



Erstellungsbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

**Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St.
Leon-Rot GmbH**

St. Leon-Rot

Inhaltsverzeichnis

A. Erstellungsauftrag	1
B. Rechtliche Verhältnisse	3
C. Steuerliche Verhältnisse	4
D. Auftragsdurchführung	5

Anlagenverzeichnis

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bilanz zum 31. Dezember 2020 |
| Anlage 2 | Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 |
| Anlage 3 | Anhang für das Geschäftsjahr 2020 |
| Anlage 4 | Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 |
| Anlage 5 | Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2020 sowie
zur Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 |
| Anlage 6 | Allgemeine Geschäftsbedingungen für
Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesell-
schaften |

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
AO	Abgabenordnung
BW	Buchwert
DELTA TAX GmbH & Co. KG	DELTA TAX GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft, St. Leon-Rot
EUR	Euro
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GwG	Geringwertige Wirtschaftsgüter
HGB	Handelsgesetzbuch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
T-EUR	Tausend Euro
UStG	Umsatzsteuergesetz

A. Erstellungsauftrag

Die Geschäftsführung der

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH,
St. Leon-Rot

- nachfolgend auch kurz "KWG" oder "Gesellschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nach den deutschen handelsrechtlichen Bestimmungen (HGB) zu erstellen.

Entsprechend unserem Auftrag richten sich Art und Umfang unserer Erstellungshandlungen nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB und der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen. Unser Erstellungsauftrag umfasst danach sämtliche Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf der Grundlage der uns vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen sowie der eingeholten Auskünfte zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr sowie den Anhang zu erstellen.

Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und der vorgelegten Bestandsnachweise war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Die KWG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gliederung der Bilanz erfolgt gem. § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Der von uns erstellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – ist als Anlagen 1 bis 3 diesem Bericht beigefügt. Gem. § 103 Abs. 1 Nr. 5b GemO und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag wird der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den handelsrechtlichen Regelungen für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die von der Gesellschaft aufgestellte Lagebericht ist als Anlage 4 diesem Bericht beigefügt.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis

zu Dritten, sind die beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung vom Juli 2018“ maßgebend (Anlage 6). Unsere Haftung ist gemäß Nr. 5 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf EUR 1,0 Mio beschränkt.

B. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH		
Rechtsform:	GmbH		
Sitz:	St. Leon-Rot		
Anschrift:	Rathausstraße2, 68789 St.Leon-Rot		
Gesellschaftsvertrag:	27.04.1990 letzte Änderung vom 08.10.2013		
Eintragung ins Handelsregister	HRB 350911 Mannheim		
Unternehmensgegenstand:	Wohnungsbauunternehmen		
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr		
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember		
Gesellschafter:		<u>EUR</u>	<u>%</u>
	Gemeinde St.Leon-Rot	<u>25.564,59</u>	<u>100,00%</u>
Stammkapital:	DM 50.000,00 =	<u><u>25.564,59</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>
Geschäftsführung, Vertretung:	Frau Simone Heger, Dipl. Verwaltungswirtin (FH)		
Aufsichtsrat:	Herr Bürgermeister Dr. Alexander Eger (Vorsitzender) Herr Michael Herling (stellv. Vorsitzender) Herr Rouven Dittman Herr Klaus Grün Herr Norbert Knopf Herr Jan Haffner Herr Theo Vetter		

C. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Heidelberg

Steuernummer: 32495/01824

Die Gesellschaft unterliegt der Regelbesteuerung gemäß den §§ 16 - 18 des UStG.

Der Gewerbebetrieb unterliegt der Gewerbesteuerpflicht gemäß § 2 Abs. 1 GewStG.

Die Gesellschaft unterliegt der Körperschaftsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG.

Veranlagte Zeiträume: bis 2019

D. Auftragsdurchführung

Unsere Jahresabschlusserstellung baut auf dem von uns erstellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 auf.

Die Finanzbuchführung wird vom Mandanten mittels Standardsoftware erfasst und ausgewertet. Die Anlagenbuchführung wird ebenfalls mittels elektronischer Datenverarbeitung geführt.

Vorliegender Jahresabschluss wurde mit Hilfe des DATEV-Buchführungs- und Jahresabschlussprogramms Kanzlei-Rechnungswesen erstellt.

Die Ordnungsmäßigkeit des DATEV-Buchführungs- und Jahresabschlussprogramms Kanzlei-Rechnungswesen wurde zuletzt durch Einzelsystemprüfung der Ernst & Young GmbH, am 28. Februar 2020 bestätigt.

Als Erstellungsunterlagen dienten uns die Buchführungsunterlagen, die Belege, Kontoauszüge, die Akten und der Schriftverkehr der Gesellschaft. Darüber hinaus haben wir uns bei der Erstellung auf Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise der Gesellschaft gestützt.

Die Geschäftsführung hat uns gegenüber durch Abgabe einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung erklärt, dass in der Buchführung alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle Angaben gemacht und alle Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

Art, Umfang und Ergebnis unserer Erstellungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren dokumentiert, soweit dies nicht in diesem Erstellungsbericht erfolgt ist.

Wir haben unsere Arbeiten im Zeitraum mit Unterbrechungen in den Monaten August bis Oktober 2021 in unseren Geschäftsräumen in St. Leon-Rot durchgeführt. Für Auskünfte stand uns die Geschäftsführung zur Verfügung, Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns bereitwillig erbracht worden.

F. Bescheinigung

Auf der Grundlage unserer Arbeiten erteilen wir folgende Bescheinigung:

An die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH:

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Nicht Gegenstand unserer Arbeiten war der Anlage 4 beigefügte, von der Geschäftsführung .aufgestellte Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020.

