

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2021

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2021

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.635,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.445.064,84		13.195.875,74
2. Grundstücke mit anderen Bauten	83.518,08		86.341,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	17.900,35		20.619,39
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.465,51		17.574,09
6. Bauvorbereitungskosten	<u>2.746,42</u>	13.692.919,37	2.746,42
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>750,00</u>	<u>750,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		13.693.669,37	13.448.767,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		565.311,81	494.222,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.624,56		5.491,89
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.513,00		26.936,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.813,38</u>	41.950,94	32.688,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.865,17		65.737,75
2. Bausparguthaben	<u>179.438,33</u>	192.303,50	143.112,24
Bilanzsumme		<u><u>14.493.235,62</u></u>	<u><u>14.216.956,57</u></u>

PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.920,00		17.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.784.050,76		1.728.907,03
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>24.000,00</u>	1.841.970,76	11.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 6.029,24			
Vorjahr € 11.572,97			
II. Kapitalrücklage		20.917,90	20.242,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	954.285,52		943.885,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 10.400,00			
Vorjahr € 21.600,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.119.130,77		1.959.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 160.000,00			
Vorjahr € 59.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	3.982.583,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	438,29		253,68
2. Jahresüberschuss	103.831,25		215.376,16
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>10.400,00</u>	93.869,54	21.600,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.939.341,68	5.784.803,25

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		5.939.341,68	5.784.803,25
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.638,82		12.644,18
2. Sonstige Rückstellungen	39.690,13	43.328,95	202.512,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.606.343,85		7.571.907,50
2. Erhaltene Anzahlungen	542.537,39		533.098,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.099,45		1.234,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.091,29		82.299,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.059,37	8.494.131,35	13.890,10
davon aus Steuern:			
€	8.835,42		
Vorjahr €	4.338,26		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	978,91		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		16.433,64	14.567,58
Bilanzsumme		14.493.235,62	14.216.956,57

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.711.811,47		2.664.487,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.120,16</u>	2.734.931,63	23.221,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.089,54	-7.314,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.935,12	20.915,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.376.453,89		1.200.915,82
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>563,49</u>	1.377.017,38	12.453,92
5. Rohergebnis		1.442.938,91	1.487.940,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	253.252,02		263.119,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>55.490,37</u>	308.742,39	53.788,70
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		662.489,22	603.790,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>194.741,41</u>	166.069,07
Übertrag:		276.965,89	401.172,26

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		276.965,89	401.172,26
9. Erträge aus Finanzanlagen	11,25		11,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>338,09</u>	349,34	274,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.159,23	135.948,57
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-5.893,28</u>	<u>2,96</u>
13. Ergebnis nach Steuern		154.049,28	265.506,47
14. Sonstige Steuern		<u>50.218,03</u>	<u>50.130,31</u>
15. Jahresüberschuss		103.831,25	215.376,16
16. Gewinnvortrag		438,29	253,68
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>10.400,00</u>	<u>21.600,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>93.869,54</u>	<u>194.029,84</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
mit Sitz in Schwäbisch Gmünd,
eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm
unter der Nummer GenR 700020.

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20,0% bis 33,33 %
Wohngebäude	linear	2,0% bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6% bis 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Ausgewiesen werden ausschließlich kurzfristige Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.510,84				37.510,84	35.875,30	1.635,54				37.510,84	1.635,54	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	25.358.262,65	895.871,73			26.254.134,38	12.162.386,91	646.682,63				12.809.069,54	13.195.875,74	13.445.064,84
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	157.954,47	2.823,60				160.778,07	86.341,68	83.518,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17				123.224,17	0,00					123.224,17	123.224,17	123.224,17
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32				21.752,32	1.132,93	2.719,04				3.851,97	20.619,39	17.900,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.992,83	11.519,83	2.414,46		96.098,20	69.418,74	8.628,41	2.414,46			75.632,69	17.574,09	20.465,51
Bauvorbereitungskosten	2.746,42				2.746,42	0,00						2.746,42	2.746,42
	25.837.274,54	907.391,56	2.414,46	0,00	26.742.251,64	12.390.893,05	660.853,68	2.414,46	0,00	0,00	13.049.332,27	13.446.381,49	13.692.919,37
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	25.875.535,38	907.391,56	2.414,46	0,00	26.780.512,48	12.426.768,35	662.489,22	2.414,46	0,00	0,00	13.086.843,11	13.448.767,03	13.693.669,37

