



Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und
des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsauftrag	1
2.	Grundsätzliche Feststellungen	2
	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter	2
3.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	4
4.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
5.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
5.1.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
5.1.1.	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
5.1.2.	Jahresabschluss	12
5.1.3.	Lagebericht	12
5.2.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
5.2.1.	Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
5.2.2.	Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
5.3.	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
6.	Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	14
	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	14
7.	Schlussbemerkung	15

Wir weisen darauf hin, dass aus rechentechnischen Gründen in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten können.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2022
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 5	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Anlage 6	Prüfung nach § 53 HGrG
Anlage	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Abkürzungsverzeichnis

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
GemO	Gemeindeordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
i.S.d.	im Sinne des
n.F.	neue Fassung
PS	Prüfungsstandard des IDW

1. Prüfungsauftrag

Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer in der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 10. März 2023 beauftrage uns die Geschäftsführung der

**Kommunalbau Mainhardt GmbH,
Mainhardt**

(im Folgenden auch „Kommunalbau“ oder „Gesellschaft“ genannt)

den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 in entsprechender Anwendung der §§ 317 ff. HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Gemäß § 103 GemO sowie § 21 des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt. Darüber hinaus wurde die Gliederung des Jahresabschlusses nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 vorgenommen.

Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf der Grundlage von § 21 des Gesellschaftsvertrags.

Der Prüfungsauftrag ist entsprechend § 53 Abs. 1 HGrG um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse erweitert worden.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F., dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 (AAB) maßgebend.

Abweichend vom Wortlaut der vorgenannten AAB hinsichtlich Nr. 10 (3) wird ausschließlich der elektronische Prüfungsbericht ausgehändigt.

2. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter

Der Lagebericht und der Jahresabschluss der Gesellschaft enthalten nach unserer Beurteilung folgende wesentliche Aspekte

zum Geschäftsverlauf und zur Lage:

- Vom Objekt „Mietwohnungen Sternareal“ werden acht der zwölf Wohnungen durch das Land Baden-Württemberg gefördert und dürfen nur an Mieter vermietet werden, die für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind.
- Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Geschäftstätigkeit auf Restarbeiten bei der Baumaßnahme „Quartier Schönblick“ und die Verwaltung der Mietobjekte beschränkt. Daneben wurde das Grundstück „Altenäcker“ erworben, was aus den Veräußerungserlösen aus dem Projekt „Quartier Schönblick“ finanziert wurde. Es handelt sich um ein Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung.
- Die Bilanzsumme verringerte sich am 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 487.350,29 € auf 4.697.592,78 € in erster Linie, weil im Berichtszeitraum keine weiteren Wohnungserwerbe bzw. -bautätigkeiten und Weiterveräußerungen erfolgt sind. Mit dem Erwerb des unbebauten Grundstücks im Baugebiet „Altenäcker“ erfolgte ein Zugang in Höhe von 132.635,56 €.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 ergibt einen Jahresfehlbetrag von 41.728,48 €. Das Jahresergebnis hat sich damit deutlich verschlechtert, nachdem im Vorjahr primär durch die Veräußerungen von Wohnungen des „Quartier Schönblick“ ein Jahresüberschuss in Höhe von 800.396,38 € erzielt wurde. Im Berichtszeitraum konnten die Mieteinnahmen die laufenden Kosten wie Versicherungen, Mitgliedsbeiträge etc. nicht ausgleichen.

zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken:

- Für das im April des Berichtszeitraums erworbene Grundstück „Altenäcker“ befindet sich der für die Bebauung erforderliche Bebauungsplan „Altenäcker, 2. Änderung“ derzeit noch in der Aufstellungsphase. Im Ortszentrum von Mainhardt wurde 2023 ein Gebäude in der Hauptstraße und Teileigentum in der Schulstraße erworben. Beide Objekte sind teilweise vermietet, eine Vollvermietung ist beabsichtigt. Hierzu sind noch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im August 2023 wurden drei zum „Marktplatz“ gehörende Grundstücke durch die Gemeinde Mainhardt in die

Gesellschaft eingebracht. Es ist geplant, bis zum Sommer 2025 ein Wohn- und Geschäftshaus mit zweistöckiger Tiefgarage zu errichten. Die Baukostenschätzung nach DIN 276 beträgt rund 8 Mio.€. Die Finanzierung erfolgt durch Verkaufserlöse und es sollen Bankdarlehen aufgenommen werden; hierzu werden bereits Gespräche geführt.

