

**Anlagen**  
**zum Jahresabschluss 2020 der GGS**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2020;
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2020,
- Vergleich Finanzplanung – Bilanzveränderungen 2020
- Wohnungswirtschaftliche Kennziffern,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch**

**Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse**

**1. Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Sitz:	Schönberg/Mecklenburg
Postanschrift:	Steinstraße 18 19205 Gadebusch
Gesellschaftsvertrag:	Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Oktober 1996 mit seinen letzten Änderungen lt. Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2017.
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister:	Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH ist im Amtsgericht Schwerin unter der Nr. HRB 3963 eingetragen.
Gegenstand der Gesellschaft:	<p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>
Erlaubnisse/Zulassungen:	Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 16 MaBV unterliegen.
Gesellschafter:	Stadt Schönberg
Organe der Gesellschaft:	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

- Geschäftsführung:** Frau Heike Post  
Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftsvertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.
- Aufsichtsrat:** Laut § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum Zeitpunkt der Prüfung sieben Mitglieder an.
- Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweiligen gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zzgl. des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Beendigung der Legislaturperiode folgt.
- Wegen der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.  
Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.
- Aufsichtsratssitzungen:** Vom 01.01.2020 bis zum Prüfungsende haben vier Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

#### **27.01.2020**

- Vorstellung der Aufsichtsratsmitglieder und der Geschäftsführung
- Konstituierung neuer Aufsichtsrat
- Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden
- Bestimmung des Schriftführers und des stellvertretenden Schriftführers
- Rechte und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Vorstellung des Unternehmens, Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt)
- Geplante Sanierungen und Investitionen 2020 ff.
- Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2020 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

#### **11.02.2020**

- Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Diskussion über Wohnungsneubau
- Verschiedenes

**15.06.2020**

- Bericht des Wirtschaftsprüfers Herr Schröder zum Jahresabschluss 2019
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2019
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Sanierungsarbeiten)
- Verschiedenes

**25.02.2021**

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Allgemeines)
- Informationen zum Verkauf von Straßenflächen an die Eigentümergem. Behnke & Schmidt
- Ankauf Lübecker Straße 14
- Sanierungen, Investitionen
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und des 5-jährigen Finanzplans
- Beschluss zum Umlaufverfahren
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlungen:

Vom 01.01.2020 bis zum Prüfungsende im Jahr 2021 haben drei Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

**27.01.2020**

- Beschluss zur Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern
- Beschluss zur Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2020 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

**15.06.2020**

- Bericht des Wirtschaftsprüfers Herr Schröder zum Jahresabschluss 2019
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2019
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Allgemeines)
- Verschiedenes

**25.02.2021**

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Darstellung Gesamt, Allgemeines)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021 und des 5-jährigen Finanzplans
- Verschiedenes

Wirtschaftsjahr:	Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
Stammkapital:	Das Stammkapital beträgt EUR 25.600,00.
Vorjahresabschlüsse:	Der Jahresabschluss 2019 wurde am 15. Juni 2020 vom Gesellschafter festgestellt.
Offenlegung:	Der Jahresabschluss 2019 wurde am 11. März 2021 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**2. Wirtschaftliche Verhältnisse**Eigener Hausbesitz

Die eigenen Objekte stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche
Wohn- und Gewerbeeinheiten				
- Wohnungen	312	17.045	312	17.045
- Gewerbliche Einheiten	1	25	1	25
	<u>313</u>	<u>17.070</u>	<u>313</u>	<u>17.070</u>
Übriger Bestand				
- Garagen / Stellplätze	<u>436</u>	<u>0</u>	<u>416</u>	<u>0</u>

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsanziert.

Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

### **3. Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Schwerin unter der Steuernummer 090/125/00251 geführt.

Das Unternehmen unterliegt aufgrund seiner Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die letzten Veranlagungen betreffen den Zeitraum 2019.

Es wird die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr.1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch genommen.

