GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7949 öff	Sachbearbeitung: Peter Bily AZ: 87; 22.3 - By	29.06.2017
Gremium Datum GR 20.07.17	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucks.Nr./Beratung:		

Beschlussvorlage

Feststellung des Jahresabschlusses und Beschlussfassung über die Behandlung des Jahresergebnisses 2016 der KWG

I. Beschlussantrag

1. Der Jahresabschluss 2016 wird gem. dem vorliegenden Erstellungsbericht endgültig festgestellt.

2. Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 €. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen, so dass sich zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahre 2015 ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.555,72 € ergibt.

3. Die Entlastung des Aufsichtsrats wird gebilligt.

4. Die Entlastung der Geschäftsleitung wird gebilligt.

5. Dieser Beschluss ist gem. § 12 Abs. 2 Gesellschaftervertrag öffentlich bekannt zu machen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

III. Sachverhalt

In jahrzehnterlanger Praxis erfolgte die Beschlussfassung zu den Jahresabschlüssen durch den Bürgermeister als gesetzlichen Vertreter der Gemeinde auf entsprechender Empfehlung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

Im Zuge der letzten Prüfung des Jahresabschlusses seitens der GPA wurde festgestellt, dass bisher eine Entlastung des Aufsichtsrats nicht erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, diese Beschlussfassung dem Gemeinderat als oberstes Organ des Gesellschafters entsprechend vorzulegen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 20.06.2017 mit dem Jahresabschluss befasst und anschließend eine Empfehlung an den Gesellschafter ausgesprochen, den Jahresabschluss zu genehmigen und vorgenannte Beschlüsse zu fassen.

Den Gemeinderäten wird der Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zur Verfügung gestellt.

gefertigt:	gesehen:	gesehen:
Bily Sachbearbeiter	Barth Geschäftsstelle Gemeinderat	Hillert Bürgermeister

Bericht über die Erstellung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2016

der

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rathausplatz 1

72581 Dettingen

Kanzlei Schwörer
STEUERBERATER · RECHTSANWALT

Lange Straße 17 · 72574 Bad Urach
Telefon 0 7125 9493-0 · **Fax** 0 7125 9493-40
info@stbschwoerer.de · www.stbschwoerer.de

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsannahme 3
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung 3
1.2 Auftragsdurchführung 4
2. Grundlagen des Jahresabschlusses 7
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte 7
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten 7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses 7
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen 9
3.1 Rechtliche Verhältnisse 9
3.2 Steuerliche Verhältnisse 10
3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse 11
4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten 20
5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen 21
6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung 22
7. Wiedergabe der Bescheinigung 23
8. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 24
9. Anlagen 33
Bilanz zum 31. Dezember 2016 34
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016 35
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 36
Anhang 37
Lagebericht 42
Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften 46

Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH,

Dettingen

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

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 aus den uns vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen haben wir in der Zeit vom 27. Mai 2017 bis zum 20. Juni 2017 in unseren Geschäftsräumen in Bad Urach und in den Räumen der Gesellschaft in Dettingen durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberater.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Wir haben unseren Auftraggeber über solche Sachverhalte, die zu Wahlrechten führten, in Kenntnis gesetzt und von ihm Entscheidungsvorgaben zur Ausübung von materiellen und formellen Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

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

Betrag in EUR	**2016**	**2015**	**2014**
Bilanzsumme	4.808.643,88	4.137.933,85	3.893.409,19
Umsatzerlöse	371.235,95	316.312,50	238.678,56
Anzahl der Arbeitnehmer	4	4	4

Eine Offenlegung/ Hinterlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir in berufsüblicher Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis unserer Tätigkeit.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

1.2 Auftragsdurchführung

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

Wir haben in unserer Kanzlei Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Jahresabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von uns die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Verlautbarungen.

Zur Durchführung des Auftrags hatten wir uns die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unseres Auftraggebers anzueignen.

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Jahresabschluss dürfen wir nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätten wir dies in geeigneter Weise in unserer Bescheinigung sowie in unserem Erstellungsbericht zu würdigen oder unseren Auftrag niederzulegen, falls Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von uns zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächten wir sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Jahresabschluss wären, in unserer Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätten wir unseren Auftrag niederzulegen.

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die unser Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von uns nicht erteilt werden. Wir hätten unserem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung hat uns die angeforderte berufsübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die wir zu den Akten genommen haben.

Ergänzend hat die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung, die keinen Ersatz für Erstellungshandlungen und für auftragsabhängig durchzuführende Beurteilungen der Ordnungsmäßigkeit der zu Grunde gelegten Unterlagen darstellt, uns am 29.05.2017 schriftlich bestätigt, dass in Buchführung und Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

Die Einholung der Vollständigkeitserklärung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Jahresabschlusses erfolgte in der Weise, dass wir dem zuständigen Organ des Unternehmens als Grundlage seiner Erklärung den Entwurf des Jahresabschlusses, die Abschlussunterlagen und einen Entwurf dieses Erstellungsberichts vorgelegt haben.

