



**012/23**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei	<i>Datum</i> 31.01.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen der Stadt Zossen (Vorberatung)	09.02.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	01.03.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft (ZWG) mit einer Bilanzsumme von 13.625.694,54 € und einem Jahresüberschuss von 876.466,23 €.

### **Mitwirkungsverbot gem. §22 BbgKVerf**

besteht nicht                       besteht für:

### **Begründung**

Der Aufsichtsrat der Zossener Wohnungsbaugesellschaft hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 nach der Vorlage des Prüfberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PTG Treuhand und Revision GmbH den Jahresabschluss 2020 in Art, Umfang, Inhalt und Ergebnis beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja       Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

### **Anlage/n**

1	ZWG Jahresabschlussexemplar 2020
---	----------------------------------



Testatsexemplar

**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Zossen

Prüfungsbericht

Jahresabschluss und Lagebericht

31. Dezember 2020

PTG Treuhand und Revision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## **Anlagen**

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang
- 4 Lagebericht
- 4 Bestätigungsvermerk

Allgemeine Auftragsbedingungen

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

**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

**Anlage 1**

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>A K T I V A</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	203,00	2.674,00
<b>II. Sachanlagen</b>	203,00	2.674,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.049.498,01	6.122.306,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	952.728,27	1.021.168,27
3.. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.262,51	57.959,51
<b>III. Finanzanlagen</b>	7.201.488,79	7.201.488,79
1. Beteiligungen	3.647.525,39	3.647.525,39
	3.647.525,39	3.647.525,39
	10.713.217,18	10.851.633,18
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.006.221,01	977.492,01
2.. Unfertige Leistungen	329.259,29	320.969,49
	1.335.480,30	1.298.461,50
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	14.667,81	14.582,98
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	244.822,00	142.400,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	62.227,35	58.900,56
	321.717,16	215.884,49
<b>III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	1.194.968,90	351.472,31
	2.852.156,36	1.665.818,30
	0,00	2.169,72
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	60.321,00	48.120,00
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
	13.625.694,54	12.767.741,20
<b>Treuhandvermögen</b>	2.296.078,49	2.429.193,27
	13.625.694,54	12.767.741,20
<b>P A S S I V A</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	296.600,42	296.600,42
II. Kapitalrücklage	7.186.624,89	7.186.624,89
III. Gewinnvortrag	824.612,92	748.632,64
IV. Jahresüberschuss	876.466,23	75.980,28
	9.184.304,46	8.307.838,23
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.	362.334,00	291.724,00
2. Steuerrückstellungen	267.145,98	36.744,41
3. Sonstige Rückstellungen	74.500,00	59.470,00
	703.979,88	387.938,41
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.209.504,33	3.526.292,27
2. Erhaltene Anzahlungen	406.637,00	405.843,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.091,74	58.072,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.170,51	64.078,27
davon aus Steuern € 25.557,56 (Vj. € 32.531,52) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 728,94 (Vj. € 0,00)		
	3.714.403,58	4.054.276,47
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	23.006,62	17.688,09
	2.296.078,49	2.429.193,27
	13.625.694,54	12.767.741,20

**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2020**

**Anlage 2**

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.252.945,20	1.436.529,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	-	46.240,31
c) aus Betreuungstätigkeit	163.623,89	166.641,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.746,75	110.000,00
2. Änderung des Bestands an Verkaufsgrundstücken sowie unfertigen Leistungen	7.337,80	-7.187,73
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>316.080,89</u>	<u>40.592,61</u>
	2.845.734,53	1.792.816,93
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	661.322,48	682.423,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>266,45</u>	<u>268,11</u>
	661.588,93	682.691,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	438.616,05	377.723,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 72.097,48 (Vj. € 50.107,93)	<u>128.525,15</u>	<u>94.920,84</u>
	567.141,20	472.644,16
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	238.234,49	239.461,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>130.637,24</u>	<u>162.073,00</u>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	111.656,86	136.237,92
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>259.166,58</u>	<u>23.001,79</u>
10. Ergebnis nach Steuern	877.309,23	76.707,02
11. Sonstige Steuern	843,00	726,74
12. Jahresüberschuss	<u>876.466,23</u>	<u>75.980,28</u>

**Anhang**  
der  
**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH**  
für das Geschäftsjahr 2020

**A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist unter der Firma Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter der Nummer HRB 6373 P eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB und nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (JAbschlWUV) aufgestellt. Abweichend von der JAbschlWUV ist die Grundsteuer in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unter „Sonstige Steuern“, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 ff. HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der §§ 266 und 275 HGB. Die Bilanz ist in Kontoform, die Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu jedem Posten der entsprechende Wert des vorhergehenden Geschäftsjahres angegeben.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die latenten Steuern sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Vorjahresabschluss angewendeten Darstellungsgrundsätze sind beibehalten worden.