St. Leon-Rot, den 22. Oktober 2021

DELTA TAX GmbH & Co. KG
Steuerberatungsgesellschaft



(Bertram)
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



Für die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bescheinigten Fassung abweichenden Form sowie für den Fall der Übersetzung in andere Sprachen bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, falls dabei die von uns erteilte Bescheinigung zitiert wird oder ein Hinweis darauf erfolgt. Unserem Auftrag lagen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften nach dem Stand vom Juli 2018 (Anlage 6) zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Bericht enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 5 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Anlagen

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH
St. Leon-Rot

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.368.520,00	1.408.149,00	474.758,58	25.564,59	25.564,59
2. Bauten auf fremden Grundstücken	275.281,00	293.760,00	451.467,21	474.758,58	474.758,58
3. geleistete Anzahlungen	0,00	15.383,78	19.500,74	486.244,58	486.244,58
	1.643.801,00	1.717.292,78	971.291,12	-34.777,37	-34.777,37
Summe Anlagevermögen	1.643.801,00	1.717.292,78	971.291,12	951.790,38	951.790,38
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. unfertige Leistungen	145.939,16	124.645,08	15.317,75	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	18.659,36	26.782,23	207.000,00	108.665,43	108.665,43
2. sonstige Vermögensgegenstände	76.583,99	72.836,38	222.317,75	108.665,43	108.665,43
	95.243,35	99.618,61	1.260.669,80	1.374.851,09	1.374.851,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	851.977,79	684.772,69	139.850,56	119.467,24	119.467,24
Summe Umlaufvermögen	1.093.160,30	909.036,38	24.027,53	29.832,81	29.832,81
Übertrag	2.736.961,30	2.626.329,16	1.424.547,89	1.524.151,14	1.524.151,14
			1.193.608,87	1.060.455,81	1.060.455,81
Übertrag		2.626.329,16	1.193.608,87	1.060.455,81	

**Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH
St. Leon-Rot**

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

PASSIVA

Übertrag	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Übertrag	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	2.736.961,30	2.626.329,16		1.193.608,87	1.060.455,81
				1.424.547,89	1.524.151,14
				118.804,54	41.722,21
				1.543.352,43	1.565.873,35
	2.736.961,30	2.626.329,16		2.736.961,30	2.626.329,16

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 24.027,53 (EUR 29.832,81)
- 4. sonstige Verbindlichkeiten
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 118.804,54 (EUR 41.722,21)

**Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH
St. Leon-Rot**

Anlage 2

**Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	539.093,77	510.030,99
2. Gesamtleistung	539.093,77	510.030,99
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen	943,77	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80,15	271,28
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	776,64	3.170,46
	1.800,56	3.441,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	211.855,03	243.205,91
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	58.108,00	153.108,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	7.646,81	7.166,89
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	1.321,75	1.321,75
c) Kosten der Warenabgabe	127.074,73	105.654,36
d) verschiedene betriebliche Kosten	82.399,80	1.353,42
e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4.578,69	4.889,45
	223.021,78	120.385,87
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.460,94	278,55
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.869,72	32.383,80
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-554,93
10. Ergebnis nach Steuern	19.500,74	-34.777,37
11. Jahresüberschuss	19.500,74	-34.777,37

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH hat ihren Sitz in St. Leon-Rot und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim (HRB 350911).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zu beachten.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.v. § 267 Abs. 1 HGB. Aufgrund der Beteiligung der Gemeinde an der Gesellschaft hat die Gesellschaft gem. § 103 Abs. 1 Nr. 5b GemO bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts die Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Für die Erstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden, gegenüber dem Vorjahr unveränderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Die Abschreibung auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgte zeitanteilig. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 250 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Für ausfallgefährdete Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen gebildet. Für allgemeine Risiken wurde eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert angesetzt. Das Stammkapital beläuft sich auf DM 50.000,00 und wird in der Bilanz mit EUR 25.564,59 angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme zum notwendigen Erfüllungsbetrag ermittelt. Bei der Bemessung der Erfüllungsbeträge werden erwartete Preis- und Kostensteigerungen bis zum voraussichtlichen Erfüllungszeitpunkt eingerechnet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum abgezinsten Erfüllungsbetrag gem. § 253 Abs. 2 HGB angesetzt. Die Ersteinbuchung derartiger Rückstellungen erfolgt in Höhe des abgezinsten Erfüllungsbetrags (Nettomethode). Soweit sich die Restlaufzeit dieser Rückstellungen durch Zeitablauf auf ein Jahr oder weniger reduziert wird keine Abzinsung mehr vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt

Angaben zur Bilanz

in EUR	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERT
	ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDSTAND	ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDSTAND	
Sachanlagen									
Bauten auf fremden Grundstücken									
Erbaurechte:									
Kolpingstr. 1 a	814,95			814,95	695,95	28,00		723,95	91,00
Karl-Schmidt-Str.8	4.759,83			4.759,83	3.453,83	159,00		3.612,83	1.147,00
Wohnungen:									
Karl-Schmidt-Str.8	592.775,46			592.775,46	468.711,46	7.754,00		476.465,46	116.310,00
Kolpingstr. 1 a	556.916,27			556.916,27	393.610,27	10.207,00		403.817,27	153.099,00
Kronauer Str. 86	789.772,00			789.772,00	273.780,00	15.795,00		289.575,00	500.197,00
Kronauer Str. 88	789.539,80			789.539,80	239.393,80	15.791,00		255.184,80	534.355,00
Garagen/Stellplätze:									
Garagen KS 8	16.173,18			16.173,18	13.068,18	207,00		13.275,18	2.898,00
Stellplätze KS 8	9.689,49			9.689,49	7.829,49	124,00		7.953,49	1.736,00
	2.760.440,98	0,00	0,00	2.760.440,98	1.400.542,98	50.065,00	0,00	1.450.607,98	1.309.833,00
Grundstücke und Gebäude									
Gebäude									
Roter Str. 28 Grdst.	84.635,00			84.635,00	0,00	0		0,00	84.635,00
Gebäudewert	402.153,21			402.153,21	144.777,21	8.043,00		152.820,21	249.333,00
	486.788,21	0,00	0,00	486.788,21	144.777,21	8.043,00	0,00	152.820,21	333.968,00
Nießbrauch									
KS-Siedlung u.a.	2.007.943,32		2.007.943,32	0,00	2.007.943,32		2.007.943,32	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau									
NB Cranachring 41a	15.383,78		15.383,78	0,00	0,00			0,00	0,00
Summe	5.270.556,29	0,00	2.023.327,10	3.247.229,19	3.553.263,51	58.108,00	2.007.943,32	1.603.428,19	1.643.801,00

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 145.939,16.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Personal- und Sachkostenumlage (TEUR 197,5), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 9,5) und Instandhaltungen (TEUR 15).

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2020	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit 1 Jahr bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.260.669,80	114.181,29	471.851,10	674.637,41
Vorjahr	1.374.851,09	112.342,11	468.388,90	794.120,08
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	139.850,56	139.850,56	0,00	0,00
Vorjahr	119.467,24	119.467,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.027,53	24.027,53	0,00	0,00
Vorjahr	29.832,81	29.832,81	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	118.804,54	118.804,54	0,00	0,00
Vorjahr	41.722,21	41.722,21	0,00	0,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden abgesichert.

