gem. Art. 37 Abs. 6 SE-VO	<u>2.414</u>

Die Deutsche Wohnen AG hat zum Ende Februar 2017 eine Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 545 Mio. durchgeführt. Weiterhin ergaben sich durch die Gewährung von Aktienoptionen Erhöhungen der Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB von EUR 1,2 Mio. sowie durch die Andienung von Aktien von Aktionären der GSW Immobilien AG Erhöhungen der Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB von EUR 0,1 Mio. Kapital und Rücklagen der Deutsche Wohnen AG im Sinne des Artikel 37 Abs. 6 SE-VO stellen sich nach diesen Kapitalmaßnahmen zum 19. April 2017 wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>	<u>Barapital-</u>	<u>Sonstige</u>	<u>19.4.2017</u>
	<u>Mio. EUR</u>	<u>erhöhung</u>	<u>Veränderungen</u>	<u>Mio. EUR</u>
		<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>	
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	337	17	0	354
Kapitalrücklagen				
§ 272 Abs 2 Nr. 1 HGB	2.071	0	0	2.071
§ 272 Abs 2 Nr. 2 HGB	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>6</u>
	2.076	0	1	2.077
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1	0	0	1
Bilanzgewinn	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe Eigenkapital gem. Art. 37 Abs. 6 SE-VO	<u>2.414</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>2.432</u>

D. Prüfung der Kapitaldeckung

I. Art und Umfang der Prüfung

Grundlage der beabsichtigten Umwandlung der Deutsche Wohnen AG in eine Europäische Gesellschaft sind Artikel 2 Abs. 4 sowie Artikel 37 Abs. 1 SE-VO. Die Umwandlung einer Aktiengesellschaft in eine Europäische Gesellschaft hat gemäß Artikel 37 Abs. 2 SE-VO weder die Auflösung der bisherigen Gesellschaft noch die Gründung einer neuen juristischen Person zur Folge. Die Gesellschaft bleibt in ihrer Identität erhalten, ein Vermögensübergang erfolgt bei der formwechselnden Umwandlung nicht.

Die Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft setzt nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO voraus, dass die Gesellschaft über Nettovermögenswerte mindestens in Höhe ihres Kapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen verfügt.

Zur Ermittlung der Nettovermögenswerte enthalten weder Artikel 37 Abs. 6 SE-VO noch andere Vorschriften der SE-VO eine Regelung.

Über die Artikel 5, 10 und 15 SE-VO finden die Vorschriften des AktG und des UmwG, insbesondere zur Kapitalaufbringung und zur Ermittlung der Nettovermögenswerte der Gesellschaft, grundsätzlich Anwendung.

Nach Artikel 15 SE-VO findet das nationale Gründungsrecht Anwendung. Für den Formwechsel von Aktiengesellschaften erfasst diese Verweisung daher nach nationalem Recht sowohl das Recht des Formwechsels (§§ 190 ff., 226 f., 238 ff. UmwG) als auch über § 197 UmwG das Gründungsrecht der Aktiengesellschaft (§§ 23 ff. AktG).

Daher sind hier zur Feststellung der Nettovermögenswerte die bei einer Aktiengesellschaft nach Aktienrecht geltenden besonderen Vorschriften für den Fall einer Neugründung durch Sacheinlagen anzuwenden. Folglich ist hier nach § 34 AktG maßgeblich, ob der „Wert“ der Sacheinlage den nachzuweisenden Betrag erreicht.

Die aktienrechtlichen Vorschriften zur Sacheinlage enthalten keine Regelungen bezüglich der Art der Bewertung bzw. des Umfangs der vorzunehmenden Untersuchungen. Die Wahl der Methode ist vom konkreten Gegenstand, seiner Bedeutung für das Unternehmen der Gesellschaft, den Bewertungsvorschriften der §§ 252 ff. HGB sowie den jeweiligen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen abhängig.

Als Bewertungsmethode kommen daher grundsätzlich der Zeitwert, der handelsrechtliche Buchwert und der Liquidationswert in Betracht.