- Aufgrund der steigenden Zinsen und einer nur leichten Entspannung bei den Baupreisen könnten die aktuellen Marktpreise eine Herausforderung für Interessenten aus der Region darstellen. Die Entwicklung der Baupreise unterstützt im Gegenzug die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und stellt Verkaufserlöse bzw. nachhaltige Mieteinnahmen in Aussicht.
- Da die Geschäftstätigkeit für 2023 damit auf die Vermietung und die Planung und die Aufnahme von Bautätigkeiten begrenzt sein rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag, der etwas unter dem des Geschäftsjahres 2022 liegt.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft dem Umfang nach angemessen und inhaltlich realistisch.

3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, in der diesem Bericht als Anlagen 1 bis 3 (Jahresabschluss) und Anlage 4 (Lagebericht) beigefügten Fassung den unter dem Datum vom 8. Januar 2024 in Stuttgart unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 und des Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus

dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.“

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; insbesondere weisen wir auf § 328 HGB hin.

4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB), aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang – und der nach §§ 289 ff. HGB aufgestellte Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022.

Im Bestätigungsvermerk sind die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie die Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts ausführlich beschrieben. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Prüfung der Einhaltung solcher gesetzlicher Vorschriften, die nicht die Rechnungslegung betreffen, nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den geprüften Jahresabschluss ergeben oder als die Nichtbeachtung solcher Gesetze erfahrungsgemäß Risiken zur Folge haben können, denen im Lagebericht Rechnung zu tragen ist. Unsere Prüfung hat sich zudem grundsätzlich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden können.

Wir haben auftragsgemäß bei der Durchführung der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 53 Abs. 1 HGrG geprüft sowie den IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Wir haben unsere Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten Oktober 2023 bis Januar 2024 durchgeführt.

Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens stellen wir im Folgenden dar:

Entwicklung der Prüfungsstrategie

- ▶ Erlangung eines Verständnisses des Unternehmens, seines Umfelds und seines rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS)
- ▶ Festlegung von Prüfungsfeldern und Prüfungsschwerpunkten auf Basis unserer Risikoeinschätzung:
 - Abgänge aus dem Umlaufvermögen
 - Vollständigkeit und Richtigkeit der Rückstellungen
 - Umsatzerlöse
 - Falsche Angaben aufgrund von dolosen Handlungen auf Abschlussebene sowie auf der Ebene einzelner Aussagen
- ▶ Festlegung der Prüfungsstrategie und des zeitlichen Ablaufs der Prüfung
- ▶ Auswahl des Prüfungsteams

Auswahl und Durchführung kontrollbasierter Prüfungshandlungen

- ▶ Auswahl kontrollbasierter Prüfungshandlungen aufgrund von Risikoeinschätzungen und Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme
- ▶ Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen

Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten

- ▶ Durchführung analytischer Prüfungshandlungen von Abschlussposten
- ▶ Einzelfallprüfungen in Stichproben und Beurteilung von Einzelsachverhalten unter Berücksichtigung der ausgeübten Bilanzierungswahlrechte und Ermessensspielräume, u.a.
 - Einholung der Bestätigung des Steuerberaters
 - Einholung von Bestätigungen der Kreditinstitute

Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse und Berichterstattungen

- ▶ Bildung des Prüfungsurteils
- ▶ Berichterstattung in Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk
- ▶ Mündliche Erläuterungen der Prüfungsergebnisse gegenüber dem Management

Von der Geschäftsführung und den von ihr beauftragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise erbracht und die berufsübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung abgegeben worden. Darin wird insbesondere versichert, dass in der Buchführung alle buchungspflichtigen Vorgänge und in dem vorliegenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen und Abgrenzungen, außerdem sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, ferner alle Wagnisse berücksichtigt sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung ist nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen sind ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet worden.

5.1.2. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 (Anlagen 1 bis 3) entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Beachtung der rechtsformspezifischen Vorschriften, den besonderen Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

Bei der Berichterstattung im Anhang wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht zu beanstanden.

5.1.3. Lagebericht

Der gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages erstellte Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt, d.h. aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen ein.

5.2.2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die dem Jahresabschluss der Gesellschaft zugrunde gelegten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang (Anlage 3) erläutert. Sie entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Aus der Ausübung von Beurteilungsspielräumen oder der Inanspruchnahme von gesetzlichen Wahlrechten ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

5.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Aufgrund der überschaubaren Verhältnisse und der detaillierten Angaben im Jahresabschluss und Lagebericht wurde an dieser Stelle von analytischen Ausführungen abgesehen.

6. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Die Feststellung zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG) und zu den weiteren Kriterien gem. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG ergeben sich aus der Beantwortung des Fragebogens zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG, der diesem Bericht als Anlage 5 beigelegt ist.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung führte zu keinen wesentlichen Beanstandungen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet.

Insbesondere weisen wir auf folgende Feststellungen hin:

- Im Hinblick auf die weiteren geplanten Transaktionen bzw. Bauvorhaben empfehlen wir die Erstellung eines Organisationsplans.
- Für die Geschäftsjahre 2020 bis 2023 wurde kein Wirtschaftsplan aufgestellt.
- Wir empfehlen, die Schlussrechnungen zeitnah zum Abschluss der Bauprojekte und die Klärung eventueller Mängelrügen herbeizuführen.

.

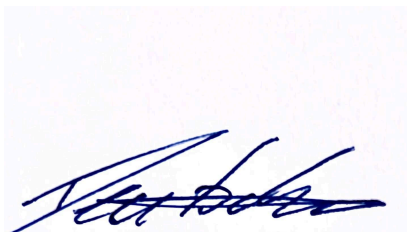
7. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt 3. unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Stuttgart, den 8. Januar 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)



Daniel Deutsch
Wirtschaftsprüfer



Dagmar Liphardt
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.975.853,29	3.041.717,29
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>132.635,56</u>	<u>0,00</u>
	3.108.488,85	3.041.717,29
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.470,57	16.588,17
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	224.309,36	580.866,62
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.305,21</u>	<u>18,21</u>
	272.085,14	597.473,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.313.241,96</u>	<u>1.542.319,12</u>
	1.585.327,10	2.139.792,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.776,83	3.433,66
	<u><u>4.697.592,78</u></u>	<u><u>5.184.943,07</u></u>

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklagen	1.025.020,00	1.025.020,00
III. Gewinnvortrag	810.170,06	9.773,68
IV. Jahresfehlbetrag (-)/ -überschuss	<u>-41.728,48</u>	<u>800.396,38</u>
	1.893.461,58	1.935.190,06
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	283.005,00	283.005,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>28.780,00</u>	<u>70.673,09</u>
	311.785,00	353.678,09
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.406.671,07	2.279.175,11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.709,13	285.512,83
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.000,00	285.264,44
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>15.404,70</u>
	2.433.380,20	2.865.357,08
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.100,00	1.784,84
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	57.866,00	28.933,00
	<u><u>4.697.592,78</u></u>	<u><u>5.184.943,07</u></u>

Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	142.840,67		142.357,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>		<u>5.603.137,20</u>
		142.840,67	5.745.494,33
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	<u>0,00</u>	0,00	<u>-3.278.977,97</u>
			-3.278.977,97
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	43.691,27		49.641,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>		<u>1.041.546,23</u>
		43.691,27	1.091.187,87
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.993,92		4.985,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>797,04</u>		<u>818,48</u>
		5.790,96	5.804,24
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		65.864,00	64.782,67
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		44.901,77	163.614,57
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97,17	1.041,68
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.660,15	16.631,62
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.624,89	322.909,05
10. Ergebnis nach Steuern		<u>-39.595,20</u>	<u>802.628,02</u>
11. sonstige Steuern		<u>2.133,28</u>	<u>2.231,64</u>
12. Jahresfehlbetrag (-) / -überschuss		<u><u>-41.728,48</u></u>	<u><u>800.396,38</u></u>

Kommunalbau Mainhardt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hat ihren Sitz in Mainhardt und ist beim Amtsgericht Stuttgart im Handelsregister unter dem Geschäftszeichen HRB 765104 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes erstellt. Das gesetzliche Gliederungsschema wurde zur Erhöhung der Transparenz um die Position "Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern" ergänzt, der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Gemäß § 103 GemO Baden-Württemberg sind im vorliegenden Fall die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Darüber hinaus sind die Formblätter für Wohnungsunternehmen anzuwenden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme einer positiven Fortbestehensprognose.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert zum Vorjahr maßgebend.

Das **Anlagevermögen** wird mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Als Anschaffungskosten werden die Bruttorechnungsbeträge zuzüglich Anschaffungsnebenkosten und abzüglich Anschaffungskostenminderungen angesetzt.