Gegenüber der Gesellschafterin Gemeinde St. Leon-Rot bestanden zum Abschlussstichta Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.649,24 (Vorjahr: EUR 5.962,00).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen vollständig Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in St. Leon-Rot.

Periodenfremde Erträge sind in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3) angefallen und betrafen nachgelaufene Abrechnungen.

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 5) angefallen und betreffen nachgelaufene Abrechnungen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 keine Arbeitnehmer.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Simone Heger, Diplom-Verwaltungswirtin

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2020 aus folgenden Personen:

Dr. Alexander Eger (Vorsitzender), Bürgermeister
Michael Herling (stv. Vorsitzender), technischer Lehrer
Rouven Dittmann, Angestellter
Klaus Grün, Mechaniker
Jan Haffner, Stuckateur
Norbert Knopf Sozialversicherungsangestellter
Theo Vetter, amtl. anerkannter Prüfer für den Kraftverkehr

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat in Höhe von EUR 600 gezahlt.

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 6 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 19.500,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

St. Leon-Rot, 19. September 2021

Die Geschäftsführung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Nach Weisung durch den Gemeinderat ist der Aufsichtsrat der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH mit Gesellschaftsbeschluss vom 07.10.2019 mit folgenden Personen aus dem Gemeinderat besetzt:

- Dittmann, Rouven
- Grün, Klaus
- Haffner, Jan
- Herling, Michael
- Knopf, Norbert
- Vetter, Theo

I. Wohnungsbau

Beim Wohnungsbestand haben sich im Wirtschaftsjahr 2020 Veränderungen ergeben. Zum 31.12.2020 unterhält die Gesellschaft folgende Immobilien:

Verwaltung und Unterhaltung im Rahmen der Nutzungsüberlassung:

<u>Objekt</u>	<u>Wohnungen</u>	
Erlengrund 61	1	
Hauptstr. 147/149	4	
Lindenweg 2	1	
Lindenweg 4	2	
Franziskusstr. 72-76	18	
Roter Str. 3		weggefallen (Unterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge)
Schulstr. 1	3	
Wiesenstr. 2	8	
Marktstr. 83	1	
Marktstr. 46	1	
Karl-Schmidt-Str. 4	8	hinzu
Kronauer Str. 45	2	hinzu

Verwaltung und Unterhaltung der gesellschaftseigenen Wohnungen:

Karl-Schmidt-Str. 8	6
Roter Str. 28a	8
Kolpingstr. 1a	7
Kronauer Str. 86+88	22

Insgesamt: 92 Wohnungen

Für die Wohnungen im Erlengrund 61, Lindenweg 2+4 und Hauptstr. 147+149 sind bereits beim Bau bzw. Umbau Sondereigentumsrechte gebildet worden. Dies

bedeutet, dass diese 8 Wohnungen als Eigentumswohnungen vorrangig an die jeweiligen Mieter veräußert werden könnten.

Alle anderen Objekte sind reine Mietwohnungen.

Angesichts der Nachfrage nach günstigem Wohnraum sowie des Wohnraumbedarfs für Flüchtlinge und Angehörige durch Familiennachzug im Rahmen der Anschlussunterbringung, werden seit 2015 keine Wohnungen mehr privatisiert.

Mietwohnungsbestand 2020:

In der Sitzung am 11.12.2018 befasste sich der Gemeinderat nach Vorberatung im Aufsichtsrat der KWG, mit dem bereits kurz vor der Baugenehmigung stehenden Neubauvorhaben Cranachring 41a. Aufgrund einer dramatischen Kostensteigerung von ursprünglich geplanten 1,2 Mio € auf 2,1 Mio € (Stand November 2018) für einen Neubau mit lediglich 4 Mietwohnungen, beschloss der Gemeinderat das Bauvorhaben Cranachring 41a zurückzustellen. Der ursprüngliche Anspruch der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, wäre durch die Realisierung in der geplanten Form ad absurdum geführt worden. Ebenso wären alle Grundsätze der wirtschaftlichen Haushalts- und Betriebsführung verletzt worden.

Gemäß damaliger Beschlusslage wurden stattdessen vorhandene Immobilien-Ressourcen geprüft und für Mietwohnungszwecke hergerichtet. Im Einzelnen handelte es sich dabei um folgende Objekte:

- *Karl-Schmidt-Str. 4: 8 Wohnungen mit insgesamt 610 qm Wohnfläche*
- *Kronauer Str. 45: 2 Wohnungen mit insges. 183 qm (EG 63 qm, OG 120 qm)*
- *Marktstr. 46: 1 Wohnhaus mit insges. 140 qm (bereits 2019 vermietet)*

Nach den Verzögerungen durch den Corona-Lockdown, konnten alle vorgenannten Immobilien, Zug um Zug bis zum Spätjahr 2020 belegt werden.

Hierbei wurden auch die, in der Aufsichtsratssitzung am 23.01.2020 beschlossenen, allgemeinen Vergaberichtlinien für die Vermietung von Wohnungen angewandt. Der berücksichtigte Personenkreis erfüllt daher die Sozialkriterien im Sinne der Vergaberichtlinien. Ein entsprechender Sachstandsbericht über die Anwendung und Praxis der im Januar 2020 beschlossenen Vergaberichtlinien erfolgte seitens der Geschäftsführung in der Aufsichtsratssitzung am 01.12.2020.

Wesentliche Verträge 2020 – Nutzungsvertrag als Ablösung des Nießbrauchvertrages:

Mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 28.01.2020 trat der neue Nutzungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft.

Für das Übergangsjahr 2019 wurde lt. Gremiumsbeschluss eine Verlängerung des Nießbrauchrechts um ein Jahr vereinbart. Die hierfür gezahlte Gebühr in Höhe von 95.000,00 € wurde als nachträgliche Anschaffungskosten auf das Nießbrauchrecht aktiviert und in 2019 voll abgeschrieben.

Das **Anlagegut Nießbrauch** war zum 31.12.2019 somit final abgeschrieben. Die endgültige Ausbuchung des Anlageguts Nießbrauch erfolgte schlussendlich zum 01.01.2020. Das ursprünglich mit rund 2 Millionen aktivierte Nießbrauchrecht

erscheint im Anlagenspiegel der GmbH bei den Anschaffungskosten sowie bei den Abschreibungen mit Buchwert 0,00.