2. Grundlagen des Jahresabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf den EDV-Systemen des Unternehmens erstellt. Die dabei eingesetzte Software Lexware erfüllt die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung pro der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 15.02.2016 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen pro die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung benannte folgende Auskunftspersonen:

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung und von den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht.

2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftraggebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Saldenvorträge zum 1. Januar 2016 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31. Dezember 2015.

Die Buchführung der Gesellschaft ist ordnungsgemäß und beweiskräftig, das Belegwesen ist geordnet. Die

Salden des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 sind ordnungsgemäß vorgetragen worden.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen pro der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 15.02.2016 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung - soweit sie nicht bereits dort gemacht wurden - und er gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

Auf weitergehende Erläuterungen im Anhang wird hingewiesen.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Dettingen
Anschrift:	Rathausplatz 1 72581 Dettingen
Registergericht, Register-Nr.:	Amtsgericht Stuttgart; HRB 360112
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Dauer der Gesellschaft:	unbegrenzt
Gegenstand des Unternehmens:	Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH; Errichtung, Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Mietwohnungen mit dem Ziel, preiswerte Wohnungen bereit zu stellen. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf das Gebiet der Gemeinde Dettingen.
Gezeichnetes Kapital:	723.000,00 €
Gesellschafter/-in:	Das Stammkapital wird in vollem Umfang von der Gemeinde Dettingen gehalten.
Geschäftsführung, Vertretung:	Peter Bily
Prokura:	Gudrun Weide
Aufsichtsrat:	Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender) Karl-Heinz Dirr Archibald Fritz Dieter Schweizer Simon Nowotni Dr. Michael Allmendinger Klaus Hirrle
Wesentliche Änderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag:	lagen nicht vor

3.2 Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt:	Bad Urach
Steuernummer:	89078/08542
Steuerfestsetzung:	bis zum Jahr 2015 erfolgt
Steuererklärungen/-bescheide:	bis einschl. 2015 eingereicht und veranlagt

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Bad Urach unter der Steuer-Nr. 89078/08542 geführt.

3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

3.3.1 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	Bilanz zum 31.12.2016 TEUR	%	Bilanz zum 31.12.2015 TEUR	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in TEUR	%
AKTIVA						
Sachanlagen	4.748,9	98,8	4.049,1	97,9	699,8	17,3
Forderungen	5,5	0,1	3,6	0,1	1,9	52,8
Sonstige Vermögensgegenstände	7,5	0,2	7,3	0,2	0,2	2,7
Flüssige Mittel/Wertpapiere	46,8	1,0	77,9	1,9	-31,1	-39,9
Summe Aktiva	**4.808,6**	**100,0**	**4.137,9**	**100,0**	**670,7**	16,2

	Bilanz zum 31.12.2016 TEUR	%	Bilanz zum 31.12.2015 TEUR	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in TEUR	%
PASSIVA						
Eigenkapital	1.094,6	22,8	1.092,8	26,4	1,8	0,2
Rückstellungen	11,6	0,2	15,3	0,4	-3,7	-24,2
Kreditverbindlichkeiten	3.447,4	71,7	2.935,0	70,9	512,4	17,5
Lieferverbindlichkeiten	175,0	3,6	25,9	0,6	149,1	575,7
Sonstige Verbindlichkeiten	80,0	1,7	69,0	1,7	11,0	15,9
Summe Passiva	**4.808,6**	**100,0**	**4.137,9**	**100,0**	**670,7**	16,2

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
Kennzahlen zur Vermögenslage			
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Eigenkapitalquote in %		**22,76**	26,41
Rückstellungen	11.638,20		15.269,07
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Rückstellungsquote in %		**0,24**	0,37
Verbindlichkeiten	3.702.437,30		3.029.852,63
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Verbindlichkeitenquote in %		**77,00**	73,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.044,15		25.896,24
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Verbindlichkeitenquote LuL in %		**3,64**	0,63
Anlagevermögen	4.748.871,07		4.049.129,07
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Anlagenintensität in %		**98,76**	97,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.984,28		10.871,53
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Forderungsquote in %		**0,27**	0,26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.525,92		3.585,00
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Forderungsquote LuL in %		**0,11**	0,09

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei KI und Schecks + sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens	46.788,53		77.933,25
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Quote der flüssigen Mittel in %		**0,97**	1,88
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
Anlagevermögen	4.748.871,07		4.049.129,07
Anlagendeckung in %		**23,05**	26,99

3.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Im Folgenden werden die Mittelherkunft und die Mittelverwendung des Berichtsjahres 2016 anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt, wobei die drei Bereiche der Kapitalflussrechnung als Einheit zu betrachten sind.