Der Zeitwert stellt nach ganz herrschender Auffassung die Wertobergrenze dar. Zur Berechnung des Zeitwertes können die allgemeinen Grundsätze zur Unternehmensbewertung zur Anwendung kommen. Die in Theorie, Praxis und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Unternehmensbewertung hat das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) im IDW Standard 1 "Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen" in der Fassung vom 2. April 2008 (im Folgenden: „IDW S 1“) dargelegt. Diese werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

Neben dem als Wertobergrenze für maßgeblich erachteten Zeitwert ist in der Literatur anerkannt, dass ein Kapitalnachweis jedenfalls dann auch mit dem handelsrechtlichen Buchreinvermögen (Eigenkapital i. S. d. § 266 Abs. 3 HGB) erbracht werden kann, wenn sich ein entsprechend hohes Eigenkapital ergibt. Soweit das handelsrechtliche Buchreinvermögen nicht ausreicht, sind die wirklichen Werte unter Aufdeckung etwa vorhandener stiller Reserven festzustellen.

Danach kann dem Wertnachweis mit dem handelsrechtlichen Buchreinvermögen grundsätzlich gefolgt werden. Denn aufgrund des Anschaffungswert- und Niederstwertprinzips (§§ 253, 255 HGB) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Buchwert der Vermögensgegenstände und Schulden nicht über bzw. unter deren Zeitwert liegt.

Aufgrund vorstehender Ausführungen haben wir in einem ersten Schritt die Kapitaldeckung durch das handelsrechtliche Buchvermögen geprüft und diese im Anschluss durch eine überschlägige Ertragswertermittlung nach IDW S 1 unterlegt. Zur Plausibilisierung dieses Ergebnisses haben wir uns auf die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft gestützt.

II. Bewertungsgrundsätze und -methoden

1. Grundsätze der Unternehmensbewertung

Die allgemeinen Grundsätze der Unternehmensbewertung haben ihren Niederschlag in den Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW), insbesondere in dem IDW S 1: „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ sowie der

IDW-Stellungnahme „Anwendung der Grundsätze des IDW S 1 bei der Bewertung von Beteiligungen und sonstigen Unternehmensanteilen für die Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses“ (IDW RS HFA 10) gefunden.

Der Unternehmenswert kann als Zukunftserfolgswert nach dem Ertragswertverfahren oder dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt werden. Vorliegend findet das in Deutschland übliche Ertragswertverfahren Anwendung.

a. Ertragswert

Der Ertragswert ist der Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner.

Unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele wird der Wert des Unternehmens allein aus seiner Eigenschaft abgeleitet, finanzielle Überschüsse für die Unternehmenseigner zu erwirtschaften (IDW S 1, Tz. 4). Dass der Ertragswert, berechnet als Barwert der zukünftigen Überschüsse der Einnahmen über die Ausgaben, den theoretisch richtigen Wert des Unternehmens bildet, ist als Grundsatz ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung in Lehre, Bewertungspraxis und Rechtsprechung anerkannt.

Die Prognose der künftigen Einnahmen- bzw. Ertragsüberschüsse ist das zentrale Element der Unternehmensbewertung. Dabei sind Risiken und Chancen in gleicher Weise zu würdigen. Eine Analyse der tatsächlich erzielten Ergebnisse der Vergangenheit gibt hierfür eine Orientierung.

Grundsätzlich sieht das IDW für Zwecke der Unternehmensbewertung den Standard IDW S 1 vor, der schwerpunktmäßig die Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswerts aus der Sicht eines neutralen Gutachters zum Gegenstand hat. Dabei soll ein von individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien unabhängiger Wert des Unternehmens ermittelt werden. In Fällen von IDW S 1 wird auf den Blickwinkel der Unternehmenseigner (als Privatperson) abgestellt, nicht auf den Blickwinkel eines aufnehmenden Unternehmens als Anteilseigner.

Im Gegensatz hierzu regelt IDW RS HFA 10, dass die handelsrechtliche Beurteilung der Werthaltigkeit von Beteiligungen ausschließlich aus Sicht der die Beteiligung bilanzierenden Gesellschaft zu erfolgen hat. Im Vordergrund stehen die Prinzipien des Gläubigerschutzes sowie der Ermittlung eines Schuldendeckungspotenzials.

b. Berücksichtigung von Ertragsteuern

Für die Ermittlung des Ertragswerts sind die resultierenden Nettozuflüsse der Gesellschaft zu diskontieren. Dabei sind die von der Gesellschaft zu tragenden Unternehmenssteuern (Gewerbebeertragsteuer, Körperschaftsteuer) in Abzug zu bringen.