Zwischen der Gemeinde und der KWG wurde mit dem o.g. Vertrag das neue Nutzungsverhältnis für die gemeindeeigenen Immobilien nach Auslaufen des Nießbrauchrechts geregelt. Gemäß § 4.1. des Vertrages, erhält die Gemeinde ein jährliches Entgelt in Höhe von 30% der Nettokaltmiete für das jeweilige Abrechnungsjahr, erstmals also für 2020. Diese Nutzungsentschädigung fließt somit jährlich und erscheint daher als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung (Konto 5910.0001, Näheres dazu im weiteren Verlauf des Lageberichts).

Anlagevermögen:

Das **Anlagevermögen/ Bereich Sachanlagen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und um **planmäßige Abschreibungen** vermindert. Diese belaufen sich im Wirtschaftsjahr 2020 auf insgesamt 58.108,00 € (Vorjahr: 153.108,00 €). Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Hier zeigt sich nun durch die Abschreibung des Anlageguts Nießbrauch eine deutlich verringerte Gesamtabschreibung.

Planungskosten aus dem Jahr 2018 für den zurückgestellten Neubau Cranachring 41a waren bisher auf **Anlage im Bau** gebucht und belaufen sich auf 15.383,78 €. Aufgrund der weiterhin andauernden Kostensteigerung im Baugewerbe sowie der verschärften Rohstoffverknappung, ist die Realisierung dieses Neubaus äußerst fraglich. Daher wurde im Sinne einer transparenten kaufmännischen Buchführung, die Anlage im Bau aufgelöst, als Aufwand verbucht und daher entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Die Bilanz weist einen **Restbuchwert an Sachanlagen** zum 31.12.2020 in Höhe von 1.643.801,00 € aus.

Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Für ausfallgefährdete Forderungen wurden **Einzelwertberichtigungen** gebildet, für allgemeine Risiken wurde eine **Pauschalwertberichtigung** gebildet:

Weitergehende Anpassungen von **Forderungen aus Vermietung** in Form von neuen Einzelwertberichtigungen waren 2020 nicht notwendig. Der Forderungsbestand ist aktuell und wird durch die Gemeindekasse im Rahmen von geeigneten Mahn- und Beitreibungsmaßnahmen verfolgt.

Zwei bereits einzelwertberichtigte Forderung in Höhe von 7.914,53 € (5.509,76 € Mieterin Delijaj, Katrin und 2.404,77 € Mieter Ehel. Sahic) wurden im Geschäftsjahr unbefristet niedergeschlagen. Die Ermächtigung der Geschäftsführung zur Niederschlagung der Forderung in Einzelfällen beläuft sich auf 5.000 €. Die Ermächtigung zur Niederschlagung der Forderung in Höhe von 5.509,76 € wird im Rahmen der Genehmigung des Jahresabschlusses vom Aufsichtsrat eingeholt. Im

Gesamtergebnis steigt bilanziell das Konto **Einzelwertberichtigte Forderungen** auf -30.985,59 €.

Forderungen, die **älter als ein Jahr** sind, aber noch nicht als Einzelwertberichtigungen komplett auf Aufwand gebucht werden, werden mit 10 % pauschal wertberichtigt. Im Jahresabschluss 2020 waren Forderungen in Höhe von lediglich 456,09 € zum Bilanzstichtag älter als ein Jahr. Somit wurde eine Anpassung der pauschalen Wertberichtigung vorgenommen und 943,77 € als **Ertrag aus der Herabsetzung pauschaler Wertberichtigung von Forderungen > 1 Jahr** verbucht. Das Konto **Pauschale Wertberichtigung für Forderungen > 1 Jahr** weist somit zum 31.12.2020 einen Endstand in Höhe von 45,61 € aus.

Die Höhe der offenen **Forderungen aus Vermietung** zum 31.12.2020 beträgt 18.659,36 €.

Im Bereich **Passiva/ Eigenkapital** der Bilanz belaufen sich Stammkapital (25.564,59) und Kapitalrücklage der Gemeinde (474.758,58) auf Vorjahresniveau. Der **Gewinnvortrag** verringert sich durch den letztjährigen Verlust (-34.777,37 €) auf 451.467,21 €.

Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Rechnungsjahr 2020 wie folgt gebildet:

Aufgrund eines Wasserschadens in einer Erdgeschosswohnung des Anwesens Roter Str. 28a (unbemerkte Undichtigkeit an einer Wasserzählerverschraubung) wurde im Spätjahr 2020 im o.g. Objekt festgestellt, dass die Positionierung der Stromzähleranlage im Kellergeschoss unzulässig und gefährlich ist. Beim vorgenannten Schaden floss Wasser entlang der Steigleitungen in den Keller und verursachte in der darunterliegenden Zähleranlage einen Kurzschluss. Die komplette Stromzähleranlage musste daher, aufgrund der Brandgefahr durch Kurzschluss, komplett an eine andere Seite im Keller verlegt werden.

Die Fa. Elektro Thome wurde mit Auftrag vom 18.12.2020 beauftragt. Die Arbeiten wurden im März 2021 ausgeführt.

Im Jahr wurde demnach **folgende Rückstellung** eingebucht und im Jahr 2021 mit Buchung der entsprechenden Rechnung der Fa. Thome aufgelöst:

- Stromzähleranlage im KG versetzen und erneuern, ebenso Zuleitungen, lt. Angebot: 14.317,75 €
- Zzgl. Unvorhergesehenes/ Massenmehrung: 1.000,00 €
- Gesamt: 15.317,75 €**

Die gebildeten **Aufwandsrückstellungen** 2020 betragen:

- für die Jahresabschlussarbeiten (Steuerberater, Jahresabschlussprüfung durch Wirtschaftsprüfer, Gebühren für Veröffentlichungen): 9.500,00 €
- für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: 2.500,00 €
- für Personal- und Sachkostenerstattung an Gemeinde in 2019: 95.000,00 €
- für Personal- und Sachkostenerstattung an Gemeinde in 2020: 100.000,00 €

Das Konto **Aufwandsrückstellungen** weist zum 31.12.2020 eine Summe in Höhe von insgesamt 207.000,00 € aus.

Der **Darlehensstand** zum 31.12.2020 beträgt: 1.260.669,80 €. Planmäßig **getilgt** wurden 114.181,29 €. Es erfolgte keine außerordentliche Kredittilgung.

Der **Zinsaufwand** sank damit auf insgesamt 29.869,72 €. Die **Zinserträge** haben sich erhöht auf 1.460,94 €.