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft wird dargestellt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten) im Berichtszeitraum durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Über die Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung werden Informationen getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit (einschließlich Desinvestitionen) und aus der Finanzierungstätigkeit vermittelt, wobei die Summe der Cashflows aus diesen drei Tätigkeitsbereichen der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode entspricht, soweit diese nicht auf Wechselkurs- oder sonstigen Wertänderungen beruhen.

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		1.756,23	5.022,55
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		84.722,97	80.856,74
- Abnahme der Rückstellungen		3.630,87	11.769,07-
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		303,53	1.645,10-
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.775,51	4.444,48
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		149.154,53	21.691,54-
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		9.380,00	25.304,54
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		2,00	0,00
+ Zinsaufwendungen		59.183,77	57.604,99
- Ertragsteuerertrag		36,15	55,13
+ Ertragsteueraufwand		0,01	12,78
Ertragsteueraufwand/-ertrag	36,14		42,35
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	1.597,06		3.112,75
+ /- Ertragsteuerzahlungen		1.633,20	3.155,10
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**300.082,65**	**159.179,72**
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		11.358,00	0,00

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		795.820,97	330.255,32
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**784.462,97-**	**330.255,32-**
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		753,60	103.662,68
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		309.681,41-	118.911,16-
- Gezahlte Zinsen		59.183,77	57.604,99
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**251.251,24**	**164.968,85**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)		233.129,08-	6.106,75-
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		77.933,25	84.040,00
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		**155.195,83-**	**77.933,25**

Ergänzend dazu Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungsspiegel

Art der Forderung zum 31.12.2016	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
aus Lieferungen und Leistungen	5,5	5,5	0,0
sonstige Vermögensgegenstände	7,5	7,5	0,0
Summe	**13,0**	**13,0**	**0,0**

Verbindlichkeitenspiegel

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2016	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit kleiner 1 J.	größer 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	3.447,4	202,0	3.245,4
aus Lieferungen und Leistungen	175,0	175,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	80,0	80,0	0,0
Summe	**3.702,4**	**457,0**	**3.245,4**

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
Kennzahlen zur Liquidität			
Cashflow			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
+ Abschreibungen (auf immat. VGdAV und SAV + VGdUV)	84.722,97		80.856,74
Cashflow		**86.479,20**	85.879,29

3.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

		01.01. bis 31.12.2016 TEUR	%	01.01. bis 31.12.2015 TEUR	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in TEUR	%
	Umsatzerlöse	371,2	100,0	316,3	100,0	54,9	17,4
+	sonst.betriebl.Erträge	9,1	2,5	39,8	12,6	-30,7	-77,1
-	Materialaufwand	-1,6	-0,4	-1,7	-0,5	0,1	5,9
-	Personalaufwand	24,2	6,5	25,6	8,1	-1,4	-5,5
-	Abschreibungen	84,7	22,8	80,9	25,6	3,8	4,7
-	sonst.betriebl.Aufwand	213,3	57,5	189,0	59,8	24,3	12,9
+	Finanzerträge	1,2	0,3	0,2	0,1	1,0	500,0
-	Finanzaufwand	59,2	15,9	57,6	18,2	1,6	2,8
	Ergebnis nach Steuern	**1,8**	**0,5**	**5,0**	**1,6**	**-3,2**	**-64,0**
	Jahresergebnis	**1,8**	**0,5**	**5,0**	**1,6**	**-3,2**	**-64,0**

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresergebnis von EUR 1.756,23 (Vorjahr: EUR 5.022,55) ab.

Die Umsatzerlöse betrugen im Berichtszeitraum EUR 371.235,95. Im Vorjahr 2015 wurde demgegenüber ein Betrag von EUR 316.312,50 ausgewiesen. Das entspricht einer Erhöhungsrate von 17,36 %.

Die Löhne und Gehälter 2016 betrugen EUR 18.442,61 gegenüber EUR 19.497,74 im Vergleichszeitraum 2015. Die absolute Veränderung beträgt damit EUR -1.055,13. Dies ergibt eine Minderungsrate von 5,41 %.

An sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung fielen im Berichtsjahr 2016 EUR 5.801,66 an. In 2015 belief sich der entsprechende Wert auf EUR 6.085,91. Der Betrag der absoluten Veränderung beläuft sich auf EUR -284,25. Dies entspricht einer Minderungsrate von 4,67 %.

Die Umsatzrentabilität betrug 0,47 %. Im Vorjahr 2015 lag dieser Wert bei 1,59 %.