Die Abschreibungen werden entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauern vorgenommen. Für Gebäude sind 50 Jahre, für die Außenanlagen 10 Jahre zugrunde gelegt. Die Zugänge werden jeweils ab dem Monat des Zugangs abgeschrieben.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten umfassen die Kosten des Erwerbs, die Einzelkosten der Herstellung, die direkt zuordenbaren Fremdkapitalkosten und die sonstigen Kosten, die anfallen, um die Vorräte an ihrem derzeitigen Standort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten unter der Berücksichtigung von Einzelrisiken angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für notwendig erachteten Erfüllungsbeträge.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022 ersichtlich (Anlage 1 zum Anhang).

Umlaufvermögen

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuerguthaben gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Postition enthält Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2023.

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt 100.000,00 €.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden in der Höhe der voraussichtlichen Zahlungen für den Veranlagungszeitraum 2022 gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen ab. Sie betreffen insbesondere die Jahresabschlusserstellung und die Jahresabschlussprüfung sowie ausstehende Rechnungen für Personalgestaltung.

Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten und ggf. Besicherungen sind aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen kurzfristige Kreditmittel in Höhe 20.000,00 € (im Vorjahr 275.000,00 €, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.264,44 €).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse resultieren in Höhe von 147 T€ aus Vermietung, daneben fielen Erlösschmälerung in Höhe von 4 T€ an. Im Vorjahr betrugen die Umsatzerlöse aus Vermietung 142 T€, daneben wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen mit 5.603 T€ erzielt.

Latente Steuern

Der Latente Steueraufwand aus temporären Wertdifferenzen beträgt 28.933,00 €. Der Betrag wurde auf der Basis der spezifischen Steuersätze mit 28,775 % berechnet.

E. Sonstige Angaben**Honorar des Abschlussprüfers**

Das mit dem Abschlussprüfer für 2022 vereinbarte Honorar beträgt 6 T€ (ohne Nebenkosten).

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer ist Herr Friedmar Wagenländer, im Hauptberuf Kämmerer der Gemeinde Mainhardt.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Nr. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Damian Komor	Bürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender
Bernhard Schweizer	Bankbetriebswirt (Sparkassen Schönbach Hall - Crailsheim)
Tilman Schoch	Sozialpädagoge (Sonnenhof e.V. Schönbach Hall)
Thomas Koppenhöfer	Elektroinstallateurmeister (selbständig)
Wolfgang Truckenmüller	Vertriebsleiter MEPA - Pauli und Menden GmbH
Joshua Schoch	Teamleiter Vertriebssteuerung (Bausparkasse Schönbach Hall)
Karina Röger	Groß- und Außenhandelskauffrau RÖLA-Bau GmbH

Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2022 keine Vergütung gewährt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag verrechnet. Der verbleibende Betrag in Höhe von 768.441,58 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

F. Nachtragsbericht

Für die Erläuterung von Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Darstellung im Ausblick im Lagebericht.

Mainhardt, 21.12.2023

F. Wagenländer
Friedman Wagenländer, Geschäftsführer

Anlage 1 zum Anhang

Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Geschäfts- jahr	Endstand	am Ende des Geschäfts- jahres	am Ende des vorange- gangenen Geschäfts- jahres
		+	./.	+ / ./.			+			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.161.769,81	0,00	0,00	0,00	3.161.769,81	120.052,52	65.864,00	185.916,52	2.975.853,29	3.041.717,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	132.635,56	0,00	0,00	132.635,56	0,00	0,00	0,00	132.635,56	0,00
Gesamtsumme	3.161.769,81	132.635,56	0,00	0,00	3.294.405,37	120.052,52	65.864,00	185.916,52	3.108.488,85	3.041.717,29

Anlage 2 zum Anhang

Kommunalbau Mainhardt GmbH

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit			gesicherte Beträge €	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.406.671,07	31.874,04	2.374.797,03	2.247.300,87	2.406.671,07	Bürgschaft
Vorjahr	2.279.175,11	31.874,04	2.247.301,07	2.119.804,91	2.279.175,11	Bürgschaft
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.709,13	6.709,13	0,00	0,00	0,00	-
Vorjahr	285.512,83	285.512,83	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	285.264,44	285.264,44	0,00	0,00	0,00	
4. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Vorjahr	15.404,70	15.404,70	0,00	0,00	0,00	
Summe	2.433.380,20	58.583,17	2.374.797,03	2.247.300,87	2.406.671,07	
Vorjahr	2.865.357,08	618.056,01	2.247.301,07	2.119.804,91	2.279.175,11	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung ist vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wirtschaftsförderung zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