Zusätzliche Angaben wegen der Nichtvergleichbarkeit einzelner Positionen des Jahresabschlusses mit denen des Vorjahres sind nicht notwendig. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

## **B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie nach FörderGG vorgenommener Restwertabschreibungen angesetzt. Die vom Gesellschafter eingebrachten Grundstücke sind mit den vom Gutachter im Zeitpunkt der Einbringung ermittelten Werten angesetzt. Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei Jahren abgeschrieben. Die Wohnbauten werden mit 2% linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf drei bis zehn Jahre geschätzt.

Für das Grundstück Baruther Str. 6 wurden erhöhte Abschreibungen nach § 7h EStG in Höhe von 22.350,00 EUR auf nachträgliche Herstellungskosten in Anspruch genommen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages aktiviert. Die unfertigen Planungs- und Betreuungsleistungen sind zu Herstellungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bestehende Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Bewertung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen und der Ausweis der Erträge und Verluste aus der Abzinsung erfolgte nach den Vorschriften des § 253 Abs. 1 bis Abs. 6 HGB. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit Method“ angewandt; es wurden zu erwartende Renten- und Gehaltssteigerungen (2,0%) sowie eventuelle Fluktuationswahrscheinlichkeiten (0,0%) berücksichtigt.

Der zu Grunde gelegte Rechnungszins beläuft sich in Ausübung des Wahlrechtes nach § 253 Abs. 2 und 6 HGB i.V.m. Artikel 75 Abs. 3 EGHGB auf 2,30%. Gemäß §

253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht insoweit eine Ausschüttungssperre in Höhe von TEUR 78.

Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den „Richttafeln von 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Pensionsverbindlichkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf 528 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR). Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 12 TEUR wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen, die zur Absicherung der dem Geschäftsführer gewährten Pensionszusage abgeschlossen wurden, mit ihrem Zeitwert in Höhe von 166 TEUR (Vorjahr: 155 TEUR) mit den Pensionsrückstellungen verrechnet. Ferner wurden Erträge aus der Erhöhung des Verkehrswerts der Rückdeckungsversicherung (11 TEUR) mit Aufwendungen aus der Zuführung von Pensionsrückstellungen verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern wurden für temporäre Unterschiede der Bewertung der Pensionsrückstellungen zwischen Handels- und Steuerrecht gebildet. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 22,8%. Der zugehörige Ertrag in Höhe von 12 TEUR wird unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Die gemäß § 268 Abs. 8 HGB für Ausschüttungen gesperrten Beträge belaufen sich auf 60 TEUR.

Soweit Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

**Zossener Wohnungsbau Gesellschaft mbH  
Zossen**

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand		Stand		Zugänge		Abgänge		Stand	
	01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2020 Euro	Stand kumuliert 01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.705,31	0,00	0,00	43.705,31	41.031,31	2.471,00	0,00	0,00	203,00	2.674,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	10.424.407,03	78.055,05	0,00	10.502.462,08	4.302.101,02	150.863,05	0,00	0,00	4.452.964,07	6.122.306,01
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäftsbauten	2.160.974,14	0,00	0,00	2.160.974,14	1.139.805,87	68.440,00	0,00	0,00	1.208.245,87	1.021.168,27
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.214,28	21.763,44	0,00	243.977,72	164.254,77	16.460,44	0,00	0,00	180.715,21	57.959,51
Summe Sachanlagen	12.807.595,45	99.818,49	0,00	12.907.413,94	5.606.161,66	235.763,49	0,00	0,00	5.841.925,15	7.201.433,79
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	3.647.525,39	0,00	0,00	3.647.525,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3.647.525,39	3.647.525,39
Summe Finanzanlagen	3.647.525,39	0,00	0,00	3.647.525,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3.647.525,39	3.647.525,39
Summe Anlagevermögen	16.498.826,15	99.818,49	0,00	16.598.644,64	5.647.192,97	238.234,49	0,00	0,00	5.885.427,46	10.851.633,18

Die Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens betreffen vom Gesellschafter übernommene bzw. übertragene Grundstücke.