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
Kennzahlen zur Erfolgslage			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
Umsatzerlöse	371.235,95		316.312,50
Umsatzrendite in % (Umsatzrendite I in %)		**0,47**	1,59
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
Eigenkapitalrendite in %		**0,16**	0,46
Cashflow	86.479,20		85.879,29
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
Eigenkapitalrendite in % bezogen auf Cashflow		**7,90**	7,86
Jahresüberschuss/-fehlbetrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60.940,00		62.644,04
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
Gesamtkapitalrendite in %		**1,27**	1,51
Abschreibungen	84.722,97		80.856,74
Gesamtleistung	371.235,95		316.312,50
Abschreibungsquote in %		**22,82**	25,56
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
+ Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,37		12,78
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	59.183,77		57.621,49
+ Abschreibungen (auf immat. VGdAV und SAV + VGdUV)	84.722,97		80.856,74
EBITDA		**145.662,60**	143.513,56

4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang unseres Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten auf die entsprechende Umsetzung im Jahresabschluss.

5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen

Beim erteilten Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen sind Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung

Die Bescheinigung zu dem von uns erstellten Jahresabschluss enthält keine Ergänzungen.

Wesentliche Einwendungen gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze bzw. gegen die Buchführung waren von uns nicht zu erheben.

7. Wiedergabe der Bescheinigung

Nach dem Ergebnis unserer Erstellung haben wir am 07.06.2017 dem als Anlagen beigefügten Jahresabschluss der KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH, Dettingen, zum 31. Dezember 2016 die folgende Bescheinigung erteilt, die von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Firma KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

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

Die Erstellung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und dem nachstehenden Jahresabschluss beigefügten Lageberichts und dessen Beurteilung waren nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Bad Urach, 20.06.2017

Dipl.-Betrw. (BA) Hans-Martin Schwörer
Steuerberater
Rechtsanwalt

8. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	**4.748.870,07**	4.037.770,07

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Grund und Boden	722.702,07	722.702,07
Gebäude Kappishäuser Str. 21	1,00	1,00
Gebäude Kühsteiggasse 1	53.169,00	55.183,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 2	454.342,00	468.142,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 4	437.873,00	451.770,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 6	423.916,00	437.846,00
Bahnhofstr. Tiefgaragenplätze	143.210,00	146.208,00
Wohnbauten Hülbener Str. 8	639.826,00	603.286,00
Wohnbauten Sorglos Wohnen	1.129.041,00	1.152.632,00
Wohnbauten Kappishäuser Str. 19	744.790,00	0,00
	4.748.870,07	4.037.770,07

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
2. technische Anlagen und Maschinen	**0,00**	11.358,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Betriebsvorrichtungen	0,00	11.358,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**1,00**	1,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Wirtschaftsgüter Sammelposten	1,00	1,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Summe Anlagevermögen	**4.748.871,07**	4.049.129,07

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**5.525,92**	3.585,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.525,92	3.585,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
2. sonstige Vermögensgegenstände	**7.458,36**	7.286,53

- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.027,00)

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Genossenschaftsanteile Dettinger Bank	150,00	150,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.297,99	2.614,48
Instandhaltungsrücklage	4.288,00	2.196,00
Körperschaftsteuerguthaben §37 (b.1 J)	523,57	0,00
Körperschaftsteuerguthaben §37 (g.1 J)	0,00	1.027,00
Körperschaftsteuerrückforderung	12,66	1.106,29
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	186,14	192,76
	7.458,36	7.286,53

II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
	46.788,53	77.933,25

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Dettinger Bank Girokonto Nr. 19058 004	0,00	4.515,79
Dettinger Bank Geldmarktkonto Nr. 19058 608	0,00	30.000,00
Kautionskonten	46.788,53	43.417,46
	46.788,53	77.933,25

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Summe Aktiva	**4.808.643,88**	4.137.933,85

A. Eigenkapital

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Gezeichnetes Kapital	**723.000,00**	723.000,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Stammkapital	723.000,00	723.000,00

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
II. Gewinnvortrag	**369.812,15**	364.789,60

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gewinnvortrag	369.812,15	364.789,60

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
III. Jahresüberschuss	**1.756,23**	5.022,55

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Jahresüberschuss	1.756,23	5.022,55

B. Rückstellungen

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. sonstige Rückstellungen	**11.638,20**	15.269,07

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Sonstige Rückstellungen	4.038,20	400,00
Rückstellungen Instandhaltung bis 3 Monate	0,00	7.314,17
Abschlusskosten	7.600,00	7.554,90
	11.638,20	15.269,07

C. Verbindlichkeiten

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**3.447.393,71**	2.934.974,34

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.984,36 (EUR 62.804,38)

- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.245.409,35 (EUR 2.872.169,96)