1.2 Steuerungssystem

Die Gesellschaft hat die in 2019 begonnene Bau- bzw. Geschäftstätigkeit inzwischen vollständig aufgenommen. Dagegen befindet sich der Auf- bzw. Ausbau der internen Strukturen aufgrund des überschaubaren Bauvolumens noch in der Entwicklung. Der Geschäftsführer übt die Geschäftsführertätigkeit nebenberuflich aus, verwaltende Arbeiten werden durch Mitarbeiter der Gemeinde Mainhardt ausgeführt, die Buchführung erfolgt durch einen Dienstleister. Die wesentlichen regelmäßig überwachten finanziellen Leistungsindikatoren sind der Fortschritt des Bauvorhabens sowie das Jahresergebnis. Für das Geschäftsjahr 2024 wird aktuell ein Wirtschaftsplan erstellt.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt in Mainhardt besteht eine sehr große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH nimmt gemeinwohlorientierte Leistungen wahr, die im Beihilferecht eine Sonderstellung einnehmen. Die EU-Kommission hat eine Richtlinie erlassen, in der die Voraussetzungen definiert werden, bei welchen öffentlichen Unterstützungen für Gemeinwohlaufgaben mit dem Beihilferecht im Einklang stehen; bisher ist nicht geplant hierüber Fördermittel zu beantragen. Daneben besteht noch die Möglichkeit, zinsverbilligte KfW-Darlehen zu beantragen, was bei Bedarf in Erwägung gezogen wird.

2.2 Geschäftsverlauf

Vom Objekt „Mietwohnungen Sternareal“ werden acht der zwölf Wohnungen durch das Land Baden-Württemberg gefördert und dürfen nur an Mieter vermietet werden, die für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind. Daneben wird das Wohngebäude „Im Römerkastell 4“ vermietet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Geschäftstätigkeit auf Restarbeiten bei der Baumaßnahme „Quartier Schönblick“ und die Verwaltung der Mietobjekte beschränkt. Daneben wurde das Grundstück „Altenäcker“ erworben, was aus den Veräußerungserlösen aus dem Projekt „Quartier Schönblick“ finanziert wurde. Es handelt sich um ein Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung.

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme verringerte sich am 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 487.350,29 € auf 4.697.592,78 € in erster Linie, weil im Berichtszeitraum keine weiteren Wohnungserwerbe bzw. -bautätigkeiten und Weiterveräußerungen erfolgt sind.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für die Grundstücke „Wohnpark Stern“ und „Im Römerkastell 4“ in Höhe von 3.108.488,85 € (im Vorjahr 3.041.717,29 €). Mit dem Erwerb des unbebauten Grundstücks im Baugebiet „Altenäcker“ erfolgte ein Zugang in Höhe von 132.635,56 €.

Das Umlaufvermögen beträgt 1.585.327,10 € nach 2.139.792,12 € im Vorjahr. Es beinhaltet im Wesentlichen liquide Mittel mit 1.313.241,96 € sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 230.779,93 €, die

größtenteils die Schlussabrechnungen aus den Wohnungsverkäufen im Vorjahr enthalten. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind 80.491,69 € noch offen; der Geldeingang zu einer Forderung in Höhe von 71.273,38 € wird im Januar 2024 erwartet.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.893.461,58 €; durch den Jahresfehlbetrag hat es sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 2.406.671,07 € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 127.495,96 € erhöht.

Der vom Gesellschafter zur Stützung der Liquidität im Vorjahr gewährte Kassenkredit in Höhe von 275.000,00 € wurde in 2022 zurückbezahlt. Ein im März 2022 gewährter Kassenkredit in Höhe von 20.000,00 € besteht zum Bilanzstichtag noch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 ergibt einen Jahresfehlbetrag von 41.728,48 €. Das Jahresergebnis hat sich damit deutlich verschlechtert, nachdem im Vorjahr primär durch die Veräußerungen von Wohnungen des „Quartier Schönblick“ ein Jahresüberschuss in Höhe von 800.396,38 € erzielt wurde. Im Berichtszeitraum konnten die Mieteinnahmen die laufenden Kosten wie Versicherungen, Mitgliedsbeiträge etc. nicht ausgleichen.