**Erläuterungen zu den einzelnen Positionen  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020**

**BILANZ**

**AKTIVA**

<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>7.668.868,62</b>
	(Vorjahr EUR	7.855.886,62 )

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2020</u> <u>EUR</u>	<u>Abgänge (-)</u> <u>Zugänge</u> <u>EUR</u>	<u>Abschreibungen</u> <u>EUR</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2020</u> <u>EUR</u>
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten				
a) Grund und Boden	1.440.861,40	0,00	0,00	1.440.861,40
b) Gebäude	6.181.844,00	0,00	-184.760,00	5.997.084,00
c) Außenanlagen	203.518,00	42.022,65	-44.280,65	201.260,00
	-----	-----	-----	-----
	7.826.223,40	42.022,65	-229.040,65	7.639.205,40
	-----	-----	-----	-----
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	29.663,22
	-----	-----	-----	-----
	<u>7.855.886,62</u>	<u>42.022,65</u>	<u>-229.040,65</u>	<u>7.668.868,62</u>

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2020 ist in dem im Anhang (Anlage 1, Seite 3) beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen/Stellplätze werden zwischen 10 und 30 Jahre abgeschrieben.

Bei den Zugängen zum Anlagevermögen handelt es sich um die Errichtung von Stellplätzen.

Im Berichtsjahr gab es keine Abgänge vom Anlagevermögen.

**B. Umlaufvermögen****I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

<b>1. Unfertige Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>539.155,56</b>
	(Vorjahr EUR	553.667,19 )

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2020 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von EUR 569.242,08 gegenüber.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	<b>EUR</b>	<b>12.221,66</b>
	(Vorjahr EUR	11.057,64 )

Die Forderungen aus der Vermietung betreffen Mieten sowie Nachzahlungen der Mieter aus Nebenkostenabrechnungen. Über die Forderungen aus Vermietung hat uns eine Saldenliste vorgelegen. Wir haben uns anhand geeigneter Unterlagen von dem Bestand der Forderungen zum Stichtag überzeugt.

Es wurden vor dem Hintergrund der Werthaltigkeit keine Forderungen einzel- oder pauschalwertberichtigt.

<b>2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</b>	<b>EUR</b>	<b>8.262,50</b>
	(Vorjahr EUR	16.525,00 )

Die Forderung betrifft die 3. Kaufpreisrate aus dem Verkauf der Flurstücke 263/34 (247 qm) und 273/29 (937 qm) der Gemarkung Bauhof Schönberg. Die Rate wurde fristgemäß am 11. Februar 2021 bezahlt.

<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>14.533,79</b>
	(Vorjahr EUR	16.872,91 )

	<u>2020</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Schadenersatzansprüche	2.374,64	1.758,12
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	12.159,15	15.114,79
	<u>14.533,79</u>	<u>16.872,91</u>

Das im Berichtsjahr ausgewiesene Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger betrifft die Abrechnung des Gasverbrauches mit der HanseWerk Natur GmbH. Die Beträge wurden im Februar 2021 erstattet.

<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>1.030.082,03</b>
	(Vorjahr EUR	898.183,22 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kassenbestand	429,86	948,87
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	767.779,84	544.529,95
Aareal Bank AG, Wiesbaden	54.002,64	74.385,60
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	207.869,69	278.318,80
Bausonderkonto Sparkasse	0,00	0,00
	<u>1.030.082,03</u>	<u>898.183,22</u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

Die Bankguthaben wurden uns durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

#### NACHRICHTLICHER AUSWEIS

<b>Treuhandguthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>126.865,92</b>
	(Vorjahr EUR	103.316,29 )

Ausgewiesen werden die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Sparbücher bei Kreditinstituten für Mietkautionen eigener Mieter.