-
2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 565.311,81 (Vorjahr € 494.222,27) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.606.343,85 (7.571.907,50)	1.101.088,64 (727.821,89)	1.962.117,42 (1.956.772,79)	4.543.137,79 (4.887.312,82)	7.606.343,85 (7.571.907,50)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	542.537,39 * (533.098,04)	542.537,39 (533.098,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.099,45 (1.234,69)	4.099,45 (1.234,69)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.091,29 (82.299,07)	305.577,67 (77.785,45)	14.513,62 (4.513,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	21.059,37 (13.890,10)	21.059,37 (13.890,10)				
Gesamtbetrag	8.494.131,35 (8.202.429,40)	1.974.362,52 (1.353.830,17)	1.976.631,04 (1.961.286,41)	4.543.137,79 (4.887.312,82)	7.606.343,85 (7.571.907,50)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	844
Zugang	2021	49
Abgang	2021	49
Ende	2021	844

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 55.143,73 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 2 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Raynulf Jehle, hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand, Immobilienfachwirt
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt
Wolfgang Abele, Industriekaufmann/Techniker i. R.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter

Aufsichtsratsvorsitzender

stv. Vorsitzender

Schwäbisch Gmünd, den

Der Vorstand:

Jehle

Nann

Abele

Inventar zum 31. Dezember 2021

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2021	€	0,00
	31.12.2020	€	1.635,54
Stand 1.1.2021		€	1.635,54
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	1.635,54
<u>Bilanzausweis</u>		€	0,00

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2021	€	13.445.064,84
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2020	€	13.195.875,74

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2021	805.342,09	12.390.533,65	13.195.875,74
<u>Zugang</u>			
Modernisierungskosten	0,00	895.871,73	895.871,73
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	646.682,63	646.682,63
<u>Bilanzausweis</u>	805.342,09	12.639.722,75	13.445.064,84

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere die energetische Sanierung des Gebäudes Nelkenweg 26/28, die partielle energetische Fassadensanierung Rappenstraße 8, 8/1 und 10/1, Heizungssanierungen, sowie den Einbau von Gasetagenheizungen und die Sanierung der Bäder und Elektroleitungen einschließlich der notwendigen Umbauarbeiten, die anlässlich von Mieterwechseln durchgeführt wurden. Hierbei erfolgten teilweise umfangreiche Grundriss-änderungen, um Wohnungen familien- und seniorengerecht zu gestalten.
2. Die Abschreibungen wurden - wie in den Vorjahren - linear auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen. Hierbei wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Bei später erworbenen Objekten (WIE 36 und 37) wurde statt dessen linear mit 2% abgeschrieben.
3. Zugegangen sind 29 Stellplätze im Jörg-Ratgeb-Weg.
Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit
 - 515 Wohnungen
 - 1 Büroetage
 - 47 Garagen
 - 135 Stellplätzemit einer Grundstücksfläche von 45.212 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.607,33 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2021	€	83.518,08
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2020	€	86.341,68

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2021	10.810,28	75.531,40	86.341,68
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	72.707,80	83.518,08

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden 32 Garagen und 56 Parkplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.394 m².
2. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2021	€	123.224,17
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2020	€	123.224,17

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 31.12.2021	572	123.224,17

<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	31.12.2021	€	17.900,35
	31.12.2020	€	20.619,39
Stand 1.1.2021		€	20.619,39
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	2.719,04
<u>Bilanzausweis</u>		€	17.900,35

Erläuterungen:

Zugegangen sind zwei Photovoltaikanlagen, die nach Ablauf der Leasingzeit übernommen wurden.