3 Chancen, Risiken und Ausblick

Die Mietwohnungen im „Wohnpark Stern“ sowie „Im Römerkastell 4“ werden vermietet und stellen eine solide Basis dar, um nachhaltig Mieteinnahmen zu erzielen.

Daneben stellen die verbliebenen liquiden Mittel aus dem Veräußerungserlös der restlichen Wohnungen des „Quartier Schönblick“ im Vorjahr eine gute Grundlage für zukünftige Bauvorhaben dar.

Für das im April des Berichtszeitraums erworbene Grundstück „Altenäcker“ befindet sich der für die Bebauung erforderliche Bebauungsplan „Altenäcker, 2. Änderung“ derzeit noch in der Aufstellungsphase. Ein Zeitpunkt für die Bebauung ist somit noch nicht in Planung, folglich wurden auch noch keine Maßnahmen für die Finanzierung des Bauvorhabens ergriffen.

Im Ortszentrum von Mainhardt wurde 2023 ein Gebäude in der Hauptstraße und Teileigentum in der Schulstraße erworben. Beide Objekte sind teilweise vermietet, eine Vollvermietung ist beabsichtigt. Hierzu sind noch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Beim Objekt „Hauptstraße 14“ erfolgt die Finanzierung aus liquiden Mitteln, beim „Teileigentum Schulstraße 6“ wurden ebenso erste Angebote für eine Finanzierung von Kreditinstituten eingeholt.

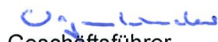
Im August 2023 wurden drei zum „Marktplatz“ gehörende Grundstücke durch die Gemeinde Mainhardt in die Gesellschaft eingebracht. Es ist geplant, bis zum Sommer 2025 ein Wohn- und Geschäftshaus mit zweistöckiger Tiefgarage zu errichten. Die Baukostenschätzung nach DIN 276 beträgt rund 8 Mio.€. Das Gebäude wird eine Wohn- und Nutzfläche von 3.340 m² haben. Es entstehen 7 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 42 Tiefgaragenplätze und bis zu 46 Stellplätze im Freien. Die Finanzierung erfolgt durch Verkaufserlöse und es sollen Bankdarlehen aufgenommen werden; hierzu werden bereits Gespräche geführt.

Daneben ist ein weiteres neues Projekt in der Vorplanung („Hanfsee“). Hierzu muss von der Gemeinde noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zum anderen erfolgt noch eine Nachhaltigkeitsprüfung, weshalb die Realisierung des Projektes noch nicht abschließend geklärt ist und ein Baubeginn nicht prognostiziert werden kann.

Aufgrund der steigenden Zinsen und einer nur leichten Entspannung bei den Baupreisen könnten die aktuellen Marktpreise eine Herausforderung für Interessenten aus der Region darstellen. Die Entwicklung der Baupreise unterstützt im Gegenzug die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und stellt Verkaufserlöse bzw. nachhaltige Mieteinnahmen in Aussicht.

Da die Geschäftstätigkeit für 2023 damit auf die Vermietung und die Planung und die Aufnahme von Bautätigkeiten begrenzt sein rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag, der etwas unter dem des Geschäftsjahres 2022 liegt.

Mainhardt, 21. Dezember 2023


Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 und des Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Stuttgart, den 8. Januar 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Daniel Deutsch".

Daniel Deutsch
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. Liphardt".

Dagmar Liphardt
Wirtschaftsprüferin

Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt

Prüfung nach § 53 HGrG

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

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Nach § 5 des Gesellschaftsvertrages vom 9. März 2018 mit Änderung vom 8. Mai 2018 sind Organe der Gesellschaft der / die Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgaben der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Während des Geschäftsjahres war Herr Friedmar Wagenländer alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft.

Diese Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2022 tagte der Aufsichtsrat vier Mal und es fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Schriftliche Protokolle über die Sitzungen liegen uns vor.

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

Der Geschäftsführer, Herr Friedmar Wagenländer, gehört keinem Kontrollgremium i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG an.

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

Für die Geschäftsführung wird seit 1. August 2020 eine Vergütung von 408 EUR/Monat gewährt.

Eine Angabe im Anhang erfolgt nicht, weil die Erleichterungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten von der Gemeinde Mainhardt eine ehrenamtliche Entschädigung.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Für die Gesellschaft gibt es auch nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit aufgrund der noch überschaubaren Größe keinen Organisationsplan. Im Hinblick auf die weiteren geplanten Transaktionen bzw. Bauvorhaben empfehlen wir die Erstellung eines Organisationsplans.