In den Finanzanlagen wird ein Anteil von 10,1% am Stammkapital der Schulbau Dabendorf GmbH, Zossen, ausgewiesen. Die Bilanzierung basiert auf den Anschaffungskosten zzgl. aktivierter Anschaffungsnebenkosten.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den Mietern der Gesellschaft.

Die Forderungen haben mit Ausnahme der Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 236 Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 15) enthalten. Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 236 sollen im Geschäftsjahr 2021 in die Kapitalrücklage der Schulbau Dabendorf GmbH eingebracht werden.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 580.100.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen eine Pensionszusage an den Geschäftsführer der Gesellschaft. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen wurden verrechnet. Der Rückdeckungsanspruch ist an den Geschäftsführer der Gesellschaft zur Sicherung seiner Pensionsansprüche verpfändet.

Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer des Jahres 2020 sowie die Gewerbesteuer der Jahre 2019 und 2020.

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 26) sowie für die Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 26).

**Verbindlichkeitspiegel**

	davon Restlaufzeit bis			31.12.2019	Besicherung
	31.12.2020	1 Jahr	1 -5 Jahre mehr als 5 Jahre		
	TEUR	TEUR	TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.210	347	967	1.896	3.210
Erhaltene Anzahlungen	407	407	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	37	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	61	61			0
	3.715	852	967	1.896	3.210

Sicherungsrechte am Gesellschaftsvermögen zu Gunsten Dritter für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind in Form von Grundschulden sowie einer Bürgschaft bestellt.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Zur Aufgliederung der Umsatzerlöse verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Angaben im Lagebericht.

Der Zinsaufwand beinhaltet 12 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR) aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind neutrale und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr TEUR 3) und neutrale und periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 306 (Vorjahr TEUR 30) ausgewiesen.

**Angabe gemäß § 285 Nr. 17a HGB**

Die Aufwendungen belaufen sich auf 20 TEUR (Vorjahr: 13 TEUR).

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

	31.12.2020	davon Restlaufzeit		
		<1 Jahr	1 -5 Jahre	> 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieten	59.407	1.485	11.881	46.040
Leasing	2	2	0	0
	59.409	1.487	11.881	46.040

Zum Bilanzstichtag besteht eine Einzahlungsverpflichtung in das Eigenkapital der Schulbau Dabendorf GmbH in Höhe von 624 TEUR.

In der vom Notar Th. Santüns am 02.11.2018 beurkundeten Vereinbarung (UR. Nr. 1113/2018S) hat die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Mietvertrag über eine noch zu errichtende Schule mit einer Festmietzeit von 20 Jahren geschlossen. Bei den ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen wird von einem Übergabezeitpunkt des Mietobjektes und Beginn der Mietzahlungen zum 01.07.2021 ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde durch die Gesellschafterin entschieden, dass die Gesellschaft eine Lüftungsanlage von der Stadt Zossen erwerben soll, um diese dann die Schulbau Dabendorf GmbH einzubringen. Dieses Geschäft belastet die Gesellschaft in Form einer höheren Mietverpflichtung gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, welche das Ergebnis zukünftig zusätzlich belasten wird. Mit Vertragsschluss erhöhen sich die oben ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft.

Laut Geschäftsbesorgungsvertrag vom 02.11.2018 steht die ZWG als Geschäftsbesorger im Rahmen eines verschuldensunabhängigen Garantieversprechens im Sinne des § 311 BGB dafür ein, dass die vertraglich vereinbarte Obergrenze der Projektkosten des Schulneubaus in Höhe von 50 TEUR nicht überschritten wird. Im Fall der Überschreitung der Kostenobergrenze trägt die ZWG als Geschäftsbesorger die Mehrkosten aufgrund der gegebenen Kostengarantie. Die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH geht davon aus, dass die Kostenobergrenze des Projektes nicht

überschritten wird. Im Fall der Überschreitung der Kostenobergrenze trägt die Gesellschaft als Geschäftsbesorger die Mehrkosten aufgrund der gegebenen Kostengarantie. Basierend auf aktuellen Projektkalkulationen wird die Kostenobergrenze des Schulneubaus nicht überschritten, so dass die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Kostenübernahmeverpflichtung ausgeht, da mehr Gründe dafür sprechen als dagegen.