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Darlehen Dettinger Bank	1.301.353,86	1.379.018,05
Darlehen L-Bank	1.519.055,49	1.555.956,29
Darlehen Allianz	425.000,00	0,00
Dettinger Bank Girokonto Nr. 19058 004	201.984,36	0,00
	3.447.393,71	2.934.974,34

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**175.044,15**	25.896,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 175.044,15 (EUR 25.896,24)		

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	175.044,15	25.896,24

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
3. sonstige Verbindlichkeiten	**79.999,44**	68.982,05

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.475,45	14.838,06
Sonstige Verbindlichkeiten	16.735,46	4.781,15
Erhaltene Kautionen	46.788,53	49.362,84
	79.999,44	68.982,05

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Summe Passiva	**4.808.643,88**	4.137.933,85

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	**371.235,95**	316.312,50

	2016 EUR	2015 EUR
Mieterlöse steuerfrei	291.132,37	255.670,67
Nebenkostenerlöse	79.617,88	59.790,78
Andere Nebenerlöse	485,70	851,05
	371.235,95	316.312,50

	2016 EUR	2015 EUR
2. sonstige betriebliche Erträge	**9.098,99**	39.800,86

	2016 EUR	2015 EUR
Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	-11.356,00	0,00
Sonstige Erträge betriebs/periodenfremd	0,00	450,00
Versich.entschädigung, Schadenersatz	9.096,99	39.350,86
Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	11.358,00	0,00
	9.098,99	39.800,86

3. Materialaufwand

	2016 EUR	2015 EUR
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	**-1.591,89**	-1.742,10

	2016 EUR	2015 EUR
Erhaltene Skonti	-1.591,89	-1.742,10

4. Personalaufwand

	2016 EUR	2015 EUR
a) Löhne und Gehälter	**18.442,61**	19.497,74

	2016 EUR	2015 EUR
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	**5.801,66**	6.085,91

5. Abschreibungen

	2016 EUR	2015 EUR
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**84.722,97**	80.856,74

	2016 EUR	2015 EUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	2,00	494,00
Abschreibungen auf Gebäude	84.720,97	80.362,74
	84.722,97	80.856,74

	2016 EUR	2015 EUR
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	**213.265,56**	188.999,85

	2016 EUR	2015 EUR
Sonstige Aufwendungen	4.800,00	400,00
Grundsteuer	0,00	5.518,64
Forderungsverluste Miet- u. Nebenkosten	0,00	454,80
Aufwand - Nebenkosten	70.786,02	62.671,42
Instandhaltungskosten Mietobjekte	115.073,62	106.191,66
Sonstige Raumkosten	14,95	104,89
Versicherungen	241,56	230,06
Beiträge	249,96	250,44
Bewirtungskosten	90,79	70,00
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	38,91	30,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.091,38	3.750,00
Aufsichtsräte Aufwandsentschädigungen	399,00	320,00
Bürobedarf	0,00	376,33
Rechts- und Beratungskosten	850,85	1.165,57
Abschluss- und Prüfungskosten	7.545,14	7.234,94
Nebenkosten des Geldverkehrs	268,50	231,10
Kosten Geldverkehr Darlehen	2.814,88	0,00
	213.265,56	188.999,85

	2016 EUR	2015 EUR
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**1.245,60**	241,60

- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.161,80 (EUR 0,00)

	2016 EUR	2015 EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48,03	178,97
stfr Aufzinsung Körperschaftsteuerguth.	35,77	55,13
Erträge a.Beteilig. UV z.T. steuerfrei	0,00	7,50
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	1.161,80	0,00
	1.245,60	241,60

	2016 EUR	2015 EUR
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**59.183,77**	57.621,49

	2016 EUR	2015 EUR
Nicht abzugsfäh.and.Nebenleist.z.Steuern	0,00	16,50
Zinsaufwendungen Darlehenskonten	59.183,77	57.604,99
	59.183,77	57.621,49

	2016 EUR	2015 EUR
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-0,37**	12,78

	2016 EUR	2015 EUR
Körperschaftsteuer	-12,00	12,78
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-0,38	0,00
Solidaritätszuschlag	-0,66	0,00
Kapitalertragsteuer 25%	12,01	0,00
SolZ auf Zinsabschlagsteuer	0,66	0,00
	-0,37	12,78

	2016 EUR	2015 EUR
10. Ergebnis nach Steuern	**1.756,23**	5.022,55

	2016 EUR	2015 EUR
11. Jahresüberschuss	**1.756,23**	5.022,55

	2016 EUR	2015 EUR
Jahresüberschuss	1.756,23	5.022,55

9. Anlagen

BILANZ zum 31. Dezember 2016

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.748.870,07		4.037.770,07
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00		11.358,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00		1,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	4.748.871,07	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.525,92		3.585,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.458,36	12.984,28	7.286,53
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.027,00)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		46.788,53	77.933,25
		4.808.643,88	4.137.933,85