Wegen der Wertrelevanz von persönlichen Ertragsteuern sind zur Ermittlung objektiver Unternehmenswerte anlassbezogene Typisierungen der steuerlichen Verhältnisse der Anteilseigner erforderlich. Bei Unternehmensbewertungen im Rahmen von unternehmerischen Initiativen ist eine mittelbare Typisierung der persönlichen Ertragsteuern sachgerecht. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die persönliche Ertragsteuerbelastung der Nettozuflüsse aus dem zu bewertenden Unternehmen der persönlichen Ertragsteuerbelastung der Alternativinvestition in ein Aktienportfolio entspricht. Entsprechend dieser Annahme werden die nicht um persönliche Ertragsteuern gekürzten Nettozuflüsse an die Anteilseigner mit einer ebenfalls nicht um Ertragsteuereinflüsse bereinigten aber durch diese beeinflussten Aktienrendite diskontiert. Hiermit wird die persönliche Steuer des Anteilseigners mittelbar auf Basis der steuerlichen Verhältnisse einer Vielzahl von Kapitalmarktteilnehmern (Anteilseignern) berücksichtigt.

c. Bewertungsstichtag

Gemäß dem Stichtagsprinzip des IDW S 1 sind Unternehmenswerte zeitpunktbezogen auf einen Bewertungsstichtag zu ermitteln.

Bewertungsstichtag ist der Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung; also der 2. Juni 2017.

Im vorliegenden Fall wurde als technischer Bewertungsstichtag der 31. Dezember 2016 zugrunde gelegt. Hierbei ist zu beachten, dass eine Bewertung der Gesellschaft zum Tag der Hauptversammlung durch die auf diesen Tag vorzunehmende Aufzinsung stets oberhalb des zum 31. Dezember 2016 ermittelten Wertes liegt. Da im vorliegenden Fall für die Beurteilung der Kapitaldeckung eine (werterhöhende) Aufzinsung nicht erforderlich war, haben wir auf diese verzichtet.

d. Liquidations- und Substanzwert

Die Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen verlangen den Ansatz des Liquidationswertes, wenn der Barwert der Einnahmeüberschüsse aus der Liquidation des Unternehmens den Ertragswert bei Annahme der Fortführung übersteigt und die Möglichkeit der Unternehmenszerschlagung tatsächlich besteht.

Da es derzeit keine Anzeichen für eine Liquidation der Gesellschaft gibt, war für Zwecke der Prüfung von einer auch nur überschlägigen Schätzung des Liquidationswertes des betriebsnotwendigen Vermögens abzusehen.

Der wiederbeschaffungsorientierte Substanzwert ist für die Ermittlung des Schuldendeckungspotenzials eines Unternehmens ohne Aussagewert.

2. Kapitalisierungszinssatz

Um den Ertragswert zu ermitteln, sind die Jahresüberschüsse mit einem geeigneten Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Gemäß IDW RS HFA 10, Tz. 9 ist der Kapitalisierungszinssatz entsprechend den in IDW S 1 dargelegten Grundsätzen anhand der Rendite einer risikoadäquaten Alternativenanlage zu ermitteln. Aufgrund der für die Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses gebotenen Willkürfreiheit des Wertansatzes kommt eine Berücksichtigung der vom Investor individuell und rein subjektiv bestimmten Renditeerwartungen nicht in Betracht. Hingegen können am relevanten Kapitalmarkt gemessene Renditen vergleichbarer Investitionen berücksichtigt werden.

Als Ausgangsgrößen für die Bestimmung von Alternativrenditen kommen insbesondere Kapitalmarktrenditen für Unternehmensbeteiligungen (in Form eines Aktienportfolios) in Betracht. Entsprechend IDW S 1, Tz. 115 sind diese Aktienrenditen grundsätzlich in einen Basiszinssatz und eine von den Anteilseignern auf Grund der Übernahme unternehmerischen Risikos geforderte Risikoprämie zu zerlegen. Bei dieser Aufteilung kann auf Kapitalmarktmodelle wie das Capital Asset Pricing Model (im Folgenden: „CAPM“) (vgl. IDW S 1, Tz. 124 ff.) zurückgegriffen werden.

a. Basiszinssatz

Aufgabe des Basiszinssatzes ist es, eine risikofreie und fristadäquate Alternativenanlage zur Investition in das zu bewertende Unternehmen festzulegen. Im Hinblick auf ihren quasi-sicheren Charakter erfüllen in Deutschland Anleihen der öffentlichen Hand weitestgehend die Forderung nach Risikofreiheit.