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Kaufverträge für die Objekte Menzelstraße 1-3a, 7-8a und Kleinstückenweg 5, Straße der Jugend 3, 5, 7 und 9, Kleinstückenweg 7-7d, Straße der Befreiung 1-3c und Kleinstückenweg 8-8c sowie Garagenkomplex Kleinstückenweg verpflichtet, bei einem Weiterverkauf Teilbeträge der Mehrerlöse abzuführen.

#### **Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten**

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die entsprechenden -Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Bankkonten für die treuhänderisch verwalteten Objekte.

#### **D. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 9 Mitarbeiter (Vorjahr: 9), davon 8 Angestellte und einen gewerblichen Mitarbeiter.

Als Geschäftsführer sind bestellt:

Herr Ing. Päd. Thomas Kosicki, Am Mellensee

Herr Jan Krolik, Kämmerer der Stadt Zossen, Rangsdorf (seit 24. März 2021)

Auf die Angabe zu den Bezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Peter Hummer	Finanzkaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Wiebke Schwarzweller	Bürgermeisterin der Stadt Zossen
Herr Raimund Kramer	Stellv. Bürgermeister der Stadt Zossen; Amtsleiter Rechts- und Personalamt
Herr Thomas Blanke	Rechtsanwalt; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Herr Detlev Gurcik	Geschäftsführer; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Herr Detlef Klucke	KFZ-Meister; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates in 2020 betragen 1.900,00 EUR (Vorjahr: 1.900,00 EUR).

#### **E. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

**F. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

In 2021 wurde die Satzung der Gesellschaft geändert und ein weiterer Geschäftsführer eingesetzt.

Die Gesellschafterin der Stadt Zossen hat beschlossen, dass die Gesellschaft die für von der Stadt Zossen für die Schulbau Dabendorf GmbH erworbene Lüftungsdecke erwerben soll und diese anschließend in die Schulbau Dabendorf GmbH einbringen soll. Durch die Einbringung erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten um TEUR 700, was zu einer Erhöhung der zukünftigen jährlichen Mietaufwendungen von ca. TEUR 35 führen wird.

In den Vorjahren hat die Gesellschafterin die Gesellschaft damit beauftragt, die Projektleitung für die Ausstattung der Schule zu übernehmen. Hierfür wurde ein Gesamthonorar in Höhe von TEUR 352 vereinbart. Nunmehr wurde von der Gesellschafterin entschieden, den Teil der EDV Ausstattung selbständig zu übernehmen. Insofern wird sich das erwartete Gesamthonorar entsprechend um TEUR 30 verringern.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Notarvertrag über die Veräußerung des Objektes Baruther Straße 6 geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist erst in 2021 erfolgt, so dass sich unter der Beachtung des Buchwertes zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 135 und dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von TEUR 650 ein Gewinn in Höhe von TEUR 515 ergibt.

Weitere bedeutsame Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen können, sind nicht eingetreten.

Zossen, den 21. Juni 2021



Thomas Kosicki  
(Geschäftsführer)



Jan Krolik  
(Geschäftsführer)

## **Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**

### **Lagebericht für das Jahr 2020**

#### **1. Allgemeine Angaben zum wirtschaftlichen und sozialen Umfeld**

Die Zossener Wohnungsbau GmbH ist ein eigenständig agierendes, wirtschaftlich selbstständiges Unternehmen. Gesellschafter ist zu 100% die Stadt Zossen. Die Zossener Wohnungsbau GmbH ist kein Eigenbetrieb der Stadt Zossen.

Gegenstand des Unternehmens ist Planung, Errichtung, Verwaltung und der Verkauf von Wohnungen und Gewerberäumen sowie die Vermietung und Modernisierung von kommunalem Eigentum.

Die Entwicklung der Einwohneranzahl der letzten Jahre konnte in der Stadt Zossen fortgesetzt werden. Insbesondere im Bereich der Infrastruktur entwickelt sich die Stadt in rasantem Maße. Entgegen der Landesprognose zur Schrumpfung der Peripherie außerhalb des Berliner Ringes haben sich die Investitionen der Stadt Zossen in die Bildung und Infrastruktur sehr positiv ausgewirkt.

Pandemiebedingt ist auch in der Stadt Zossen mit Wirkung ab März 2020 das wirtschaftliche Leben stark beeinträchtigt worden.