In der Geschäftsordnung für die Geschäftsführer sind die wichtigsten Vorgänge und Geschäftsabläufe geregelt. Daneben gilt die Dienstanweisung der Gemeinde Mainhardt für die Bewirtschaftungs-, Feststellungs- und Anordnungsbefugnis analog.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäftsordnung sowie die Regelungen der vorstehend genannten Dienstanweisung nicht befolgt wurden.

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

Es gibt eine Dienstanweisung zur Vermeidung und Bekämpfung von Korruption der Gemeinde Mainhardt, welche für die Kommunalbau Mainhardt GmbH in analoger Weise anzuwenden ist.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Der Gesellschaftsvertrag enthält Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse.

Daneben gibt es eine Geschäftsordnung für den Geschäftsführer und eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, sowie eine Dienstanweisung mit Regelungen zur Bewirtschaftungs-, Feststellungs- und Anordnungsbefugnis der Gemeinde Mainhardt, die für die Gesellschaft analog gilt.

Als öffentlicher Auftraggeber unterliegt die Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, den Vergaberichtlinien. Es werden jeweils Ausschreibungen vorgenommen, die den Regelungen der VOB und der VOL entsprechen.

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

Wichtige Verträge werden auskunftsgemäß bei der Geschäftsführung hinterlegt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde kein Wirtschaftsplan aufgestellt, zum Prüfungszeitpunkt war für das Geschäftsjahr 2023 noch kein Wirtschafts- und Finanzplan aufgestellt. Wir hatten die Geschäftsführung im Vorjahr auf die Pflicht der Aufstellung gem. § 103 Abs. 1 Nr. 5d GemO hingewiesen. Auskunftsgemäß wird aktuell ein Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 erstellt.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

n/a

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

Das Rechnungswesen wird zum einen von Mitarbeitern der Stadtkämmerei (insb. Zahlungen) sowie von einem Steuerberater (laufende Buchhaltung) geführt und entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens. Die Kontrolle der Kosten erfolgt durch den Geschäftsführer.

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

Es besteht kein eigenes Finanzmanagement. Die Liquiditäts- sowie die Kreditüberwachung wird durch den Kämmerer der Gemeinde Mainhardt regelmäßig vorgenommen.

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

Siehe d); es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Regelung der Gemeinde Mainhardt nicht eingehalten wurden.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung haben wir festgestellt, dass Entgelte vollständig in Rechnung gestellt werden. Wir empfehlen, die Schlussrechnungen zeitnah zum Abschluss der Bauprojekte und die Klärung eventueller Mängelrügen herbeizuführen.

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

Das Controlling (insb. Kostenkontrolle über die Bauvorhaben) erfolgt durch den Geschäftsführer. Es entspricht den Anforderungen des Unternehmens. Die noch überschaubare Größe des Unternehmens ermöglicht dem Geschäftsführer eine sachgerechte Steuerung der Gesellschaft.

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

Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht, existieren nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Unseres Erachtens ist es aufgrund der überschaubaren Geschäftstätigkeit und geringen Komplexität der Bilanzstrukturen noch nicht erforderlich, Frühwarnsignale für eine Bestandsgefährdung zu definieren.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

n/a

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

n/a

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

n/a

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

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

Der Fragenkreis 5 ist nicht einschlägig. Der Einsatz von Finanzinstrumenten, anderen Termingeschäften sowie Optionen und Derivaten ist bei der Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, bisher nicht erfolgt und ist (auskunftsgemäß) auch nicht vorgesehen.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Siehe Frage a).

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Siehe Frage a).

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Siehe Frage a).

- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Siehe Frage a).

- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Siehe Frage a).

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine interne Revision besteht nicht. Die interne Revision wird auch nicht durch ein anderes externes Organ / Dienstleister vorgenommen.

Die Gesellschaft ist grundsätzlich der Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg unterworfen; bislang ist auskunftsgemäß noch keine Prüfung erfolgt.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Entfällt, da keine interne Revision eingerichtet ist.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Siehe Frage b).

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

Siehe Frage b).

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

Siehe Frage b).

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

Siehe Frage b).

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

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

Nach § 14 Nr. 2 und § 19 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages bedarf die Vornahme bestimmter Rechtsgeschäfte und Maßnahmen eines Beschlusses oder einer Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates bzw. der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Bei der Durchführung unserer Prüfungshandlungen haben wir keine Anhaltspunkte identifiziert, dass Zustimmungen nicht eingeholt wurden.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsorgans gewährt.