Sofern Unternehmen unter Annahme einer zeitlich unbegrenzten Lebensdauer bewertet werden, muss streng genommen als fristadäquater Basiszinssatz die am Bewertungsstichtag beobachtbare Rendite einer zeitlich ebenfalls nicht begrenzten Anleihe der öffentlichen Hand angesetzt werden. In Ermangelung solcher „ewigen“ Anleihen erscheint es nahe liegend, als Ausgangspunkt auf die Rendite von Staatsanleihen mit langen Laufzeiten abzustellen. Für die dabei erforderliche Wiederanlage kann zur Orientierung die Zinsentwicklung der Vergangenheit oder die aktuelle Zinsstrukturkurve herangezogen werden (IDW S 1 Tz. 117).

Der „Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft“ (im Folgenden: „FAUB“) des IDW, hat sich mit der Frage befasst, wie im Falle einer Ableitung von Basiszinssätzen aus der Zinsstrukturkurve vorgegangen werden kann. Nach Auffassung des FAUB ist in diesem Fall bei der Ermittlung objektivierter Unternehmenswerte von der Zinsstrukturkurve für Staatsanleihen auszugehen. Aus dieser Zinsstruktur am Rentenmarkt lässt sich der Zusammenhang zwischen Zinssätzen und Laufzeiten, wie er für so genannte Zerobonds ohne Kreditausfallrisiko gelten würde, ableiten. Die aus der Zinsstrukturkurve abgeleiteten fristadäquaten Zerobondsätze gewährleisten die Einhaltung der Laufzeitäquivalenz. Das IDW empfiehlt, als Datenbasis auf die veröffentlichten Zinsstrukturdaten der Deutschen Bundesbank zurückzugreifen.

Zur Glättung kurzfristiger Marktschwankungen sowie möglicher Schätzfehler, insbesondere bei den für Unternehmensbewertungen relevanten langfristigen Renditen, kann es sachgerecht sein, nicht alleine die zum Bewertungsstichtag geschätzten Zerobondzinssätze zu verwenden, sondern der Bewertung Durchschnittsgrößen zugrunde zu legen. Zur Gewährleistung einer praktikablen und nachvollziehbaren Glättung können aus den in den vorangegangenen drei Monaten geschätzten Renditen periodenspezifische Durchschnittszinssätze abgeleitet werden. Der vorliegenden Unternehmensbewertung wurden dementsprechend die Durchschnittszinssätze der Monate Oktober bis Dezember 2016 zugrunde gelegt.

Unter Zugrundelegung der Daten der deutschen Bundesbank ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Basiszinssatz von rund 1,00 %.

b. Marktrisikoprämie

Aus den am Kapitalmarkt empirisch ermittelten Aktienrenditen können mit Hilfe von Kapitalmarktpreisbildungsmodellen (z.B. anhand des CAPM) Risikoprämien abgeleitet werden.

Aktienrenditen und Risikoprämien werden grundsätzlich durch Ertragsteuern beeinflusst. Das CAPM stellt in seiner Standardform ein Kapitalmarktmodell dar, in dem Kapitalkosten und Risikoprämien ohne die Berücksichtigung der Wirkungen von persönlichen Ertragsteuern erklärt werden. Das Standard-CAPM kann um die explizite Berücksichtigung der Wirkungen persönlicher Ertragsteuern erweitert werden (so genanntes „Tax-CAPM“, vgl. IDW S 1 Tz. 120).

Im vorliegenden Fall wurde die Bewertung aus Unternehmenssicht ohne die Berücksichtigung persönlicher Ertragsteuern vorgenommen. In diesem Fall ist gemäß IDW S 1 eine Anwendung des Tax-CAPM nicht erforderlich, vielmehr kann auf ein „Standard“-CAPM, d. h. ein CAPM vor persönlicher Einkommensteuerberücksichtigung, zurückgegriffen werden (vgl. Abschnitt D.II.1.b).