Die bisherigen positiven Auswirkungen durch das Jobcenter, im Zentrum der Stadt Zossen, konnten im Jahr 2020 durch die verstärkte Durchsetzung vom Homeoffice und dem fehlenden Publikumsbetrieb leider nicht verzeichnet werden. Durch die Wohnnutzung des Wohn- und Geschäftshauses Marktplatz 5/6 mit insgesamt 2 Ladengeschäften und 8 Wohnungen ist eine gewisse Belebtheit des Altstadtzentrums zu verzeichnen gewesen.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Zossen, mit allen Ortsteilen in Zahlen, zeigt sich mit 19.912 Einwohner zum 31.12.2020, sowie 19.773 Einwohnern zum 31.12.2019 und 18.791 Einwohnern zum 31.12.2018. Insoweit ist im vergangenen Jahr eine leichte Steigerung zu verzeichnen. In Beachtung der allgemeinen Bautätigkeit, insbesondere im Bereich des Ortsteiles Wünsdorf und der weiteren vorliegenden Bebauungspläne, auch des gesellschaftseigenen B-Planes „Alter Sportplatz“, ist sicherlich in den Folgejahren von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen auszugehen. Grundlage der Genehmigungsfähigkeit ist jedoch weiterhin der leider noch nicht bestätigte Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

In Beachtung der pandemiebedingten Einschränkung der Wirtschaftskraft der Bundesrepublik, ist zum Oktober des Jahres 2020 auch in Zossen eine Steigerung der Arbeitslosenquote von 4,2% zum Vorjahr 3,3 % zu verzeichnen gewesen.

## **2. Lage der Gesellschaft**

Die Zossener Wohnungsbau GmbH verfügt zum 31.12.2020 über 286 Wohn- sowie 17 Gewerbeeinheiten. Der Vermietungsstand der im Eigentum befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt zum 31.12.2020 ca. 93% (Vorjahr 93%). Der Stabilisierung des Vermietungsstandes ist weiterhin höchste Aufmerksamkeit zu widmen.

Im Rahmen der Fremdverwaltung bewirtschaftete die Gesellschaft 65 Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften, 255 Einheiten (Vorjahr 273) für die Stadt Zossen, 197 (Vorjahr 194) Einheiten für private Eigentümer und 269 (Vorjahr 270) Pachtgrundstücke.

Durch die anhaltende Akquise konnten ab dem 01.01.2021 weitere Eigentümer von der Leitungsfähigkeit der ZWG überzeugt werden, so dass sich ab 2021 die Verwaltung um 23 Einheiten erhöht.

Im Jahr 2019 beauftragte die Stadt Zossen die Gesellschaft mit der Betreuung der Ausstattung der künftigen Gesamtschule Dabendorf mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca.7,5 Mio Euro. Die Betreuungsleistung hat mit der Übergabe der Schule zum 01.08.2020 begonnen und ist im April 2021 weitestgehend abgeschlossen. Die Abrechnung der vereinbarten Honorare wird vertragsgemäß zum größten Teil erst in 2021 ergebniswirksam.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft hat sich durch die Erfüllung der mietvertraglichen Vereinbarungen mit der Fertigstellung des Schulgebäudes zur Einbringung der Ausstattung wesentlich verbessert.

Durch die kostengünstige Errichtung des gesamten Schulkomplexes und der daraus resultierenden mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, ist auch künftig von einer positiven Entwicklung der Gesellschaft auszugehen.

### **3. Entwicklung der Gesellschaft**

#### **3.1. Allgemeine Entwicklung**

Die Gesellschaft hat das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 876 T€ abgeschlossen. Ausschlaggebend für dieses Ergebnis ist vorrangig die Erfüllung der Pflichten, aus dem mit der Stadt Zossen, zum Schulkomplex „Gesamtschule Dabendorf“ geschlossenen Mietvertrag mit der vereinbarten Zahlung des Nutzungsentgeltes bei Fertigstellung des Schulgebäudes zur Einbringung der Ausstattung.

Weiterhin ist hier auch die Erstattung der Anschlussbeiträge vergangener Jahre in Höhe von TEUR 295 für die Bestandsimmobilien durch den KMS nach erfolgtem Widerspruch durch die Geschäftsführung zu benennen.

Auch das Kerngeschäft der Gesellschaft hat wesentlich zum Erfolg der Gesellschaft beigetragen. Hierbei sind insbesondere die konstante Vermietung des Eigenbestandes, aber auch die Erträge aus der Baubetreuung zu benennen.