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

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte hierfür ergeben.

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

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte hierfür ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Für die Bauvorhaben „Stern“ sowie „Quartier Schönblick“ erfolgte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Für die Erwerbe „Römerkastell“ sowie „Altenäcker“ wurden keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt; die Erwerbe stellten jeweils eine gute Gelegenheit dar mit der Aussicht auf eine erfolgreiche Nutzung in der Zukunft.

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

Bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung haben wir keine derartigen Anhaltspunkte identifiziert.

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

Eine Kostenkontrolle erfolgt fortlaufend durch die Geschäftsführung.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Bei der Durchführung der Jahresabschlussprüfung haben wir keine Überschreitungen festgestellt.

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

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Berichtsjahr Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

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

Als öffentlicher Auftraggeber unterliegt die Kommunalbau Mainhardt GmbH, Mainhardt, den Vergaberichtlinien. Es werden jeweils Ausschreibungen vorgenommen, die den Regelungen der VOB und der VOL entsprechen.

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

Für wesentliche Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, werden Konkurrenzangebote auskunftsgemäß eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird im Rahmen seiner Sitzungen regelmäßig über die Entwicklung der Gesellschaft Bericht erstattet.

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

Soweit aus den Protokollen der Aufsichtsratssitzung ersichtlich, erfolgt in den Berichten eine zutreffende Darstellung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und der wichtigsten Unternehmensbereiche.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung hat die Geschäftsleitung nach unseren Feststellungen zeitnah über alle wesentlichen Vorgänge berichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Geschäftsführung nicht zu einer gesonderten Berichterstattung in Anlehnung an § 90 Abs. 3 AktG aufgefordert.

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

Hierzu haben wir keine Anhaltspunkte identifiziert.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es gibt eine D&O Versicherung ohne Selbstbehalt.

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

Wir haben keine Anhaltspunkte dafür, dass Interessenkonflikte im Geschäftsjahr vorlagen.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es liegen keine wesentlichen Vermögensgegenstände vor, die offenkundig nicht betriebsnotwendig sind.

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

Die Bestände belaufen sich auf eine der Geschäftstätigkeit entsprechende angemessene Höhe.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Für die Investitionsvorhaben bezüglich der freifinanzierten Wohnungen wurde ein Bausparvertrag in Höhe von TEUR 890 abgeschlossen, der im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 750 und im Geschäftsjahr 2021 mit TEUR 140 komplett zur Verfügung gestellt wurde.

Für die Finanzierung des „Mietwohnungsneubau Sternareal“ wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Förderzusage der L-Bank für ein zinsverbilligtes Darlehen über TEUR 1.593 aus dem Landeswohnraumprogramm erteilt.

Für das Investitionsvorhaben „Quartier Schönblick“ besteht ein Bauträgerfinanzierungsvertrag mit der Sparkasse SHA-CR.

Anlage 6

Zum 31. Dezember 2022 betrugen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 2.407. Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2022 TEUR 1.893. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 40,3 % (Vorjahr 37,3 %)

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

Es bestehen ausreichende Finanzierungszusagen; die Finanzlage der Gesellschaft ist gesichert.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Von der L- Bank wurde 2019 ein Förderdarlehen in Anspruch genommen.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Stand TEUR 1.517.

Bei der LBS besteht zum Bilanzstichtag ein Bauspardarlehen in Höhe von TEUR 890.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nein. Siehe 12 a)

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 ihre auf Langfristigkeit ausgerichtete Geschäftstätigkeit aufgenommen. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 42 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Der Betrieb der Gesellschaft besteht aus einem Segment.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist maßgeblich geprägt von den Mieterträgen und den laufenden Aufwendungen; es wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 42 erzielt.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keinerlei Leistungsbeziehungen vorgenommen.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist nicht konzessionsabgabepflichtig.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Im Berichtsjahr ergaben sich keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag erzielt; die Geschäftstätigkeit und die Erzielung von Ergebnissen ist vom Gegenstand des Unternehmens her auf mehrere Jahre ausgerichtet weswegen vor der Ergreifung eventueller Maßnahmen grundsätzlich mehrere Perioden betrachtet werden müssen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Im Berichtsjahr wurden keine Verkaufserlöse erwirtschaftet, und die Mieteinnahmen konnten die Ausgaben nicht decken.

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

Siehe 15 b)

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, 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 Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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