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2021	€	20.465,51
	31.12.2020	€	17.574,09
Stand 1.1.2021		€	17.574,09
<u>Zugang</u>			
Heimarbeitsplätze und Hardware		€	11.519,83
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	8.628,41
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>20.465,51</u>

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind drei Heimarbeitsplätze sowie diverse Hardware.
2. Die Abschreibung erfolgt linear auf eine Nutzungsdauer von 3-13 Jahren. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2021	€	2.746,42
	31.12.2020	€	2.746,42

Erläuterungen:

Ausgewiesen sind die Fremdkosten des Projektes Amselweg in Bettringen.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2021	€	750,00
	31.12.2020	€	750,00

Erläuterungen:

1. Die Anlage betrifft das Geschäftsguthaben als Mitglied bei der VR-Bank Ostalb eG mit 5 Geschäftsanteilen zu je € 150,00.
2. Die Haftsumme beträgt € 1.500,00.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2021	€	565.311,81
	31.12.2020	€	494.222,27

Betriebskosten

Stand 1.1.2021		€	113.677,59
----------------	--	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2021		€	116.254,79
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2020		€	113.677,59
---------------------------	--	---	------------

<u>Stand 31.12.2021</u>		€	116.254,79
-------------------------	--	---	------------

Heizkosten

Stand 1.1.2021		€	97.260,34
----------------	--	---	-----------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2021		€	126.374,76
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2020		€	96.815,45
---------------------------	--	---	-----------

<u>Stand 31.12.2021</u>		€	126.819,65
-------------------------	--	---	------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2021 € 283.284,34

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2021 € 322.237,37

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2020 € 283.284,34

Stand 31.12.2021 € 322.237,37

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 116.254,79

Heizkosten € 126.819,65

Andere Betriebskosten € 322.237,37

Bilanzausweis € 565.311,81

Erläuterungen:

Wertberichtigungen für Eigennutzung und Leerstand werden nicht mehr zusätzlich angesetzt.
Diese sind bereits in den Unfertigen Leistungen systemseitig berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2021	€	4.624,56
	31.12.2020	€	5.491,89

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2021	€	27.513,00
	31.12.2020	€	26.936,99

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Forderungen an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd aus Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2021	€	9.813,38
	31.12.2020	€	32.688,40

Überzahlte Betriebskosten	€	8.506,08
kurzfristige Forderungen an Sozialversicherungsträger	€	1.172,30
sonstige Forderungen	€	135,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>9.813,38</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2021	€	12.865,17
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2020	€	65.737,75
<u>Kassenbestand</u>		€	1.711,45
<hr/>			
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
Kreissparkasse Ostalb		€	5.648,24
VR-Bank Ostalb eG		€	2.520,70
LBBW		€	2.984,78
		€	11.153,72
<hr/>			
<u>Bilanzausweis</u>		€	12.865,17
<hr/> <hr/>			

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird der Kassenbestand und die Guthaben von Girokonten. Ein entsprechendes Kassenprotokoll und entsprechende Saldenbestätigungen liegen vor.

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2021	€	179.438,33
	31.12.2020	€	143.112,24
Stand 1.1.2021		€	143.112,24
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	36.000,00
Zinsen		€	338,09
Summe Zugang		€	36.338,09
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	12,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	179.438,33

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden zwei Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt 1.000.000,00 Euro.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Geschäftsguthaben</u>	31.12.2021	€	1.841.970,76
	31.12.2020	€	1.758.347,03
<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2021	€	33.920,00
	31.12.2020	€	17.600,00
<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2021	€	1.784.050,76
	31.12.2020	€	1.728.907,03
<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2021	€	24.000,00
	31.12.2020	€	11.840,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2021	€	1.728.907,03
<u>Zugang</u>		
Beitritte	€	40.873,22
Weitere Anteile	€	80.230,84
zusätzliche Einzahlungen	€	9.399,67
Summe Zugang	€	<u>130.503,73</u>
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	1.280,00
Übertragungen	€	16.160,00
In 2021 ausgeschiedene Mitglieder		
aus Aufkündigung	€	27.360,00
aus Teilkündigungen	€	24.000,00
aufgrund Tod	€	5.120,00
aufgrund Ausschluss	€	1.440,00
Summe Abgang	€	<u>75.360,00</u>
<u>Stand 31.12.2021</u>	€	<u><u>1.784.050,76</u></u>

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2021	844	10.878
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	49	281
durch Übernahme weiterer Anteile		506
	49	787
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	2	8
durch Übertragungen	10	101
durch Tod	10	35
durch Ausschluss	2	9
durch Anteilsrückgaben		150
durch Kündigungen	25	171
	49	474
<u>Stand 1.1.2022</u>	844	11.191

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 55.143,73 erhöht.
4. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 6.029,24.