Der Leerstand in Höhe von 7 % begründete sich in der Planung der Modernisierung der Menzelstraße 3.

Hier ist für das 2. Halbjahr 2021 die Durchführung der Modernisierung geplant. Im Anschluss kann die Immobilie wieder der Vermietung zugeführt werden.

Die Gesellschaft verfügt über einen zufriedenstellenden Vermietungsstand, der durch intensive Mieterwerbung und Bestandsanierung weiterhin erhöht werden soll. Durch die Erreichung der Vollvermietung wäre eine Gewinnsteigerung von ca. 30 T€ möglich.

Im Bereich der Fremdverwaltung konnte in allen Bereichen ein weitestgehend stetiger Bestand erhalten bleiben.

Bei den privaten Eigentümern ist mit 197 Einheiten, (Vorjahr 194) sowie bei den verwalteten Pachtgrundstücken mit 269 Einheiten, (Vorjahr 270) ein gleichbleibender Stand zu verzeichnen.

Ein Rückgang ist bei der Verwaltung der Immobilien der Stadt Zossen zu verzeichnen (255 Einheiten zu 273 Einheiten im Vorjahr).

Durch die in 2018 erfolgte Gründung der Schulbau Dabendorf GmbH ist eine endgültige Klärung des unsicheren Schulprojektes erfolgt. Die Gesellschaft wirtschaftet erfolgreich und die Errichtung des Schulprojektes erfolgt entsprechend des bestehenden Zeit- und Kostenplanes.

Durch die geplante erfolgreiche und kostengünstige Fertigstellung des Gesamtprojektes zum Juli 2021 und den zu erwartenden Erträgen aus den vertraglichen Verpflichtungen des Mieters, ist von einer positiven Entwicklung der Gesellschaft auszugehen.

Die gestiegenen Personalaufwendungen basieren auf den Beschluss Aufsichtsrates aus dem August 2020 zur Angleichung der Gehälter, anlehnend an den Rahmen der Tarifverträge des öffentlichen Dienstes.

Darüber hinaus stiegen die Aufwendungen für Altersvorsorge insbesondere für die Bewertung der Pensionsverpflichtungen. Alle anderen Ertrags- und Aufwandspositionen verzeichneten einen weitgehend konstanten Verlauf.

Insgesamt hat sich Geschäftsjahr trotz der Corona-Pandemie zufriedenstellend entwickelt, auch wenn die Erwartungen der Geschäftsführung basierend auf dem Wirtschaftsplan nicht vollumfänglich eingetreten sind.

### **3.2. Grundstück Alter Sportplatz**

Zur weiteren Stärkung der Gesellschaft hat sich der Gesellschafter auf Antrag des Geschäftsführers entschlossen, ein neues, noch zu entwickelndes Wohngrundstück im Wert von 944.000 € in die Gesellschaft einzubringen. Die Entwicklung war für 2019/2020 geplant. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan ist erfolgt und es wurde im Spätherbst 2019 mit den weiteren Beschlüssen, durch die neue Stadtverordnetenversammlung gerechnet. Eine Genehmigung des B-Planes konnte auf Grund des noch nicht bestätigten Flächennutzungsplanes auch im Jahr 2020 noch immer nicht erfolgen. Nach erfolgter Bestätigung des B-Planes soll die Vermarktung erfolgen. Nach derzeitiger Einschätzung ist der Verkauf zu einem

Preis von über 150 € pro Quadratmeter als realistisch zu betrachten. Laut Bodenrichtwertta-  
belle ist ein Preis von 190 € benannt.

### **3.3. Vermietungsstand**

Der in Punkt 2 des Lageberichts erwähnte Vermietungsstand der Zossener Wohnungsbau GmbH zum 31.12.2020 von 93% ist vergleichbar mit den anderen regionalen Wohnungsgesellschaften im südlichen Berliner Raum. Durch die Fertigstellung der Modernisierung der Wohnungen in der Menzelstrasse 1 konnte zum Jahresbeginn 2020 das Objekt wieder vollständig vermietet werden. Der allgemeine Vermietungsstand ist als befriedigend zu bezeichnen und bestätigt den Vorjahrestrend. Hierbei ist weiterhin durch Mieterwerbung mit entsprechenden Zugeständnissen der derzeitige Trend positiv zu beeinflussen. In Beachtung der ständigen Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel wird eine hundertprozentige Vermietung kaum zu erreichen sein.