Kapitalmarktuntersuchungen zu langjährigen Betrachtungszeiträumen haben gezeigt, dass Investitionen in Aktien in der Vergangenheit höhere Renditen erzielten als Anlagen in risikoarmen Gläubigerpapieren. Unter anderem in Abhängigkeit von dem gewählten Betrachtungszeitraum lassen sich Marktrisikoprämien von rund 4,0 % bis 5,0 % ableiten.

Auf Basis dieser Studien sowie des aktuellen Steuersystems wurde in der Vergangenheit vom IDW der Ansatz einer Marktrisikoprämie vor persönlicher Einkommensteuer in einer Bandbreite von 4,5 % bis 5,5 % empfohlen.

Im FAUB wurden die Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktsituation mit ihren historisch niedrigen risikofreien Zinssätzen auf die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes auf Grundlage des CAPM diskutiert.

In seiner Stellungnahme hält es der FAUB aufgrund des aktuellen Kapitalmarktumfelds für sachgerecht, sich bei der Bemessung der Marktrisikoprämien an Bandbreiten von 5,5 % bis 7,0 % (vor persönlichen Steuern) sowie 5,0 % bis 6,0 % (nach persönlichen Steuern) zu orientieren.

Aufgrund der derzeit beobachtbaren erhöhten Unsicherheit am Kapitalmarkt und des hiermit einhergehenden Risikos erachten wir den Ansatz einer Marktrisikoprämie von 7,0 % als sachgerecht.

c. Risiken

Soweit die zu bewertende Gesellschaft hinsichtlich Größe, Branche, Kapitalstruktur, Sitzland etc. von der in der zugrunde gelegten Alternativanlage berücksichtigten Risikostruktur abweicht, ist diese Alternativrendite entsprechend anzupassen. Dies erfolgt dadurch, dass unter Rückgriff auf das CAPM eine – wie oben beschriebene – in der Kapitalmarktrendite enthaltene Marktrisikoprämie ermittelt und mit einem branchenspezifischen Betafaktor, der das systematische nicht-diversifizierbare Unternehmensrisiko zum Ausdruck bringt, gewichtet wird. Dabei ist davon auszugehen, dass die Kapitalmarktrendite lediglich systematisches Risiko enthält und dies einem Betafaktor von 1,0 entspricht.

Grundsätzlich werden Beta-Faktoren so weit wie möglich marktgestützt unter Verwendung historischer Kursdaten mit Hilfe von Regressionsanalysen gewonnen. Sofern das zu bewertende Unternehmen selbst börsennotiert ist, kann unter bestimmten Umständen dessen Beta-Faktor herangezogen werden. Alternativ kann auf den durchschnittlichen Beta-Faktor einer so genannten Peer-Group zurückgegriffen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die in der Peer-Group enthaltenen Unternehmen in Bezug auf ihr systematisches Risiko mit dem zu bewertenden Unternehmen vergleichbar sind.

Den unternehmensindividuellen Risikozuschlag der Gesellschaft haben wir anhand von Peer Groups abgeleitet. Basierend auf diesen Auswertungen halten wir einen unverschuldeten Betafaktor von 0,35 für angemessen. Dieser Beta-Faktor beinhaltet lediglich das Risiko der betrieblichen Tätigkeit. Das Kapitalstrukturrisiko des Unternehmens ("levered Beta-Faktor") wird auf Basis der individuellen Verschuldungsgrade in den Planperioden dynamisch angepasst.

Der Risikozuschlag der Deutsche Wohnen AG für das erste Planjahr 2017 in Höhe von 4,06 % errechnet sich somit aus einer Marktrisikoprämie in Höhe von 7,0 % nach Gewichtung mit dem verschuldeten Beta-Faktor von 0,58.

d. Steuern

Der zu ermittelnde Kapitalisierungszinssatz hat äquivalent zu oben beschriebener mittelbarer Typisierung zu sein, das heißt, er ist vor persönlichen Einkommensteuern, aber nach Abzug von Unternehmenssteuern darzustellen.