Mieterverwaltung:

Im Wirtschaftsjahr 2020 gab es insgesamt lediglich 5 Mieterwechsel in den Bestandsgebäuden: 4 Umzüge in der Kronauer Str. 86 + 88, 1 Wechsel in der Franziskusstr. 72 -76.

Zusätzlich hinzu kam die Belegung des neuen Objekts Karl-Schmidt-Str. 4 mit insgesamt 8 Wohnungen sowie Kronauer Str. 45 mit 2 Wohnungen. Somit konnten 15 Wohnungssuchende von der Bewerber-Warteliste mit Wohnraum versorgt werden.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Nachdem sich im Vorjahr die Unterhaltungskosten durch unvorhergesehene Schäden (Rohrbrüche und anschließende Sanierungen) auf Rekordniveau beliefen, entstanden im Berichtsjahr weitaus geringere Unterhaltungskosten. Die **Unterhaltungskosten** in Höhe von 74.859,69 € liegen rd. 35.000,- € unter dem Vorjahresniveau.

Einzelauflistung, der im Jahr 2020 erbrachten Unterhaltungsleistungen:

Objekt:	Wohneinheiten:	Unterhaltungsaufwand in €:
<u>Gemeindeobjekte:</u>		
Erlengrund 61	1	335,22
Hauptstr. 147/149	4	1.915,45
Lindenweg 2	1	156,71
Lindenweg 4	2	164,22
Franziskusstr. 72-76	18	8.973,53
Schulstr. 1	3	2.312,09
Wiesenstr. 2	8	7.679,30
Marktstr. 83	1	956,00
Marktstr. 46	1	3.858,94
Kronauer Str. 45	2	340,39
Karl-Schmidt-Str. 4	8	1.531,05
<u>Wohnbauobjekte:</u>		
Karl-Schmidt-Str. 8	6	6.667,43
Roter Str. 28a	8	20.287,90
Kolpingstr. 1a	7	15.358,80
Kronauer Str. 86+88	22	4.322,66

Im Objekt Roter Str. 28a steigert die Rückstellung für die bereits erwähnte Erneuerung der Stromzähleranlage den Aufwand und im Anwesen Kolpingstr. 1a musste nach einem Mieterwechsel das Bad erneuert werden.
Ansonsten verteilen sich die Aufwendungen gleichmäßig auf alle Objekte, je nach Objektgröße.

Die **Mieterlöse** liegen mit insgesamt 408.333,79 € über dem Vorjahresniveau (383.475,20). Die Steigerung von rund 25.000 € resultiert aus den hinzugekommenen neuen Mietobjekten Karl-Schmidt-Str. 4 sowie Kronauer Str. 45.

Die **Abschreibungen** reduzieren sich auf 58.108,00 € durch den Wegfall des Nießbrauchs.

Erstmals neu ist im Abrechnungsjahr 2020 ist der Aufwand auf dem Konto 5910.0001 (**Aufwand aus Nutzungsüberlassung lt. Vertrag**) in Höhe von 72.218,63 €. Wie bereits eingangs erwähnt, greift 2020 erstmals der zwischen Gemeinde und KWG geschlossene Nutzungsvertrag. Gemäß § 4.1. des Vertrages, erhält die Gemeinde ein jährliches Entgelt in Höhe von 30% der Nettokaltmiete für das jeweilige Abrechnungsjahr.

Nachfolgend eine schematische Darstellung der inhaltlichen Regelungen:

Rechte

Bezeichnung	Nr.	Gemeinde	KWG
Beendigung des Nießbrauchvertrags	1.2.		
Nutzungsüberlassung	2.1.	Überlassung des Immobilienbestands	Bewirtschaftung, Nutzung, Fruchtziehung des Immobilienbestands
	2.2.	einseitig einzelne Objekte (Anlage 1) entschädigungslos aus dem Vertrag herausnehmen	
	2.6.		Immobilien jeweils einzeln in eigenem Namen u. auf eigene Rechnung an Dritte vermieten
Gegenleistung	4.1.		Entgelt: 30% der in der jeweiligen Abrechnungsperiode durch die Vermietung des Immobilienbestands erzielten Jahresnettomiete an die Gemeinde
	4.3.		--> 25 %-Regelung beachten!
Versicherungen	6.3	Totalbeschädigung versichertes Objekt: Leistung der Versicherung steht Gemeinde zu	Umlage der Versicherung sowie der Nebenkosten an Mieter

Pflichten

	Nr.	Gemeinde	KWG
Nutzungsüberlassung	2.1.		Immobilien, Einbauten, Zubehör (Immobilienbestand, Anlage 1) verwalten
	2.3.		auf Verlangen der Gemeinde Verwaltung u. Bewirtschaftung weiterer, in deren Eigentum stehenden Immobilien übernehmen
Neben- und Betriebskosten	5.		trägt Neben- u. Betriebskosten der ihr überlassenen Immobilien gem. der Betriebskostenverordnung
	6.1.		Immobilienbestand gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Elementarschäden versichern; Haus- u. Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abschließen; Objekte, in denen Heizöl gelagert wird: Umwelt-Haftpflichtversicherung
Versicherungen	6.2.		trägt Aufwendungen nach Ziff. 6.1.
	6.3.		Versicherungsleistungen zur Behebung des jeweiligen Schadens verwenden
	7.1.	haftet für Schäden, die einer ihrer gesetzl. Vertreter, AN, Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht	
Haftung	7.2.	--> gilt nicht bei Verletzung Leben, Körper, Gesundheit	
	8.1.		Immobilienbestand in ordnungsgemäßen, vermietbaren Zustand <u>erhalten</u> (= <u>Wartung</u>); Mängel u. Schäden unverzüglich <u>beseitigen</u> (= <u>Instandsetzung</u>)
Instandsetzung/-haltung	8.2.	trägt Kosten für Instandsetzung/-haltung von Dach u. Fach --> Dach: Dachkonstruktion mit Eindeckung, dazugehörige Klempnerarbeiten, Vor- u. Nebendächer, Dachterrassen --> Fach: Rohbaukonstruktion, Gebäude ab- u. umschließende Teile, Schornsteine, Ver- u. Entsorgungsleitungen für Wasser Warmwasser, Heizung trägt Kosten für Ersatzbeschaffung technischer Anlagen --> techn. Anlagen: Heizungs-, Klima-, u. Lüftungsanlagen, Wasseraufbereitungsanlagen, Fahrstühle u. Elektroinstallation	
	8.3.		trägt Kosten für übrige Instandsetzung/-haltung (von Ziff. 8.2. nicht erfasst); Durchführung der erforderlichen u. üblichen Schönheitsreparaturen
	9.1.	unterstützt KWG bei Ziff. 2.1. und 8.1. und stellt gegen Vergütung Personal- u. Sachmittel zur Verfügung	
Verkehrssicherungspflicht	10.1.		Verkehrssicherungspflicht für Immobilien, Freiflächen
	10.2.		Gemeinde von Ansprüchen freistellen, die in Folge der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht durch Dritte geltend gemacht werden
Darlehen	1.2.		Die im Niebrauchvertrag geregelte Schuldübernahme bzgl. Der Darlehensverbindlichkeiten bei der Landeskreditbank bleibt bestehen. Der KWG obliegt die Tilgung der noch offenen Darlehensvaluta.

