

**Heidenauer Privatisierungs-  
und Bauträger GmbH  
Heidenau**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

#### Überblick

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich mit dem Bewirtschaften von zwei Immobilien als Verwalter von Gewerbeobjekten auf dem Markt etabliert. Im Rahmen des Unternehmenskonzeptes vom 31. Juli 2018 des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wird sich die Gesellschaft weiter als zuverlässiger Vermarkter von Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln. Um dies auch langfristig zu gewährleisten, hat die HPB das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit reaktiviert und Grundstücke erworben, um diese nach der Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zu veräußern.

#### Geschäftsverlauf

Alle erforderlichen Arbeiten der HPB wurden auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) abgewickelt. Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

Im Geschäftsjahr wurde die Bewirtschaftung der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte fortgesetzt. Die im Zusammenhang erwirtschafteten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 219,3 TEUR (Vj. 218,3 TEUR). Im Vorjahr wurden drei Grundstücke an die WVH verkauft, sodass Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 1.200,0 TEUR entstanden. Des Weiteren wurden die Planungsleistungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Gebiet „Am Mühlgraben“ an die WVH verkauft, sodass im Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 90,0 TEUR erzielt wurden.

Im Geschäftsjahr wurde die Erschließung der Grundstücke „Lugturmblick“ (Rudolf-Breitscheid-Straße) weitestgehend abgeschlossen und mit der Planung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften begonnen, die in den Folgejahren verkauft werden sollen.

Die Planung des Geschäftsjahres 2021 konnte nicht umgesetzt werden. Durch zeitliche Verzögerungen bei den Projektumsetzungen "Neue Mitte Heidenau" sowie "Lugturmblick" reduzierten sich die geplanten Umsatzerlöse bzw. Aufwendungen und dementsprechend auch das Jahresergebnis.

## **Vermögens- und Ertragslage**

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 11,8 TEUR (Vj. Jahresüberschuss 16,1 TEUR) aus. Die Planung sah einen Jahresüberschuss von 266,8 TEUR vor, welcher aufgrund fehlender Verkaufserlöse und entsprechender Margenanteile in 2021 nicht realisiert werden konnte. Grund sind Verzögerungen bei der Projektvorbereitung und der Grundstückerschließung des Bauvorhabens „Lugturmblick“.

Das negative Ergebnis wurde maßgeblich durch die angefallenen Bereitstellungszinsen für das Darlehen zum Bauvorhaben „Neue Mitte Heidenau“ i. H. v. 81,5 TEUR beeinflusst. Zudem konnten im Geschäftsjahr 2021 noch keine Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielt werden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr -1.278 TEUR (Vj. 937 TEUR).

Für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Bebauungsgebiet Rudolf-Breitscheid-Straße wurde ein weiteres Darlehen bei der Gesellschafterin i. H. v. 2.000 TEUR aufgenommen und im Geschäftsjahr i. H. v. 600 TEUR abgerufen.

Die mit der Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen sicherten sowohl eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2017	2018	2019	2020	2021	2021	2022
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	272	15.010	keine In-vestition	keine In-vestition	keine In-vestition	2	1
Vermögensstruktur <sup>1</sup>	%	53	47	41	31	29	71	63
Fremdkapitalquote	%	63	64	65	72	72	78	81
Eigenkapitalquote	%	37	36	35	28	28	22	19
Effektivverschuldung	TEUR	354	249	891	727	485	3.015	4.186
Kurzfristige Liquidität <sup>2</sup>	%	875	2.385	538	189	625	449	524
Eigenkapitalrendite	%	1	7	4	2	-1	22	33
Gesamtkapitalrendite	%	1	3	2	3	3	7	8

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2021 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

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

Die Bewirtschaftung der zwei Immobilien im Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH wird für die nächsten Jahre der Gesellschaft eine stabile Entwicklung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch eine weitgehende Vollvermietung der Immobilien, insbesondere des Bürogebäudes Dresdner Straße 15. Im Wesentlichen ist dies durch Mietverträge mit Unternehmen aus dem Unternehmensverbund gesichert.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wiederaufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Güterbahnhofstraße (S172).

---

1 Buchwert Anlagevermögen\*100/Bilanzsumme.

2 Die kurzfristige Liquidität beinhaltet für die Jahre 2017 und 2018 Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten. Bei der Effektivverschuldung steht dieser Wert dem für das Vorhaben aufgenommenen Darlehen gegenüber, welches zum Großteil erst langfristig fällig wird. Insofern sind die Kennzahlen nicht mit den Vorjahren vergleichbar. Ab dem Jahr 2019 werden in die Kennzahlen nur die kurzfristig realisierbaren Anteile der Vorräte einbezogen.