Die derzeit zur Verfügung stehenden Kapitalmarktuntersuchungen machen keine detaillierte Angabe hinsichtlich der in historischen Aktienmarktrenditen enthaltenen Unternehmensteuerquote. Wir sind bei unserer Bewertung davon ausgegangen, dass die angesetzte Marktrisikoprämie von 7,0 % und die mittels des vorliegenden Beta-Faktors angepasste Risikoprämie von 4,06 % jeweils bereits nach Unternehmenssteuern zu verstehen sind. Ein zusätzlicher Steuerabzug entfällt somit.

e. Wachstumsabschlag

Unternehmensplanungen basieren, wie auch im vorliegenden Fall, regelmäßig auf nominalen Größen und bilden inflationsbedingte Anstiege direkt in den geplanten Aufwands- und Ertragspositionen ab. Ein hieraus resultierendes Gewinnwachstum hängt im Wesentlichen davon ab, inwieweit das Unternehmen in der Lage ist, inflationsbedingte Kostensteigerungen auf seine Abnehmer durch Preiserhöhungen überzuwälzen bzw. mittels Effizienzsteigerungen zu kompensieren. 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 zu berücksichtigen.

Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurde vor dem Hintergrund des Marktumfelds und der Inflationsrate ein Wachstumsabschlag von 1,0 % angesetzt.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen zum Kapitalisierungszinssatz und unter Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur des Deutsche Wohnen-Konzerns haben wir für die Ertragswertableitung einen Kapitalisierungszinssatz von 3,34% in der Detailplanungsphase sowie 2,24% in der ewigen Rente berücksichtigt.

III. Beurteilung der Kapitaldeckung

1. Bilanzielles Nettovermögen

Grundlage für die Prüfung der Kapitaldeckung durch das handelsrechtliche Buchvermögen bildet der mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk der KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehene Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG nach HGB zum 31. Dezember 2016.

Das Nettovermögen der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2016, das dem im Jahresabschluss ausgewiesenen Eigenkapital entspricht, betrug danach zum Stichtag 31. Dezember 2016 EUR 4.099 Mio. und setzte sich wie unter B.II. Wirtschaftliche Grundlagen dargestellt zusammen.

Der Jahresabschluss 2016 der Deutsche Wohnen AG wurde nach den Vorschriften des HGB und des AktG aufgestellt.

Die Aktiva in der Bilanz des Jahresabschlusses 2016 bestehen ausschließlich aus Vermögensgegenständen, die nach den Vorschriften des HGB und des AktG bewertet wurden. Entsprechendes gilt für die Rückstellungen und Schulden. Anhaltspunkte für eine Überbewertung von Vermögensgegenständen bzw. eine Unterbewertung von Schulden oder eine unterlassene Bilanzierung von Verpflichtungen mit Auswirkungen auf den Nettovermögenswert sind nicht ersichtlich.

Das Nettovermögen der Deutsche Wohnen AG auf Basis von Buchwerten nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften beträgt zum 31. Dezember 2016 somit EUR 4.099 Mio.

Die nach dem Bilanzstichtag durchgeführte Kapitalmaßnahme im Februar 2017 hat zu einem weiteren Anstieg des Nettovermögens der Deutsche Wohnen AG um EUR 545 Mio. geführt. Durch die Zuführung von liquiden Mitteln im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung ergeben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Überbewertung von Vermögensgegenständen vorliegt. Insofern ist zum Zeitpunkt nach der Durchführung der Kapitalerhöhung vom Vorliegen eine Nettovermögens der Deutsche Wohnen AG von EUR 4.644 Mio. auszugehen.

Als Ergebnis unserer Prüfungshandlungen ist festzustellen, dass das handelsrechtliche Nettovermögen der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2016 wie auch zum Zeitpunkt nach der Durchführung der Barkapitalerhöhung das zu bescheinigende Kapital gemäß Artikel 37 Abs. 6 SE-VO deckt.