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		723.000,00	723.000,00
II. Gewinnvortrag		369.812,15	364.789,60
III. Jahresüberschuss		1.756,23	5.022,55
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		11.638,20	15.269,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.447.393,71		2.934.974,34
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.984,36 (EUR 62.804,38)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.245.409,35 (EUR 2.872.169,96)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.044,15		25.896,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 175.044,15 (EUR 25.896,24)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	79.999,44	3.702.437,30	68.982,05
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 79.999,44 (EUR 68.982,05)			
		4.808.643,88	4.137.933,85

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	Buchwert 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen	Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.037.770,07	795.820,97	0,00	0,00	84.720,97	0,00	4.748.870,07
2. technische Anlagen und Maschinen	11.358,00	0,00	11.356,00	0,00	2,00	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	4.049.129,07	795.820,97	11.356,00	0,00	84.722,97	0,00	4.748.871,07
Summe Anlagevermögen	4.049.129,07	795.820,97	11.356,00	0,00	84.722,97	0,00	4.748.871,07

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	371.235,95	316.312,50
2. sonstige betriebliche Erträge	9.098,99	39.800,86
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.591,89-	1.742,10-
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.442,61	19.497,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.801,66	6.085,91
	24.244,27	25.583,65
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	84.722,97	80.856,74
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	213.265,56	188.999,85
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.245,60	241,60
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.161,80 (EUR 0,00)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	59.183,77	57.621,49
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,37-	12,78
10. Ergebnis nach Steuern	1.756,23	5.022,55
11. Jahresüberschuss	1.756,23	5.022,55

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	KWG-Kommunale Wohnungsbau GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Dettingen
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Stuttgart
Register-Nr.:	HRB 360112

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.015.207,05	795.820,97	0,00	0,00	5.811.028,02	977.436,98	84.720,97	0,00	0,00	0,00	1.062.157,95	0,00	4.748.870,07
2. technische Anlagen und Maschinen	11.852,00	0,00	11.852,00	0,00	0,00	494,00	2,00	0,00	496,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	709,65	0,00	0,00	0,00	709,65	708,65	0,00	0,00	0,00	0,00	708,65	0,00	1,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	5.027.768,70	795.820,97	11.852,00	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	496,00	0,00	1.062.866,60	0,00	4.748.871,07
Summe Anlagevermögen	5.027.768,70	795.820,97	11.852,00	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	496,00	0,00	1.062.866,60	0,00	4.748.871,07

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

Für eine Abbruchverpflichtung, die im Jahr 2026 fällig wird, wird eine Rückstellung angesammelt und entsprechend abgezinst.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 3.245.409,35 (Vorjahr: EUR 2.872.169,96).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 3.245.409,35. Die Sicherung erfolgte in vollem Umfang durch Grundschulden und Ausfallbürgschaften der Gemeinde Dettingen.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 457.027,95 (Vorjahr: EUR 157.682,67).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 3.245.409,35 (Vorjahr: EUR 2.872.169,96).

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen		Zahl
Arbeiter		0,00
Angestellte		3,00
leitende Angestellte		1,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	4,00	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter		0,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter		4,00

Namen der Geschäftsführer

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

Erster Geschäftsführer:	Peter Bily	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
Weitere Geschäftsführer:	nein	ausgeübter Beruf:	n.a.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, eingetreten:

Herausragendes Ereignis nach Abschluss des Geschäftsjahrs war, dass der negative Kontokorrentsaldo sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Lesitungen durch ein bereits vor Abschlussstichtag bewilligtes, aber erst nach Bilanzstichtag vollständig abgerufenes Darlehen ausgeglichen wurden.

Weitere wichtige Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres betrafen Verhandlungen mit Versicherungen wegen Schadensfällen aus der Vergangenheit (Hagelschaden). Es ist mit höheren Versicherungszahlungen für bereits in der Vergangenheit erfolgte und im Aufwand der Vorjahre bereits erfasste Instandhaltungen zu rechnen.

Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1.756,23.

Auf neue Rechnung werden EUR 1.756,23 vorgetragen.

Unterschrift der Geschäftsführung

Ort, Datum Unterschrift

Lagebericht

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH

Bericht zur Lage der Gesellschaft

A Jahresbericht 2016 mit Jahresabschluss

1. Berichtszeitraum
   Der Berichtszeitraum für den aktuellen Lagebericht umfasst abschließend das Geschäftsjahr 2016 sowie eine Information über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017.