Der überwiegende Leerstand begründete sich in der Planung der Modernisierung der Menzelstraße 3 und dem damit verbundenen Leerstand des Objektes.

Hier ist für 2021 ab dem 2. Halbjahr die Durchführung der Modernisierung geplant.

### **3.4. Schulprojekt Dabendorf**

Zur Realisierung des Projektes hat die Zossener Wohnungsbau im November 2018 eine Gesellschaft mit einem schwedischen Finanzpartner gegründet.

Die ZWG hält 10,1 % der Gesellschafteranteile. Die übrigen 89,9 % werden durch den schwedischen Partner Hemsö GmbH gehalten. Die Finanzierung ist durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Zossen gewährleistet. Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2020 Leistungen in Höhe von 3.647 T€, als Kapitalerhöhung in die Schulbau Dabendorf GmbH eingebracht. Die weiterhin erbrachten Leistungen von ca. 52 T€ sowie die Leistungen aus dem Projektmanagementvertrag in Höhe von 237 T€, werden im Jahr 2021 in die Schulbau Dabendorf GmbH als ZWG Anteil eingebracht. Weiterhin ist mit Gesellschafterbeschluss vom 06.04.2021 eine Bar einlage von 189 T€ eingebracht worden.

Ausgehend von derzeitig erwarteten Gesamtprojektkosten von 47. Mio. sind durch die Gesellschaft insgesamt 4.747 T€ einzubringen. Somit verbleibt eine Resteinlage in Höhe von ca. 624 T€ , welche durch die ZWG zu erbringen ist. Die Gesellschafterin plant, der ZWG, die für das Projekt Schulbau Dabendorf GmbH erworbene Lüftungsanlage, zu veräußern, damit die Die ZWG diese in die Schulbau Dabendorf GmbH einbringen kann. Durch den Kauf erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten um 700 T€, was zum einen zu einer Erhöhung der Mietaufwendungen von ca. 35 T€ führen wird und somit zu einer zusätzlichen Belastung für die Gesellschaft und zum anderen zu einer Erhöhung des Einlagewertes in die Schulbau Dabendorf GmbH.

### **3.5. Interne Entwicklung**

Durch die pandemiebedingten Vorgaben war die Gesellschaft gezwungen, entsprechend zu reagieren und die Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Hierbei sind individuelle Vereinbarungen mit den Mitarbeiterinnen getroffen worden und die technischen Voraussetzungen zur Gewährleistung des Homeoffice geschaffen worden.

Eine weitere Beschlussfassung zur Erweiterung der Geschäftsfelder der Gesellschaft ist seitens des Gesellschafters nicht gefasst worden.

Die Vertretung der ZWG in der Schulbau Dabendorf GmbH, sowie die Aufgaben als Geschäftsführer der Schulbau Dabendorf GmbH, werden durch den Geschäftsführer der ZWG Herrn Thomas Kosicki abgesichert. Er ist als Geschäftsführer der Schulbau Dabendorf GmbH bestellt.

Am 24. März 2021 hat sich der Gesellschafter zur Änderung des Gesellschaftsvertrages entschieden und die notarielle Beglaubigung vorgenommen.

Mit gleicher Wirkung ist ein zweiter Geschäftsführer bestellt worden. Die Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft gemeinsam. Eine entsprechende Geschäftsverteilungsanweisung liegt bisher nicht vor.

## **4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **4.1. Allgemeine Chancen und Risiken**

Durch die Lage der Stadt – außerhalb des Berliner Rings und in entsprechender Entfernung zum beschlossenen Großflughafen – ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zossen eingetreten und wird in den nächsten Jahren sicher fortgesetzt werden.

Zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft ist außerhalb der üblichen Geschäftstätigkeit, in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, die Attraktivität der Stadt Zossen für gewerbliche und private Ansiedlungen zu erhöhen. Insbesondere ist die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereiches weiter zu entwickeln.

Durch ständige Beobachtung der Marktsituation sollen entsprechende Tendenzen frühzeitig erkannt und mit den notwendigen Maßnahmen beeinflusst werden.

Als Chance für die Region und auch insbesondere für den Immobilienmarkt hat sich die Fertigstellung des Flughafen Berlin-Brandenburg International in Schönefeld im Jahre 2021 bewahrheitet.