Wir haben uns davon überzeugt, dass in dem Zeitraum zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem heutigen Tag keine Verluste in einer Größenordnung eingetreten sind oder ein Wertberichtigungsbedarf entstanden ist, durch die bzw. den das handelsrechtliche Nettovermögen unter den Betrag des Kapitals im Sinne des Artikels 37 Abs. 6 SE-VO gemindert worden wäre. Hierzu haben wir geeignete Unterlagen eingesehen und Auskünfte eingeholt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass das handelsrechtliche Nettovermögen der Deutsche Wohnen AG auch zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Bescheinigung das Kapital zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen im Sinne von Artikel 37 Abs. 6 SE-VO deckt.

2. Unternehmenswert

Auf der Basis der im vorstehenden Abschnitt D.II. dargestellten Bewertungsgrundsätze und -methoden und unter Zugrundelegung uns vorgelegter Unterlagen haben wir für die Gesellschaft Ertragswertberechnungen angestellt.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Ergebnisse haben wir die Planungsrechnung des Deutsche Wohnen Konzerns für die Jahre 2017 bis 2019 zugrunde gelegt.

Das Finanzergebnis wurde unter Berücksichtigung von Vollausschüttungen der geplanten finanziellen Überschüsse ermittelt.

Auch bei der Annahme, dass Teile des ausschüttbaren Ergebnisses thesauriert werden, ergeben sich unter der Prämisse, dass die thesaurierten Beträge in der Folge eine Rendite in Höhe des Kapitalisierungszinssatzes erzielen, keine anderen Ergebnisse.

Die Planjahre 2017 bis 2019 bilden die erste Prognosephase im Sinne der Phasenmethode (vgl. IDW S 1, Tz. 75 ff.). In der zweiten Prognosephase ab 2020 wurden die Zukunftserfolge in Form eines nachhaltig erzielbaren Ergebnisses abgebildet.

Die ausschüttungsfähigen Ergebnisse wurden auf den technischen Bewertungsstichtag 31. Dezember 2016 diskontiert. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Bewertungsstichtag in Kapitel D.II.1.c. Die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes haben wir in Kapitel D.II.2. ausführlich erläutert.

In der zweiten Prognosephase wurde der Kapitalisierungszinssatz um einen Wachstumsabschlag in Höhe von 1,0 % vermindert.

Zur indikativen Ableitung einer Wertbandbreite für den Ertragswert der Gesellschaft haben wir die wertrelevanten Parameter variiert. Dabei wurde das Unternehmensrisiko in Form des Betafaktors und das langfristig erzielbare Wachstum variiert.

Die so abgeleitete Wertbandbreite des Marktwerts des Eigenkapitals der Deutsche Wohnen AG deckt das nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO zu bescheinigende Kapital.

Zur Plausibilisierung dieses Ergebnisses haben wir uns weiterhin auf die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft gestützt.

Der Börsenkurs der Aktien der Deutsche Wohnen AG bietet eine gewisse Aussagekraft bzgl. der Höhe des Nettovermögens der Gesellschaft, da im Börsenkurs die Einschätzung einer Vielzahl von Kapitalmarktteilnehmern zum Wert der Gesellschaft zum Ausdruck kommt. Aus dem Preis je Aktie lässt sich, bezogen auf die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien, die so genannte Marktkapitalisierung ableiten. Diese drückt die Marktbewertung des Eigenkapitals aus.

Der Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 29,84. Unter Berücksichtigung der sich zu diesem Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien (ohne eigene Anteile) ergibt sich zum 31. Dezember 2016 eine Marktkapitalisierung der Gesellschaft in Höhe von EUR 10,1 Mrd. Zum 31. Dezember 2015 belief sich die Marktkapitalisierung im Vergleich bei einem Aktienkurs von EUR 25,62 auf EUR 8,6 Mrd. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung ergab sich ein Kursanstieg auf ca. EUR 32,00 und ein Anstieg der Marktkapitalisierung auf EUR 11,3 Mrd.

Damit übersteigt die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG den nominalen Wert des in der Satzung bestimmten Grundkapitals (gezeichnetes Kapital) und der nach Gesetz oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen um ein Vielfaches.