2. Aufsichtsratsgremium
   Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum an:
   Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender)
   GR Karl-Heinz Dirr
   GR Archibald Fritz
   GR Simon Nowotni
   GR Dieter Schweizer
   GR Dr. Michael Allmendinger
   GR Klaus Hirrle

   Zur Erledigung der gesellschaftsrechtlichen Aufgaben hat der Gesellschafter auf positive Empfehlung des Aufsichtsrats den Jahresabschluss 2016 in seiner Sitzung vom 20.06.2017 gebilligt.

3. Umfang des Unternehmens
   Das Bauvorhaben Kappishäuser Straße 19 wurde im November 2016 fertig gestellt und vermietet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2016 betrug 50 Wohneinheiten in insgesamt 8 Mehrfamilienhäusern.

4. Jahresabschluss 2016
   Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 € (Vorjahr 5.022,55 €). Die Gesellschafterversammlung hat auf entsprechende Empfehlung des Aufsichtsrats beschlossen, diesen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.
   Zusammen mit dem aufgelaufenen Gewinnvortrag bis zum Vorjahr ergibt sich nunmehr ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.568,38 € (Vorjahr 369.812,15 €).
   Die Liquidität der Gesellschaft war über das ganze Jahr gegeben.

5. Forderungen an die Mieter
   Für das Jahr 2016 ergeben sich, trotz teils ratenweiser Tilgung von Restforderungen bis in das Jahr 2017, keine nennenswerten Rückstände/Ausfälle.

6. Flüssige Mittel
   Das Girokonto der KWG weist zum Bilanzstichtag (31.12.2016) einen negativen Saldo in Höhe von 201.984,36 € aus. Dennoch verfügt die KWG aufgrund des vorübergehend eingeräumten Kreditrahmens (300 T€) der Hausbank über flüssige Mittel in Höhe von 98.015,64 €. Dies ist auf die erfolgten Vorfinanzierungen für die aktuellen Baumaßnahmen zurück zu führen, da die Auszahlung von Darlehen erst nach erbrachter Leistung angeforderte werden kann, die KWG jedoch Zahlungen für Bauleistungen vor Auszahlung der Darlehen vornehmen musste. Als weitere Besonder-

heit war zu berücksichtigen, dass im Vorjahr erfolgte Bauleistungen erst im laufenden Jahr mit Schlußrechnungen abgerechnet wurden.

7. Eigenmittel/Fremdmittel
   Die Bilanzsumme beträgt 4.808.643,88 € (Vorjahr: 4.137.933,85 €) (+ 16,21%)).
   Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 4.748.871,07 € (Vorjahr: 4.049.129,07 € (+ 17,26%)).
   Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am Bilanzstichtag 1.094.568,36 € (Vorjahr 1.092.812,15 €), die Eigenkapitalqoute beträgt 22,76 %.
   Die Kreditverbindlichkeiten der KWG betrugen zum Jahresende 2016: 3.447.393,71 € (Vorjahr 2.934.974,34 €), die Verbindlichkeiten wurden somit um 512.419,37 € (+ 17,46%) erweitert. Diese Erweiterung ergibt sich aus der Finanzierung der Baukosten beim Bauvorhaben Kappishäuser Straße 19. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt demnach 77%.

8. Instandhaltungen
   Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden jedoch verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen mit dem Ziel der Werterhaltung durchgeführt. Instandhaltungen wurden insgesamt im Gesamtbetrag von 115.073,62 € durchgeführt.

B Wirtschaftsplan 2017 und 5-jährige Finanzplanung 2017 – 2021

1. Die beiden Planwerke wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 29.11.2016 beraten. Vorab erfolgte eine Erörterung in der Gesellschafterversammlung.

2. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sieht einen Gewinn in Höhe von 881 € vor. Auch der Finanzplan bis 2021 geht von positiven Jahresergebnissen aus.

3. Die Gesellschafterversammlung hat dem Wirtschaftsplan 2017 sowie der Finanzplanung 2017– 2021 in der Sitzung am 29.11.2016 zugestimmt.

C Engagements der KWG

1. Die Baumaßnahme Hülbener Straße 8 war in 2015 bezugsfertig erstellt, einzelne Schlußrechnungen gingen erst im laufenden Wirtschaftsjahr ein.

2. Die KWG hat im Jahre 2016 ein weiteres Projekt: 5-Familienwohnhaus in der Kappishäuser Straße realisiert und bezugsfertig erstellt.

3. Das geplante Bauvorhaben „12-Familienhaus Hölderlinstraße“ wurde aufgegeben.

4. Für die vertraglich bereits geregelte Übernahme des 8-Familien-Wohnheims in der Hülbener Straße in 2021 wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

D Informationen zum laufenden Wirtschaftsjahr 2017

1. Im laufenden Jahr 2017 ist die Zahl der aktuell vermietbaren Wohneinheiten (50 Wohnungen) unverändert.

2. Aktuell laufen die Vorbereitungen zum Einbau einer zentralen Heizanlage im Gebäude Kappishäuser Straße 21, die weitere Sanierung von Bädern einschließlich deren Finanzierung.