Die Chancen und Risiken durch die Führung der Gesellschaft mit zwei Geschäftsführer, hängt im Wesentlichen von einem entsprechen klaren Aufgabenverteilungsplan und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit ab.

### **4.2. Internes Kontrollsystem**

Das im Unternehmen befindliche Kontrollsystem zur Risikofrüherkennung wurde in den letzten Jahren den gestiegenen Anforderungen angepasst. Hierbei wird insbesondere die Entwicklung des Leerstandes und der Mieterstruktur (Alter, Geschlecht, Herkunft etc.) beobachtet, sowie eine Untersuchung des künftigen Mieterpotentials (wirtschaftliche Zuverlässigkeit) durchgeführt.

Gesellschaftsintern erfolgt eine ständige Überprüfung/Anpassung der Mitarbeiterqualifikation an das jeweilige Aufgabenfeld. Weiterhin wird die Qualifizierung der Mitarbeiter im Verwaltungs- und Vertragsrecht sowie im Umgang mit entsprechenden Anwenderprogrammen durchgeführt.

Im Rahmen des Projektsteuerungsvertrages zum Schulneubau ist das, aus dem Projekt Neubau Jobcenter bewährte, Kostenkontrollsystem zum Einsatz kommen.

Zusätzliches Kontrollorgan aber auch Haftungsorgan ist mit Wirkung März 2021 der zweite Geschäftsführer. Alle Geschäfte, entsprechend des geänderten Gesellschaftsvertrages, sind durch die Stadtverordnetenversammlung zu entscheiden. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

### **4.3. Neubau Schule Dabendorf**

Die Grundsätze zur Erstellung des Projektes sind unter Punkt 3.4. des Lageplanes der ZWG erläutert worden.

Vereinbart ist eine Maximalkostenhöhe des Projektes von 50 Mio.€.

Die erarbeitete Kostenberechnung zum Bau inkl. Nebenkosten ist mit ca. 44 Mio.€ veranschlagt.

Am 18.10.2018 erfolgte der erst Spatenstich, am 29.04.2019 wurde der Grundstein für das Schulgebäude gelegt. Durch die professionelle Bauleitung und der Wille aller am Bau beteiligten Unternehmen konnte am 08.11.2019, also nach nur 6 Monaten bereits Richtfest gefeiert werden. In den 6 Monaten wurden nicht nur 11.500 qm Schule errichtet. Weiterhin wurde auch das 5.500 qm große Mehrzweckgebäude weiter geplant und am 06. Dezember konnte auch hier die Grundsteinlegung erfolgen.

Mit dem 01.08.2020 wurde die Schule an die Stadt Zossen, zur Einbringung der Ausstattungs-einrichtungen, übergeben. Die Einbringung der Ausstattung erfolgt ebenfalls, im Auftrag der Stadt Zossen, durch die Zossener Wohnungsbau GmbH.

Fast genau 2 Jahre nach der Grundsteinlegung, am 26.04.2021, wurde die Schule inklusive Ausstattung, an die Stadt Zossen, zur endgültigen Nutzung übergeben.

#### 4.4. Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Geschäftsführung

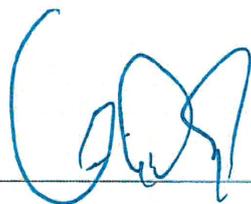
Die Grundbausteine der Gesellschaft, das Geschäft mit der Vermietung des eigenen Wohnbestandes und die Verwaltung fremden Bestandes, sind solide und zukunftssträftig.

Als erheblich gewinnbeeinflussend ist der Geschäftszweig der Projektbetreuung vorrangig für die Stadt Zossen, aber auch für weitere Partner.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung wird die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die mietvertraglichen Verpflichtungen, gegenüber der Stadt Zossen, aber auch gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH.

Gemäß Wirtschaftsplan erwartet die Gesellschaft durch die Erträge aus der Schulbau Dabendorf GmbH eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse sowie eine deutliche Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahr.

Zossen, den 21. Juni 2021



Thomas Kosicki  
(Geschäftsführer)



Jan Krolik  
(Geschäftsführer)

## **Bestätigungsvermerk**

An die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen –bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den freiwillig erstellten Lagebericht der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 21. Juni 2021

PTG Treuhand und Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Seifert

Seifert  
Wirtschaftsprüferin

# 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. unrechtmäßiger 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 Prüfungen.

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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