**PASSIVA****A. Eigenkapital**

<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>EUR 25.600,00</b>
	(Vorjahr EUR 25.600,00 )
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>EUR 1.679.851,48</b>
	(Vorjahr EUR 1.679.851,48 )
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	
<b>1. Satzungsmäßige Rücklagen</b>	<b>EUR 12.782,30</b>
	(Vorjahr EUR 12.782,30 )
<b>IV. Gewinnvortrag</b>	<b>EUR 2.201.728,13</b>
	(Vorjahr EUR 1.820.714,95 )

EUR

Gewinnvortrag zum 1. Januar 2020	1.820.714,95
zuzüglich Jahresüberschuss 2019	381.013,18
	-----
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2020	<u>2.201.728,13</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 15. Juni 2020 wurde der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 381.013,18 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.820.714,95 auf neue Rechnung vorgetragen.

<b>V. Jahresüberschuss</b>	<b>EUR 362.684,26</b>
	(Vorjahr EUR 381.013,18 )
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>EUR 180.170,77</b>
	(Vorjahr EUR 184.565,18 )

Gemäß § 3 InvZulG hat die Gesellschaft für durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Anspruch auf Zulagen. In Anwendung der Stellungnahme des IDW HFA 1/1984 i. d. F. 1990 wurde für den Anteil der Zulage, der auf aktivierte Modernisierungskosten entfällt, in den Vorjahren ein Sonderposten gebildet.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

**C. Rückstellungen****1. Sonstige Rückstellungen**

EUR **21.350,00**  
(Vorjahr EUR 16.950,00 )

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2020 EUR	<u>Auflösung (A)</u> <u>Verbrauch</u> EUR	<u>Zuführung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2020 EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00	-1.393,55 (A) -12.606,45	14.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.600,00	-62,00 (A) -2.538,00	7.000,00	7.000,00
Veröffentlichungen	350,00	-27,40 (A) -322,60	350,00	350,00
	<u>16.950,00</u>	<u>-1.482,95 (A)</u> <u>-15.467,05</u>	<u>21.350,00</u>	<u>21.350,00</u>

Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten für 2020 wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

**D. Verbindlichkeiten****1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

EUR **4.157.906,49**  
(Vorjahr EUR 4.613.432,38 )

davon mit einer Restlaufzeit bis  
zu einem Jahr:  
(im Vorjahr:

462.971,65 EUR  
455.525,94 EUR)

Dieser Posten entwickelte sich wie folgt:

	<u>Stand</u> 01.01.2020 EUR	<u>Zugänge</u> EUR	<u>Tilgung</u> EUR	<u>Stand</u> 31.12.2020 EUR
<b><u>Langfristige Darlehen:</u></b>				
Finanzierungsmittel für Modernisierungsmaßnahmen	3.802.188,56	0,00	-373.922,86	3.428.265,70
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	811.243,82	0,00	-81.603,03	729.640,79
	<u>4.613.432,38</u>	<u>0,00</u>	<u>-455.525,89</u>	<u>4.157.906,49</u>

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit TEUR 730 (im Vorjahr: TEUR 811) Altschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altschuldenanteil von 42,74 EUR/m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 47,52 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von TEUR 456.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist in der Anlage 8 dargestellt.

<b>2. Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>EUR</b>	<b>569.242,08</b>
	(Vorjahr EUR	550.374,46 )

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2020.

<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>40.262,21</b>
	(Vorjahr EUR	47.181,39 )

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	40.262,21 EUR
(im Vorjahr:	47.181,39 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte. Zum Prüfungszeitpunkt (Stand: September 2021) waren die Verbindlichkeiten soweit sie fällig waren beglichen.

<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>		<b>EUR</b>	<b>3.642,47</b>
		(Vorjahr EUR	19.727,26 )
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	3.642,47 EUR		
(im Vorjahr:	19.727,26 EUR)		

<b>E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>EUR</b>	<b>17.903,97</b>
		(Vorjahr EUR	0,00 )

Es handelt sich bei diesem Posten um die Abgrenzung bereits im Dezember vereinnahmter Mieten für das Folgejahr.