3. Die KWG wird 2017 aus heutiger Sicht ein Ergebnis erzielen, das nach aktuellem Sachstand den Planungen des Wirtschaftsplans entspricht.

4. Ansonsten verläuft das Jahr 2017 planmäßig.

Dettingen, 20.06.2017

Bily

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: November 2016

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

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

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

3. Mitwirkung Dritter
   Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, fachkundige Dritte sowie datenverarbeitende Unternehmen heranzuziehen. Bei der Heranziehung fachkundiger Dritter und datenverarbeitender Unternehmen hat der Steuerberater dafür zu sorgen, dass diese sich zur Verschwiegenheit entsprechend Ziff. 2 Abs. 1 verpflichten. Der Steuerberater haftet unter keinen Umständen für die Leistungen der Herangezogenen; bei den Herangezogenen handelt es sich haftungsrechtlich nicht um Erfüllungsgehilfen des Steuerberaters. Hat der Steuerberater die Beiziehung eines von ihm namentlich benannten Dritten angeregt, so haftet der lediglich für eine ordnungsgemäße Auswahl des Herangezogenen.

3a. Elektronische Kommunikation, Datenschutz
   (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers und von dessen Mitarbeitern, im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
   (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 2 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
   (3) Soweit der Auftraggeber dem Steuerberater einen Telefaxanschluss oder eine E-Mail-Adresse mitteilt, erklärt er sich bis auf Widerruf oder ausdrückliche anderweitige Weisung damit einverstanden, dass der Steuerberater ihm ohne Einschränkungen über jene Kontaktdaten mandatsbezogene Informationen zusendet. Der Auftraggeber sichert zu, dass nur er oder von ihm beauftragte Personen Zugriff auf das Empfangs-/Sendegerät bzw. den E-Mail-Account haben und dass er dortige Sendungseingänge regelmäßig überprüft. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Steuerberater darauf hinzuweisen, wenn Einschränkungen bestehen, etwa das Empfangs-/Sendegerät bzw. der E-Mail-Account nur unregelmäßig auf Sendungseingänge überprüft wird oder Einsendungen nur nach vorheriger Ankündigung gewünscht werden. Der Steuerberater übernimmt keine Haftung für die Sicherheit der mit unverschlüsselten E-Mails übermittelten Daten und Informationen und haftet auch nicht für die dem Auftraggeber dieserhalb ggf. entstehenden Schäden. Soweit der Auftraggeber zum Einsatz von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren die technischen Voraussetzungen besitzt und deren Einsatz wünscht, teilt er dies dem Steuerberater rechtzeitig mit; damit einhergehende Kosten des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) trägt der Auftraggeber.

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

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

1) Bitte ggf. Betrag einsetzen. Um von dieser Regelung Gebrauch machen zu können, muss ein Betrag von mindestens 1 Mio. € angegeben werden, und die vertragliche Versicherungssumme muss wenigstens 1 Mio. € für den einzelnen Schadensfall betragen; anderenfalls ist der Absatz 1 zu streichen. Auf die weiterführenden Hinweise im Merkblatt Nr. 1001 wird verwiesen.

DWS®
© 11/2016 DWS-Verlag · Verlag des wissenschaftlichen Instituts der Steuerberater GmbH
Bestellservice: Postfach 023553 · 10127 Berlin · Telefon 0 30/2 88 85 66 · Telefax 0 30/28 88 56 70
E-Mail: info@dws-verlag.de · Internet: www.dws-verlag.de

Nr. 5.1

Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, die Produkte ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Weg zu vervielfältigen.
Dieses Produkt wurde mit äußerster Sorgfalt bearbeitet, für den Inhalt kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

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

(1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.

(2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.

(3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

(4) Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.

(5) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Ziff. 9 Abs. 3). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

7. Urheberrechtsschutz

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

8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

(1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagenersatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).

(2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§§ 612 Abs. 2 und 632 Abs. 2 BGB).

(3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(4) Für bereits entstandene und voraussichtlich entstehende Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

9. Beendigung des Vertrags

(1) Der Vertrag endet mit Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.

(2) Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 627 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.

(3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsnachteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf).

(4) Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.

(5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.

(6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.

(7) Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung in Textform.

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

(1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.

(2) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der Briefwechsel zwischen dem Steuerberater und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere (§ 66 Abs. 3 StBG).

(3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

(4) Der Steuerberater kann die Herausgabe der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).

11. Sonstiges

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

12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Falls einzelne Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt.

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