Instandhaltung nach DIN 31051:

Inspektion	Feststellung u. Beurteilung Ist-Zustand	Prüfen, Messen, Zählen, Auslösen, Dokumentieren, Analyse
Wartung	Bewahrung Soll-Zustand	Nachstellen, Reinigen, Auswechseln, Auslösen, Protokollieren
(Vorbeugende) Instandsetzung	Wiederherstellung Soll-Zustand	Reparieren, Einstellen, Austauschen, Auslösen, Protokollieren
Verbesserung	Steigerung Funktionssicherheit	Planen, Vorwegmaßnahmen, Freigabe, Durchführung, Prüfung, Dokumentieren, Austauschen, Umbauen

II. Jahresergebnis 2020

Das **Rechnungsjahr 2020** schließt mit einem **Jahresgewinn** in Höhe von **19.500,74 €**. Dieser resultiert aus dem geringeren Aufwand in 2020 für die Unterhaltungskosten bei den Gebäuden.

III. Ausblick

Der **Jahresgewinn** soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nach Abschluss des Betriebszweiges Gewerbepark beschränkt sich die Tätigkeit der KWG rein auf die **Wohnungswirtschaft, Unterhaltung der Gebäude sowie Durchführung von Sanierungsmaßnahmen**.

Die Gewinnerzielungsabsicht wird dabei weiterhin kein Ziel der Gesellschaft sein. Das Mietniveau bewegt sich zwischen 5 € und 6,50 €/ qm Kaltmiete je nach Objekt und Wohnungsgröße (bei dem neu hinzugekommenen Objekt Karl-Schmidt-Str. 4: 7,50– 7,80 €/ qm). Als 100%ige Tochter der Gemeinde, ist die Gesellschaft primäre Anlaufstelle für sozial schwache Bürger, die es schwer haben, auf dem privaten Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu finden. Zwischenzeitlich gibt es auch Anfragen und Bedarf von anerkannten Flüchtlingen, die im Rahmen der Anschlussunterbringung und des Familiennachzugs dauerhaft hier Wohnraum suchen und aus dem Rechtsverhältnis der Unterbringung im Rahmen der Obdachlosigkeit raus in ein Mietverhältnis möchten. Da im Zuge der Flüchtlingswelle überwiegend Familien mit Kindern in der Gemeinde aufgenommen wurden, spielt die Größe der Familien eine gewichtige Rolle bei der Integration. Es stellt sich heraus, dass gerade dies ein gravierendes Hindernis darstellt, auf dem freien Wohnungsmarkt eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Ohne diese Integration in ein freies Mietverhältnis, kann die vollständige persönliche Integration in Form der kompletten Selbstständigkeit nur schlecht gelingen. Hier entsteht zunehmend Druck und Bedarf zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der politische Druck geht in die gleiche Richtung: Die Kommunen sind gehalten, mehr und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Gleichwohl hat die Corona-Krise in allen Bereichen der Rohstoff-, Bau- und Handwerkerbranche zu einer extremen Verknappung und Verteuerung gesorgt,

sodass die wirtschaftlichen Bedingungen für Private und öffentliche Träger immer weniger ein kostengünstiges und schnelles Bauen ermöglichen. Viele Kommunen setzen daher zwischenzeitlich auf städtebauliche Verträge und sichern sich so im Rahmen einer Quartierserschließung durch private Bauträger ein Mitspracherecht durch Festlegung von Belegungskonzeptionen und Miethöhen.

Solche Konzeptionen betreffen die Wohnungspolitik der Gesamtgemeinde in Form einer konzeptionellen Strategie und sind daher Aufgabe des Gemeinderats und von diesem in Form von Beschlüssen festzulegen.

Organisatorische sowie personelle Impulse hierfür, kann das im November 2021 startende Organisations- und Stellenbewertungsgutachten für die Gesamtverwaltung bringen. Hierbei sollen unter anderem die organisatorischen Strukturen und die Personalbemessung auf den Prüfstand gestellt werden. Zukünftige Aufgabenbereiche können dabei ebenfalls eine gewichtige Rolle spielen. Die Untersuchung selbst wird sich über mehrere Monate erstrecken. Mit einem Ergebnis ist im Frühjahr/ Sommer 2022 zu rechnen.

Künftige Gewinne bzw. Verluste spielen für die Liquidität der Gesellschaft eine Rolle. Durch die Abschreibung des Nießbrauchs entfallen ab 2020 ca. 80.000 € an Abschreibungen, also Refinanzierungsmittel, die somit nicht mehr für die Tilgung der Kredite zur Verfügung stehen. Bei der Finanzierung des Nießbrauchs (Zahlung eines Einmalbetrags im Jahr 1995) wurde die Tilgung des Kredits nicht auf die Laufzeit des Nießbrauchvertrags geplant, sodass für diese damalige Finanzierung immer noch eine Restschuld von rund 200.000 € zu tilgen ist. Somit reduzieren zukünftige Gewinne den Verbrauch an erübrigten Mitteln.

Im Haushalt der Gemeinde werden für 2022 Mittel für Bestandsgebäude eingeplant. Somit sollen die **langfristigen Unterhaltungsmaßnahmen** an den einzelnen Gebäuden (Gemeinde und KWG) unter der Bauaufsicht des Bauamts vorangetrieben werden.