#### NACHRICHTLICHER AUSWEIS

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>EUR</b>	<b>126.865,92</b>
		(Vorjahr EUR	103.316,29 )

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Treuhandvermögen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>EUR</b>	<b>1.688.789,44</b>
	(Vorjahr EUR	1.660.789,09 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sollmieten	1.097.295,67	1.082.062,68
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	554.051,64	541.600,91
Mieten für Garagen und Stellplätze	26.402,75	23.880,50
Pachterlöse	21.280,44	20.935,21
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	-10.241,06	-7.690,21
	<u>1.688.789,44</u>	<u>1.660.789,09</u>
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten und Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.		
Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von EUR 8,00/qm/Monat im Vorjahr auf EUR 8,15/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen.		
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-14.511,63</b>
	(Vorjahr EUR	12.597,01 )
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>29.206,02</b>
	(Vorjahr EUR	35.110,98 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Ertrag aus Anlagenabgang	0,00	7.941,39
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	5.294,86	4.773,91
Versicherungsentschädigungen	4.001,20	7.432,36
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	7.588,32	4.809,80
Kostenerstattungen Mieterklagen	2.858,83	2.803,03
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.482,95	1.565,83
Mahngebühren	565,92	973,58
Übrige	3.019,53	416,67
	<u>29.206,02</u>	<u>35.110,98</u>

**4. Materialaufwand**

<b>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>EUR</b>	<b>-812.188,16</b>
	(Vorjahr EUR	-800.597,60 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Betriebskosten	-537.315,83	-547.937,63
Instandhaltungskosten	-274.872,33	-252.659,97
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
	<u>-812.188,16</u>	<u>-800.597,60</u>

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Fassadensanierung (TEUR 85) in der Ernst-Barlach-Straße 27-29 und für Dacharbeiten an den Garagen in der Erst-Barlach-Str. 4-9 (TEUR 22) enthalten.

**5. Personalaufwand**

<b>a) Löhne und Gehälter</b>	<b>EUR</b>	<b>-12.177,60</b>
	(Vorjahr EUR	-12.268,80 )
<b>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>	<b>EUR</b>	<b>-281,51</b>
	(Vorjahr EUR	-466,06 )
<b>6. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>EUR</b>	<b>-229.040,65</b>
	(Vorjahr EUR	-226.940,00 )

<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-195.565,83</b>
	(Vorjahr EUR	-181.167,41 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kosten der Geschäftsbesorgung	-143.885,35	-134.287,95
Prüfungs- und Beratungskosten	-14.350,00	-14.350,00
Forderungsverluste	-9.203,12	-5.094,83
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	-2.432,05	-4.557,99
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	-3.253,46	-3.517,27
Rechtsberatungskosten	-5.177,52	-4.804,86
Aufbewahrungskosten	-7.000,00	-2.600,00
Unternehmenswerbung	-4.261,94	-6.180,36
Kosten des Zahlungsverkehrs	-1.928,08	-1.824,84
Beiträge	-1.790,01	-1.714,51
Sachversicherungen	-904,40	-904,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	-559,90	-540,40
Aufsichtsratsvergütungen	-570,00	-240,00
Spenden	-250,00	-550,00
	<u>-195.565,83</u>	<u>-181.167,41</u>
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>2.933,01</b>
	(Vorjahr EUR	3.256,71 )
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-77.418,17</b>
	(Vorjahr EUR	-92.240,08 )
	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Modernisierungskredite	-62.248,28	-75.487,61
Altkredite	-15.169,89	-16.752,47
	<u>-77.418,17</u>	<u>-92.240,08</u>

<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>379.744,92</b>
(Vorjahr	EUR	398.073,84 )

<b>11. Sonstige Steuern</b>	<b>EUR</b>	<b>-17.060,66</b>
(Vorjahr	EUR	-17.060,66 )

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>EUR</b>	<b>362.684,26</b>
(Vorjahr	EUR	381.013,18 )

**Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen  
Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG)  
Fragenkatalog IDW PS 720**

**A. Ordnungsmäßigkeit der Geschäfts-führungsorganisation**

**Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung?**

Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäfts-anweisung)?

Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

Es gibt eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse geregelt sind. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Geschäftsjahr haben zwei Gesellschafterversammlungen und drei Aufsichtsrats-sitzungen stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Nach den uns erteilten Auskünften ist die Geschäftsführerin in keinem Aufsichtsrat oder in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Anhang angegeben.

## **B. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums**

### **Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Die Gesellschaft hat mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH (GIB GmbH) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

Ein Organisationsplan der GIB GmbH ist vorhanden, der den Bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht der GIB GmbH zur Jahresabschlussprüfung erscheint die betriebliche Organisation der Gesellschaft sachgerecht.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Wir haben keine Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung festgestellt.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Die Gesellschaft beschäftigt neben der nebenberuflichen Geschäftsführerin und einer geringfügig Beschäftigten kein weiteres Personal. In den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin sind gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht zur Jahresabschlussprüfung der GIB GmbH Vereinbarungen zur Korruptionsprävention enthalten.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?**

**Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Für die Mitarbeiter der GIB GmbH existieren Stellenbeschreibungen, in denen der Arbeitsinhalt, Vertretungsregelungen, Arbeitsbereichsabgrenzungen, Verantwortung und die hierarchische Einordnung geregelt sind. Ferner beinhalten diese Stellenbeschreibungen einen allgemeinen Verhaltenskodex.

Darüber hinaus finden monatliche Besprechungen statt, in denen für konkrete Einzelfälle Arbeitsanweisungen erteilt werden. Diese Besprechungen werden protokolliert.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wurde.

Für Entscheidungsprozesse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft haben, ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Zustimmung nicht eingeholt wurde.

**e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

**Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

**a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Das Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

**c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen der Geschäftsbesorgerin ist zweckmäßig organisiert und entsprechend dem Betriebsumfang gestaltet; das Belegwesen ist geordnet. Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah und vollständig erfasst.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

**d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Liquidität wird von der Geschäftsführung jederzeit überwacht. Das Finanzmanagement wird langfristig über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und über den fünfjährigen Finanzplan gesteuert. Die Kreditüberwachung obliegt der Geschäftsführung.

- e) **Gehört zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management, und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Entfällt.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?**

**Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Mietentgelte werden über ein automatisiertes Verfahren vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Einziehung erfolgt zum großen Teil über Lastschriftverfahren. Hinsichtlich der Betriebskosten werden nach unseren Feststellungen angemessene Abschlagszahlungen eingefordert.

Bezüglich des Risikos von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert. Basis des Mahnwesens ist die monatliche Mietrückstandsliste, die jeweils zum 20. des Monats erstellt und analysiert wird. Nach erfolglosen regulären Mahnverfahren wird die Juristin der GIB GmbH eingeschaltet, die sich um das gerichtliche Mahnverfahren und ggf. weitere Schritte kümmert.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Ein Controlling besteht insoweit, dass die erforderlichen Daten wie z.B. Liquidität, Kapitaldienstquote und Leerstandsquoten der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Diese Daten werden analysiert, um ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Insoweit entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und das Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Geschäftsführung hat potentielle Bestandsrisiken identifiziert (Mietrückstände, Leerstandsquoten, Kapitaldienstfähigkeit). Hinsichtlich des Risikos von Mietrückständen holt die Gesellschaft bei der Neuvermietung Mieterselbstauskünfte ein. Die Gesellschaft arbeitet ferner mit Abtretungserklärungen der Mieter bezüglich ihrer Mietzuschüsse. Hinsichtlich von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert.

Bezüglich der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit hat die Gesellschaft ein Kreditportfolio eingerichtet. Das Kreditportfolio dient der Steuerung und Überwachung der laufenden Tilgungsverpflichtungen, Prolongationserfordernisse, Zinszahlungen sowie der Planung zukünftiger Kapitaldienste.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?**

**Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden?**

Die implementierten Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Unternehmenspraxis sind nach unseren Erkenntnissen sichergestellt.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Wesentliche Veränderungen ergaben sich bei den Geschäftsprozessen und Funktionen nicht. Insoweit ergab sich kein Anpassungsbedarf.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden im Berichtsjahr nicht verwendet.