Mit der Veräußerung der Häuser „Lugturmblick“ plant die Gesellschaft die Erhöhung der Umsatzerlöse und der Jahresüberschüsse. Für den 1. Bauabschnitt (11 Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften) ist das Kaufinteresse sehr hoch. Notartermine wurden bereits für die überwiegende Zahl vereinbart. Für den 2. Bauabschnitt gibt es bereits zahlreiche Vormerkungen in der Interessentenliste. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass trotz steigender Baukosten und eines leicht ansteigenden Zinsniveaus auch die weiteren 16 Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften erfolgreich gebaut sowie vermarktet werden können. Da der Baustart für die einzelnen Häuser erst nach der notariellen Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt, wird das Bauträgerrisiko weiter reduziert.

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH errichtet im Rahmen des Gesamtprojektes „Neue Mitte Heidenau“ am Markt ein Wohn- und Geschäftshaus. Einen Teil der Gewerberäume soll an die HPB mit dem Ziel veräußert werden, einen langfristigen Mietvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) abzuschließen. Hierfür wurde ein Darlehensvertrag zwischen der HPB und der Ostsächsischen Sparkasse Dresden (OSD) i. H. v. 5.000 TEUR geschlossen. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mai 2023 geplant. Dann wird die DLG ihren Geschäftssitz an den neuen Standort verlegen. Durch die zeitliche Verzögerung der Bebauung fallen seit 2020 Bereitstellungszinsen für das Darlehen der OSD an, welche noch die Jahresergebnisse 2022 und 2023 belasten werden. Am Ende der Zinsbindungsfrist im Jahr 2028 besteht das Risiko steigender Zinsaufwendungen, die gegebenenfalls nicht durch Mieteinnahmen abgedeckt werden können. Hier wird die Zinsentwicklung permanent beobachtet, um so möglichst frühzeitig zu reagieren.

Die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine werden Auswirkungen auf die Preisentwicklung haben. Es ist insbesondere von Preiserhöhungen bei Energie und Rohstoffen auszugehen, die teilweise über die umlegbaren Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden können. Für Baukosten wird mit Kostensteigerungen gerechnet, die nicht zu 100 % durch höhere Umsatzerlöse kompensiert werden können.

Geldanlagen befinden sich ausschließlich bei Einrichtungen, die dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband oder dem Bundesverband deutscher Banken e. V. angehören und somit den Einlagensicherungssystemen unterliegen.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2022 und einer mittelfristigen Planung bis 2026 eingeschätzt werden, dass in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2022 ca. 447 TEUR und 2023 ca. 64 TEUR).

Heidenau, den 7. März 2022



Tilo Koch  
(Geschäftsführer)

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>AKTIVA</b>				<b>PASSIVA</b>			
	EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Sachanlagen</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		102.258,38	102.258,38
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	966.365,43		1.011.184,43	<b>II. Kapitalrücklage</b>		796.214,65	796.214,65
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.881,00		3.422,00	<b>III. Gewinnvortrag</b>		24.471,44	8.323,06
3. Anlagen im Bau	0,00		6.093,63	<b>IV. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss )</b>		-11.776,76	16.148,38
		<u>969.246,43</u>	<u>1.020.700,06</u>			<u>911.167,71</u>	<u>922.944,47</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				1. Steuerrückstellungen	0,00		5.640,00
1. Grundstücke ohne Bauten	2.134.038,60		1.224.373,07	2. Sonstige Rückstellungen	150.368,56		541.553,12
2. Unfertige Leistungen	36.248,93		50.185,37			<u>150.368,56</u>	<u>547.193,12</u>
./. Erhaltene Anzahlungen	-36.248,93		-48.348,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
	<u>0,00</u>		<u>1.837,37</u>	1. Erhaltene Anzahlungen	14.322,07		0,00
		2.134.038,60	<u>1.226.210,44</u>	2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.577,62		1.284,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.321,18		216.600,28
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		1.788,82	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.139.164,83		1.585.007,03
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		191,87	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.677,32		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	22.511,64		21.384,40	6. Sonstige Verbindlichkeiten	308,00		0,00
		22.511,64	<u>23.365,09</u>			<u>2.246.371,02</u>	<u>1.802.892,12</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		50,00	528,00
		182.160,62	1.003.282,12				
		<u>2.338.710,86</u>	<u>2.252.857,65</u>				
		<u>3.307.957,29</u>	<u>3.273.557,71</u>			<u>3.307.957,29</u>	<u>3.273.557,71</u>

## Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung		
a) aus der Hausbewirtschaftung	219.286,38	218.307,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.200.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	90.126,05
	<u>219.286,38</u>	<u>1.508.433,75</u>
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	895.729,09	-77.079,24
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.130,19	6.820,21
	<u>1.118.145,66</u>	<u>1.438.174,72</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-50.798,91	-65.989,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-896.665,53	-1.174.588,77
	<u>-947.464,44</u>	<u>-1.240.578,37</u>
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-45.360,00	-46.110,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.332,19	-32.557,69
	<u>86.989,03</u>	<u>118.928,66</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,01	26,05
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 16.884,92 (Vj. EUR 15.601,09)	-98.384,96	-97.224,13
	<u>-98.379,95</u>	<u>-97.198,08</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-385,84	-5.582,20
10. <u>Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag</u> <u>(Vj. Jahresüberschuss)</u>	<u>-11.776,76</u>	<u>16.148,38</u>

# Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

### (1) Allgemeine Angaben

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Dresden (HRB 9445) eingetragen.

Der Jahresabschluss der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH zum 31. Dezember 2021 wurde entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Aufgrund des Gegenstands des Unternehmens erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses in Anlehnung an die ergänzenden Regelungen für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB i. V. m. Formblatt VO Wohnungsunternehmen aufgestellt.

### (2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigen die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die gesetzlichen Gliederungsvorschriften sind eingehalten. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren, wurde durch Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Einzelnen werden folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

Das **Sachanlagevermögen** ist mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – bei abnutzbaren Anlagegütern abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen – bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen für Geschäftsbauten werden ausschließlich nach der linearen Methode mit 3 % errechnet. Die Abschreibung für Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen **Grundstücke ohne Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, bewertet zu Anschaffungskosten, wurden als **unfertige Leistungen** aktiviert und auf der Grundlage von § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen mit entsprechenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet. Notwendige Abwertungen wurden vorgenommen. Die erhaltenen Anzahlungen sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nennwert bewertet. Soweit Einzelwertberichtigungen erforderlich waren, wurden diese vorgenommen.

Die Bewertung der **Flüssigen Mittel** erfolgt zum Nennwert.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** ist allen erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten und unterlassenen Instandhaltungen angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung nicht abgezinst. Auf die Aktivierung von latenten Steuern nach § 274 HGB wurde in Ausübung des bestehenden Wahlrechtes verzichtet.

### (3) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Einzelheiten zur Entwicklung des **Anlagevermögens** sind im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage zum Anhang).

Die im Vorjahr aktivierten **Anlagen im Bau** wurden im Geschäftsjahr 2021 i. H. v. 6.093,63 EUR ausgebucht, da die Umsetzung des betreffenden Vorhabens verworfen wurde.

Die im **Umlaufvermögen** befindlichen **Grundstücke ohne Bauten** sollen bebaut und veräußert werden.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst. Sie sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Risiken wurde durch Abwertungen Rechnung getragen. Bei leerstehenden Einheiten entstandene Kosten sind nicht aktiviert. Von diesem Posten wurden offen die erhaltenen Anzahlungen abgesetzt.

Ausgewiesene **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben ausschließlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Das **Stammkapital** in Höhe von 102.258,38 EUR entspricht der Handelsregistereintragung und dem Gesellschaftsvertrag. Alle Anteile hält die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2021, unterlassene Instandhaltungen sowie Rückstellungen aus Erschließungskosten.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten aus:

	Gesamt- betrag  EUR	Fälligkeit		
		innerhalb 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	davon größer 5 Jahre EUR
1. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	14.322,07 (0,00)	14.322,07 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	1.577,62 (1.284,81)	1.577,62 (1.284,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus ande- ren Lieferungen und Leis- tungen (Vorjahr)	89.321,18 (216.600,28)	40.526,19 (212.788,83)	48.794,99 (3.811,45)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten gegen- über Gesellschafter (Vorjahr)	2.139.164,83 (1.585.007,03)	97.050,59 (97.942,79)	2.042.114,24 (1.487.064,24)	1.968.475,00 (1.373.425,00)
5. Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen (Vorjahr)	1.677,32 (0,00)	1.677,32 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	308,00 (0,00)	308,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt (Vorjahr)	2.246.371,02 (1.802.892,12)	155.461,79 (312.016,43)	2.090.909,23 (1.490.875,69)	1.968.475,00 (1.373.425,00)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dar.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin stellen sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dar und betreffen im Wesentlichen folgende Darlehen. Das Darlehen für den Kauf der Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auf der Rudolf-Breitscheid-Straße in Höhe von 1.300,0 TEUR mit Zinssatz von 1 % p.a. wurde noch nicht getilgt. Das Darlehen für die Bebauung dieser Grundstücke in Höhe von insgesamt 2.000,0 TEUR wurde bisher in Höhe von 600 TEUR abgerufen, wird mit 1 % p.a. verzinst und noch nicht getilgt. Die übrigen zwei Darlehen aus früheren Jahren werden mit 1 % p.a. verzinst und getilgt, die Restschuld beträgt insgesamt 187,1 TEUR.

#### **(4) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

**Umsatzerlöse** wurden im Rahmen der Vermietung gewerblicher Objekte im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen aus Anlagenabgängen von 6 TEUR sowie sonstige periodenfremde Aufwendungen von 1 TEUR enthalten.

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Bereitstellungszinsen für ein noch nicht abgerufenes Darlehen von 82 TEUR enthalten.

Der Jahresfehlbetrag wird durch **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** für frühere Jahre in Höhe von 0,4 TEUR belastet.

#### **(5) Sonstige Angaben**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

##### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 4,0 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen sowie auf 1,7 TEUR für Steuerberatungsleistungen.

##### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag und einem Projektvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, als verbundenes Unternehmen sowie aus einem Planungsvertrag.

Zudem besteht ein Darlehensvertrag mit der Ostsächsischen Sparkasse i. H. v. 5.000,0 TEUR. Eine Inanspruchnahme erfolgte aufgrund der zeitlichen Verzögerung des Projektes bisher noch nicht. Laut Vertrag fallen seit 2020 Bereitstellungszinsen an.

## **Haftungsverhältnisse**

Aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten der Gesellschafterin bestehen sonstige Haftungsverhältnisse in Form von Grundschulden in Höhe von 1.022,6 TEUR. Im Jahr 2019 erfolgte die Grundschuldübertragung auf einen anderen Gläubiger zur Projektentwicklung für das Bauvorhaben Markt („Neue Mitte Heidenau“). Das Darlehen valutiert zum Stichtag mit 9.719,8 TEUR (Vorjahr: 3.351,7 TEUR). Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der errechneten künftigen Mieterlöse als gering eingeschätzt.

## **Nachtragsbericht**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen. Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Jahresfehlbetrag i. H. v. 11,8 TEUR wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

## **Organe der Gesellschaft**

Als Geschäftsführer waren im Berichtsjahr bestellt:

- Frau Dipl.-Ing. Sonnhild Ruffani (Geschäftsführerin bis zum 30. April 2021)
- Herr Reinhard Guhr (Geschäftsführer vom 30. April bis zum 30. Juni 2021)
- Herr Tilo Koch (Geschäftsführer seit dem 1. Juli 2021)

Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

Mit der WWH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, besteht ein Geschäftsbesorgungs-, Verwaltungs- und Buchführungsvertrag.

Heidenau, den 7. März 2022



Tilo Koch  
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand am	Abgänge	Stand am	Stand am	Zugänge	Stand am	Stand am	Vorjahr
	01.01.2021		31.12.2021	01.01.2021		31.12.2021	31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.684.430,35	0,00	1.684.430,35	673.245,92	44.819,00	718.064,92	966.365,43	1.011.184,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.406,77	0,00	5.406,77	1.984,77	541,00	2.525,77	2.881,00	3.422,00
3. Anlagen im Bau	6.093,63	6.093,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.093,63
	<u>1.695.930,75</u>	<u>6.093,63</u>	<u>1.689.837,12</u>	<u>675.230,69</u>	<u>45.360,00</u>	<u>720.590,69</u>	<u>969.246,43</u>	<u>1.020.700,06</u>

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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.

Dresden, den 31. März 2022

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Andreas Franke)  
Wirtschaftsprüfer



(ppa. Zoltán Fodor)  
Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an 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.