Für 2022 sollen folgende Maßnahmen/ Unterhaltungen fortgesetzt und mittelmäßig im Haushalt eingestellt werden:

- Kronauer 86+88: Fortsetzung der Maßnahme,- Austausch Wohnungseingangstüren (22 Stk)
- Kronauer 86+88: Fortsetzung der Maßnahmen,- Treppenhäuser streichen (2 Stk.)
- Unterhaltung Restgebäude allg.
- Franziskusstr. 72-76: Austausch aller Fester

St. Leon-Rot, 22.10.2021

Simone Heger
Geschäftsführerin

Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		
235 00	Grundstückswert bebauter Grundstücke	1.368.520,00	1.408.149,00
	Bauten auf fremden Grundstücken		
330 00	Bauten auf fremden Grundstücken	275.281,00	293.760,00
	geleistete Anzahlungen		
700 00	Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	15.383,78
	unfertige Leistungen		
1040 00	Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	0,00	124.645,08
1080 10	Noch ni. abgerechn. Heiz- u. Warmw.kost.	145.939,16	0,00
		145.939,16	124.645,08
	Forderungen aus Vermietung		
1210 10	Forderungen aus Vermietung	18.659,36	26.782,23
	sonstige Vermögensgegenstände		
1300 00	Sonstige Vermögensgegenstände	23.900,31	29.421,57
1301 00	Unterh.rücklage Eigenbestand	28.791,42	24.869,00
1350 00	Kautionen	23.892,26	17.990,88
1450 00	Körperschaftsteuerrückforderung	0,00	554,93
		76.583,99	72.836,38
	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		
1800 00	Volksbank Rot 339008	300.910,48	133.705,38
1892 00	Geldanlage VoBa 339016	551.067,31	551.067,31
		851.977,79	684.772,69
		2.736.961,30	2.626.329,16

Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	Gezeichnetes Kapital		
2900 00	Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
	Kapitalrücklage		
2920 00	Kapitalrücklage	474.758,58	474.758,58
	Gewinnvortrag		
2970 00	Gewinnvortrag vor Verwendung	451.467,21	486.244,58
	Jahresüberschuss		
	Jahresüberschuss	19.500,74	-34.777,37
	Rückstellungen für Bauinstandhaltung		
3070 40	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.317,75	0,00
	sonstige Rückstellungen		
3070 00	Sonstige Rückstellungen	207.000,00	108.665,43
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
3151 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(b.1J)	114.181,29	112.342,11
3160 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(1-5J)	471.851,10	468.388,90
3170 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(g.5J)	674.637,41	794.120,08
		1.260.669,80	1.374.851,09
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 114.181,29 (EUR 112.342,11)		
3151 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(b.1J)		
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.146.488,51 (EUR 1.262.508,98)		
3160 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(1-5J)		
3170 00	Verbindlichkeiten Kreditinstitut(g.5J)		
	erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
3250 00	Erhalt.Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	119.467,24
3255 00	Erhaltene Anzahlungen ohne USt	139.850,56	0,00
		139.850,56	119.467,24
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 139.850,56 (EUR 119.467,24)		
3250 00	Erhalt.Anzahlungen auf Bestellungen		
3255 00	Erhaltene Anzahlungen ohne USt		
Übertrag		2.594.129,23	2.554.774,14

Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2020**PASSIVA**

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		2.594.129,23	2.554.774,14
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	24.027,53	29.832,81
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 24.027,53 (EUR 29.832,81)		
3300 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.		
	sonstige Verbindlichkeiten		
3500 00	Verbindlichkeiten ggü. Mietern	46.585,91	35.750,27
3501 00	Sonstige Verbindlichkeiten (bis 1 J)	72.218,63	5.971,94
		118.804,54	41.722,21
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 118.804,54 (EUR 41.722,21)		
3500 00	Verbindlichkeiten ggü. Mietern		
3501 00	Sonstige Verbindlichkeiten (bis 1 J)		
		2.736.961,30	2.626.329,16

**Kontennachweis zur Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung			
4200 10	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	408.333,79	383.475,20
4200 11	Umsatzerlöse Wohnbau / Nebenkostenabrech	130.759,98	126.555,79
		<u>539.093,77</u>	<u>510.030,99</u>
Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen			
4920 00	Erträge aus Herabsetzung PWB auf Ford	943,77	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen			
4930 00	Erträge Auflösung von Rückstellungen	80,15	271,28
übrige sonstige betriebliche Erträge			
4960 00	Periodenfremde Erträge	776,64	3.170,46
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
5900 10	Unterhaltung Mietwohnngen (Material)	30.587,97	43.626,07
5900 12	Aufwendungen Wohnbau/NK-Abrechnung	135.685,33	129.716,69
5900 14	Aufwand leerstehende Wohnungen	1.310,01	3.828,50
5900 16	Unterhaltung Mietwohnungen (bez. Leistun	44.271,72	66.034,65
		<u>211.855,03</u>	<u>243.205,91</u>
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenständ- e des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220 00	Abschreibungen auf Sachanlagen	58.108,00	153.108,00
Raumkosten			
6310 00	Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	7.646,81	7.166,89
Versicherungen, Beiträge und Abgaben			
6401 00	Betriebshaftpflicht	1.321,75	1.321,75
Kosten der Warenabgabe			
6780 00	Fremdarbeiten (Vertrieb)	27.074,73	10.654,36
6781 00	Aufw. Verwaltungskostenumlage	100.000,00	95.000,00
		<u>127.074,73</u>	<u>105.654,36</u>
verschiedene betriebliche Kosten			
6300 00	Sonstige betriebliche Aufwendungen	72.218,63	0,00
6850 00	Sonstiger Betriebsbedarf	10.181,15	1.353,42
		<u>-82.399,78</u>	<u>-1.353,42</u>
Übertrag		134.888,01	3.015,82

**Kontennachweis zur Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		134.888,01 -82.399,78	3.015,82 -1.353,42
	verschiedene betriebliche Kosten		
6851 00	Aufwand Zahlungsdifferenzen	0,02 82.399,80	0,00 1.353,42
	übrige sonstige betriebliche Aufwendungen		
6960 00	Periodenfremde Aufwendungen	4.578,69	4.889,45
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
7100 00	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.460,94	278,55
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
7300 00	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.869,72	32.383,80
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
7603 00	Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	-526,00
7609 00	Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	-28,93
		0,00	-554,93
	Jahresüberschuss	19.500,74	-34.777,37

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: Juli 2018

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

1. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Für den Umfang der vom Steuerberater zu erbringenden Leistungen ist der erteilte Auftrag maßgebend. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung unter Beachtung der einschlägigen berufsrechtlichen Normen und der Berufspflichten (vgl. StBerG, BOSTB) ausgeführt.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach abschließender Erledigung einer Angelegenheit, so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf die Änderung oder die sich daraus ergebenden Folgen hinzuweisen.
- (4) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der dem Steuerberater übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies in Textform vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber gemachten Angaben, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen.
- (5) Der Auftrag stellt keine Vollmacht für die Vertretung vor Behörden, Gerichten und sonstigen Stellen dar. Sie ist gesondert zu erteilen. Ist wegen der Abwesenheit des Auftraggebers eine Abstimmung mit diesem über die Einlegung von Rechtsbehelfen oder Rechtsmitteln nicht möglich, ist der Steuerberater im Zweifel zur fristwährenden Handlungen berechtigt und verpflichtet.