**Fragenkreis 6: Interne Revision**

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle, oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine eigene interne Revision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern?**

**Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr?**

**Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind?**

**Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet?**

**Liegen hierüber schriftliche Berichte vor?**

Entfällt.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Entfällt.

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt, und um welche handelt es sich?**

Entfällt.

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen, und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Entfällt.

### **C. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**

#### **Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Kredite im Sinne der Fragestellung wurden nicht gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Geschäfte oder Maßnahmen, die Verstöße gegen Gesetze, Satzungen, Geschäftsordnungen oder bindende Beschlüsse des Überwachungsorgans darstellen, haben wir nicht festgestellt.

#### **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Es werden angemessene Investitionsplanungen und Rentabilitätsberechnungen nebst Risikoprüfung vorgenommen und mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für jede Liegenschaft besteht eine Objektbestandsdokumentation, die die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, deren Zeitpunkt und die zugrunde gelegten Sanierungsparameter (wie Dämmung, Verglasung oder Heizkessel) beinhaltet.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend von der Geschäftsführung überwacht. Ergeben sich bei der Durchführung der Investition wesentliche Abweichungen, werden diese von der Geschäftsführung untersucht.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?**

**Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen getätigt.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Leasing- oder vergleichbare Verträge bestanden im Berichtsjahr nicht.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Grundsätzlich werden Konkurrenzangebote im Rahmen der Ausschreibung eingeholt und berücksichtigt.

### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

**a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung stellt dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausreichende Unterlagen für betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zur Verfügung.

**b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Nach unseren Erkenntnissen vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

**c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet?**

**Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor, und wurde hierüber berichtet?**

Nach unseren Feststellungen erfolgt die Unterrichtung des Aufsichtsrats grundsätzlich zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen wurden von uns nicht festgestellt.

**d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Berichterstattungen der Geschäftsführung analog § 90 Absatz 3 AktG wurden nicht gesondert eingefordert.

**e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Es haben sich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben.

**f) Gibt es eine D & O - Versicherung?**

**Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?**

**Wurden Inhalt und Konditionen der D & O - Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Die D & O - Versicherung hat eine Deckungssumme von TEUR 250. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Nach unseren Erkenntnissen sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

#### **D. Vermögens- und Finanzlage**

##### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) **Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen nicht vor.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Wesentliche stille Reserven wurden nicht festgestellt.

Etwaigen niedrigeren Verkehrswerten im Vergleich zu den bilanziellen Werten wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen in den Vorjahren Rechnung getragen.

##### **Fragenkreis 12: Finanzierung**

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen?**

**Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulage TEUR 4.463. Dem standen Fremdmittel von TEUR 4.810 gegenüber. Dem Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit von TEUR 707 standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 42 und der Finanzierungstätigkeit von TEUR 533 gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um TEUR 132 erhöhte. Der Finanzmittelbestand betrug am 31. Dezember 2020 TEUR 1.030. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von TEUR 4.158.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Entfällt.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten?**

**Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Im Berichtsjahr wurden keine Fördermittel vereinnahmt.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung (ohne Sonderposten) der Gesellschaft liegt mit 46,18 % der Bilanzsumme über der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen Eigenkapitalausstattung von 25,0 % der Bilanzsumme.

- b) **Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Jahresüberschuss soll gemäß Gewinnverwendungsvorschlag zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Unternehmen verbleiben.

### **E. Ertragslage**

#### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit wird eine weitere Unterteilung des Betriebsergebnisses nicht vorgenommen.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Grundsätzlich werden die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Konzessionsabgaben werden nicht erhoben.

#### **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

s. 15 a)

#### **Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Die Geschäftsführung hat bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen die Grundmiete erhöht.