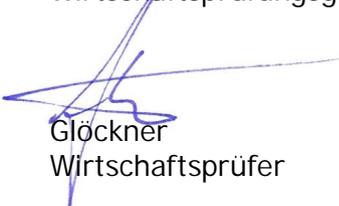
E. Bescheinigung

Entsprechend dem uns erteilten Auftrag erteilen wir gemäß Artikel 37 Abs. 6 SE-VO folgende Bescheinigung:

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung nach Artikel 37 Abs. 6 SE-VO bescheinigen wir aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen sowie der uns erteilten Auskünfte und Nachweise unter Zugrundelegung der in diesem Bericht dargelegten Überlegungen und Methodik, dass die Deutsche Wohnen AG über Nettovermögenswerte mindestens in Höhe ihres Kapitals zuzüglich der kraft Gesetzes oder Statut nicht ausschüttungsfähigen Rücklagen verfügt.

Berlin, 20. April 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Glöckner
Wirtschaftsprüfer



Schumann
Wirtschaftsprüferin

3-05 O 10/17

LANDGERICHT FRANKFURT AM MAIN BESCHLUSS

In dem Verfahren

auf Bestellung eines Umwandlungsprüfers nach Art. 37 Abs. 6 V 2157/01; Art. 10 R 78/855,
R 77/91, § 10 UmwG

der

Deutsche Wohnen AG, vertr. d. d. Vorstand, Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main
- Antragstellerin -

hat die 5. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Frankfurt am Main
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. M. Müller am 24.3.2017 beschlossen:

Für die Erteilung der Bescheinigung nach Art. 37 Abs. 6 V2157/01 bei der geplanten
Umwandlung der Antragstellerin in eine europäische Aktiengesellschaft
wird die

**Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Berlin
Friedrichstrasse 140,
10117 Berlin**

zum Sachverständigen bestellt.

Die Kosten dieses Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen.

Der Geschäftswert wird auf EUR 60.000,-- festgesetzt.

Gründe:

Anhaltspunkte dem einzigen Vorschlag der Antragstellerin für den Sachverständigen nicht zu folgen sind nicht ersichtlich, so dass das Gericht bei seiner Auswahl der in Frage kommenden Sachverständigen auf den Vorschlag der Antragstellerin zurückgreifen kann. Bedenken des Gerichts gegen die benannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestehen nicht.

Im Interesse der Steigerung der Transparenz und Akzeptanz der Bescheinigung wird dem Sachverständigen aufgegeben, in seiner Bescheinigung darzulegen, von welcher Person, an welchem Ort, in welcher Weise und zu welcher Zeit die Prüfung zur Erstellung der Bescheinigung erfolgt ist. Wenn über den Einsatz der mit der Prüfung befassten Mitarbeiter ein (aussagekräftiges) Journal u. ä. geführt wurde, reicht es, wenn der Bescheinigung Ablichtungen beigelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ansicht des Gerichts (a. A. z. B. Wahlscheidt in Bewertungspraktiker 2/2008 S. 9) bei der Prüfung nach Art. 37 Abs. 6 SE-VO zur Erteilung der Nettovermögensbescheinigung davon auszugehen ist, dass eine ertragswertorientierte Bewertung der Gesellschaft als Ganzes hier nicht notwendigerweise geboten ist. Sinn und Zweck dieser Bescheinigung ist es zu bezeugen, dass genügend (Netto)Vermögen vorhanden ist, welches das in der Satzung der SE ausgewiesene Grundkapital zuzüglich eventueller gesetzlicher freiwilliger Rücklagen abdeckt. In entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 192 Abs. 2 UmwG sind daher die Vermögenswerte - jedoch nicht mit ihrem bilanziellen Buchwert, sondern mit ihrem Verkehrswert - des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen werden, Gegenstand der Bescheinigung.

Dem Sachverständigen wird aufgegeben, ein Exemplar seiner Bescheinigung für das Gericht zu den Akten zu reichen.

Sofern nicht ohnehin die Festsetzung der Vergütung durch das Gericht beantragt wird (§ 318 Abs. 5 HGB) soll der Sachverständige seine Vergütungsvereinbarung mit der Antragstellerin und seine endgültige Honorarabrechnung nach Ende seiner Arbeiten dem Gericht gegenüber offen legen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 22 GNotKG.

Der Geschäftswert bestimmt sich nach § 67 GNotKG.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben, die binnen eines Monats nach Zustellung beim Landgericht Frankfurt am Main durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen ist. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses, sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Die Beschwerdeschrift ist vom Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen.

Dr. M. Müller



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.

(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, Einzelbewertung 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.