2. Verschwiegenheitspflicht

- (1) Der Steuerberater ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, der Auftraggeber entbindet ihn von dieser Verpflichtung. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Steuerberaters.
- (2) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Steuerberaters erforderlich ist. Der Steuerberater ist auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet ist.
- (3) Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO und § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits in der Kanzlei des Steuerberaters erforderlich ist und die insoweit tätigen Personen ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine – vom Steuerberater angelegte und geführte – Handakte genommen wird.

3. Mitwirkung Dritter

Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter und unter den Voraussetzungen des § 62a StBerG auch externe Dienstleister (insbesondere datenverarbeitende Unternehmen) heranzuziehen. Die Beteiligung fachkundiger Dritter zur Mandatsbearbeitung (z. B. andere Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte) bedarf der Einwilligung und des Auftrags des Auftraggebers. Der Steuerberater ist nicht berechtigt und verpflichtet, diese Dritten ohne Auftrag des Auftraggebers hinzuzuziehen.

3a. Elektronische Kommunikation, Datenschutz¹⁾

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 2 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
- (3) Soweit der Auftraggeber mit dem Steuerberater die Kommunikation per Telefaxanschluss oder über eine E-Mail-Adresse wünscht, hat der Auftraggeber sich an den Kosten zur Einrichtung und Aufrechterhaltung des Einsatzes von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) zu beteiligen.

4. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Der Auftraggeber hat das Recht – wenn und soweit es sich bei dem Mandat um einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB handelt –, die Nachbesserung durch den Steuerberater abzulehnen, wenn das Mandat durch den Auftraggeber beendet und der Mangel erst nach wirksamer Beendigung des Mandats festgestellt wird.
- (2) Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Steuerberaters die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit, auch Dritten gegenüber, berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Steuerberaters den Interessen des Auftraggebers vorgehen.

5. Haftung

- (1) Die Haftung des Steuerberaters und seiner Erfüllungsgehilfen für einen Schaden, der aus einer oder – bei einheitlicher Schadensfolge – aus mehreren Pflichtverletzungen anlässlich der Erfüllung eines Auftrags resultiert, wird auf 1.000.000,00 € (in Worten: eine Million €) begrenzt. Die Haftungsbegrenzung bezieht sich allein auf Fahrlässigkeit. Die Haftung für Vorsatz bleibt insoweit unberührt. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungsbegrenzung gilt für die gesamte Tätigkeit des Steuerberaters für den Auftraggeber, also insbesondere auch für eine Ausweitung des Auftragsinhalts; einer erneuten Vereinbarung der Haftungsbegrenzung bedarf es insoweit nicht. Die Haftungsbegrenzung gilt auch bei Bildung einer Sozietät/Partnerschaft und Übernahme des Auftrags durch die Sozietät/Partnerschaft sowie für neu in die Sozietät/Partnerschaft eintretende Sozietät/Partner. Die Haftungsbegrenzung gilt ferner auch gegenüber Dritten, soweit diese in den Schutzbereich des Mandatsverhältnisses fallen; § 334 BGB wird insoweit ausdrücklich nicht abbedungen. Einzelvertragliche Haftungsbegrenzungsvereinbarungen gehen dieser Regelung vor, lassen die Wirksamkeit dieser Regelung jedoch – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unberührt.
- (2) Die Haftungsbegrenzung gilt, wenn entsprechend hoher Versicherungsschutz bestanden hat, rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der Höherversicherung an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.

¹⁾ Zur Verarbeitung personenbezogener Daten muss zudem eine Rechtsgrundlage aus Art. 6 DSGVO einschlägig sein. Dieser zählt die Rechtsgrundlagen rechtmäßiger Verarbeitung personenbezogener Daten lediglich auf. Der Steuerberater muss außerdem die Informationspflichten gem. Art. 13 oder 14 DSGVO durch Übermittlung zusätzlicher Informationen erfüllen. Hierzu sind die Hinweise und Erläuterungen im Hinweisblatt zu dem Vordruck Nr. 1005 „Datenschutzinformationen für Mandanten“ und Nr. 1006 „Datenschutzinformation zur Verarbeitung von Beschäftigtendaten“ zu beachten.

Lizenziert für das Jahr 2021



© 7/2018 DWS-Verlag · Verlag des wissenschaftlichen Instituts der Steuerberater GmbH
Bestellservice: Postfach 023553 · 10127 Berlin · Telefon 0 30/2 88 85 66 · Telefax 0 30/28 88 56 70
E-Mail: info@dws-verlag.de · Internet: www.dws-verlag.de

Nr.
5.1

6. Pflichten des Auftraggebers; unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.
- (2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.
- (3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- (4) Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.
- (5) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Ziff. 9 Abs. 3). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

7. Urheberrechtsschutz

Die Leistungen des Steuerberaters stellen dessen geistiges Eigentum dar. Sie sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe von Arbeitsergebnissen außerhalb der bestimmungsgemäßen Verwendung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Steuerberaters in Textform zulässig.

8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).
- (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nr. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§§ 612 Abs. 2 und 632 Abs. 2 BGB).
- (3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen und rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (4) Für bereits entstandene und voraussichtlich entstehende Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

9. Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag endet mit Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.
- (2) Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 627 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsnachteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf).
- (4) Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.
- (7) Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung in Textform.

10. Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf Arbeitsergebnisse und Unterlagen

- (1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
- (2) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der Briefwechsel zwischen dem Steuerberater und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere (§ 66 Abs. 3 StBerG).
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.
- (4) Der Steuerberater kann die Herausgabe der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).

11. Sonstiges

Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters. Der Steuerberater ist – nicht – bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 36, 37 VSBG).²⁾

12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Falls einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

2) Falls die Durchführung von Streitbeilegungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle gewünscht ist, ist das Wort „nicht“ zu streichen. Auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist in diesem Fall unter Angabe von deren Anschrift und Website hinzuweisen.