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch****Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse	1.660,0	1.688,8	28,8
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	-14,5	-14,5
Sonstige betriebliche Erträge	31,0	29,2	-1,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	-876,0	-812,2	63,8
	-----	-----	-----
<b>Rohergebnis</b>	<b>815,0</b>	<b>891,3</b>	<b>76,3</b>
Personalaufwand/Gehälter	-13,0	-12,5	0,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	-226,0	-229,0	-3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-203,0	-195,5	7,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	2,9	1,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-77,0	-77,4	-0,4
	-----	-----	-----
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>297,0</b>	<b>379,8</b>	<b>82,8</b>
Steuern	-17,0	-17,1	-0,1
	-----	-----	-----
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u>280,0</u></b>	<b><u>362,7</u></b>	<b><u>82,7</u></b>

**Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen**

Insgesamt weicht das Ist-Rohergebnis vom Planansatz um TEUR 76,3 ab. Dies hat folgende Ursachen:

Neben den höheren Sollmieten und geringeren Erlösschmälerungen als geplant, führten insbesondere führten insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen zu einem besseren Rohergebnis.

Während in der Planung von gleichbleibenden umlegbaren Betriebskosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgegangen wurde, ergaben sich um TEUR 27 höhere umlegbare Betriebskosten. Dies spiegelt sich sowohl in den Bestandsveränderungen als auch in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wider.

Zusammenfassend ergibt sich ein um TEUR 82,7 höheres Jahresergebnis als geplant.

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschVergleich  
Finanzplanung - Bilanzveränderungen 2020

	<u>Plan</u> <u>TEUR</u>	<u>IST-Werte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	280,0	362,7	82,7
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	226,0	229,0	3,0
3. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5,0	-4,4	0,6
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1,0	24,0	23,0
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	4,4	4,4
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,0	13,7	9,7
8. Zinsaufwand Darlehen	77,0	77,4	0,4
<b>9. Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>583,0</b>	<b>706,8</b>	<b>123,8</b>
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-132,0	-42,0	90,0
<b>11. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-132,0</b>	<b>-42,0</b>	<b>90,0</b>
12. Aufnahme von Darlehen	0,0	0,0	0,0
13. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-455,0	-455,5	-0,5
14. Gezahlte Zinsen	-77,0	-77,4	0,0
<b>15. Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-532,0</b>	<b>-532,9</b>	<b>-0,5</b>
16. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands Summe aus Ziffer 8, 10, 14)	-81,0	131,9	212,9
17. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	925,0	898,2	-26,8
<b>18. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>844,0</b>	<b>1.030,1</b>	<b>186,1</b>

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch**

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigenkapitalquote in %	46,2	41,9	37,6
Liquiditätsgrad 3 in %	143,9	137,3	123,9
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	173,9	139,9	7,8
Kapitaldienstquote in %	46,09	47,87	49,2
Instandhaltungskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	18,33	15,24	22,15
Leerstandsquote in %	0	0,32	0
Fluktuationsrate in %	9,58	7,67	11,54
Nettokaltmiete (gesamt) in TEUR pro Jahr	1.097	1.082	1.077
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR je m <sup>2</sup>	5,36	5,28	5,26
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	-	-	-

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschEntwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gläubiger	<u>Stand am</u>		<u>laufende</u>	<u>Sonder-</u>	<u>Abgang/</u>	<u>Stand am</u>
	<u>01.01.2020</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>tilgungen</u>	<u>Umschuldung</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Deutsche Kreditbank AG	2.536,1	0,0	-251,6	0,0	0,0	2.284,5
Landesförderinstitut	42,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	38,0
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.415,5	0,0	-129,7	0,0	0,0	1.285,8
Hypo Real Estate	619,8	0,0	-70,2	0,0	0,0	549,6
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Summe Darlehen Kreditinstitute</b>	<b>4.613,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-455,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.157,9</b>
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:						
- Tilgung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Unterwegs befindliche Zahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b><u>4.613,4</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>-455,5</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>4.157,9</u></b>

# 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, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

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