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2021	€	20.917,90
	31.12.2020	€	20.242,90
Stand 1.1.2021		€	20.242,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	675,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	20.917,90

Ergebnisrücklagen

<u>Gesetzliche Rücklage</u>	31.12.2021	€	954.285,52
	31.12.2020	€	943.885,52
Stand 1.1.2021		€	943.885,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2021		€	10.400,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>954.285,52</u>

<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	31.12.2021	€	2.119.130,77
	31.12.2020	€	1.959.130,77
Stand 1.1.2021		€	1.959.130,77
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2020		€	160.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>2.119.130,77</u>

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2020 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.07.2021.

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>	31.12.2021	€	909.167,19
	31.12.2020	€	909.167,19

Bilanz
- 18 -

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2021	€	93.869,54
	31.12.2020	€	194.029,84

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2021	€	438,29
	31.12.2020	€	253,68

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2021	€	103.831,25
	31.12.2020	€	215.376,16

Der Bilanzgewinn 2020 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 30.07.2021 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	33.591,55
Gewinnvortrag	€	438,29
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	160.000,00
	€	<u>194.029,84</u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2021	€	3.638,82
31.12.2020	€	12.644,18

	Stand 01.01.2021	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2021
Körperschaftsteuer 2019	11.985,00	2.926,00	9.059,00		0,00
Solidaritätszuschlag 2019	659,18	153,57	505,61		0,00
Körperschaftsteuer 2022	0,00			2.542,00	2.542,00
Solidaritätszuschlag 2022	0,00			139,82	139,82
Gewerbsteuer 2022	0,00			957,00	957,00
Gesamt	12.644,18	3.079,57	9.564,61	3.638,82	3.638,82

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2021	€	39.690,13
	31.12.2020	€	202.512,16

	Stand 01.01.2021	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2021
Steuerberatung	1.200,00	1.200,00		1.300,00	1.300,00
Prüfungskosten 2019	14.000,00	14.000,00			0,00
Prüfungskosten 2020	14.500,00				14.500,00
Prüfungskosten 2021	0,00			12.000,00	12.000,00
Bilanzierungskosten	6.200,00	6.200,00		7.000,00	7.000,00
Berufsgenossenschaft	2.200,00	2.187,61	12,39	2.100,00	2.100,00
Betriebskosten	1.500,00	1.104,45	395,55		0,00
Urlaub - Gehälter -	2.912,16	2.912,16		2.790,13	2.790,13
Ausstehende Rechnungen	160.000,00	160.000,00			0,00
Gesamt	202.512,16	187.604,22	407,94	25.190,13	39.690,13

Erläuterungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2021	€	7.606.343,85
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2020	€	7.571.907,50

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2021 € 7.361.977,55

Zugang

KSK Ostalb WIE 89 € 500.000,00

Abgang

Tilgung € 520.803,74

Vorzeitige Tilgung € 320.843,95

Summe Abgang € 841.647,69

Stand 31.12.2021 € 7.020.329,86

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2021 € 7.528,31

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 14.399,83

Abgang

Abgrenzung 2020 € 7.528,31

Stand 31.12.2021 € 14.399,83

Erläuterungen:

Der Ausweis beinhaltet zu 13.274,65 € rückständige Tilgungen und zu 1.125,18 € rückständige Zinsen.

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2021	€	2.401,64
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2021	€	3.147,77
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2020	€	2.401,64
<u>Stand 31.12.2021</u>	€	<u>3.147,77</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2021	€	200.000,00
<u>Zugang</u>		
LBBW WIE 89	€	525.000,00
<u>Abgang</u>		
Rückzahlung	€	200.000,00
<u>Stand 31.12.2021</u>	€	<u>525.000,00</u>

Kontokorrentverpflichtungen

Aareal Bank AG	€	43.466,39
<u>Stand 31.12.2021</u>	€	<u>43.466,39</u>

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	7.020.329,86
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	14.399,83
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	3.147,77
Kurzfristige Darlehen	€	525.000,00
Kontokorrentverpflichtungen	€	43.466,39
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>7.606.343,85</u>

Erläuterungen:

Gleichlautende Darlehens-/Kontoauszüge liegen vor.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2021	€	542.537,39
	31.12.2020	€	533.098,04
Vorauszahlung Umlage 1		€	134.927,49
Vorauszahlung Umlage 2		€	109.139,17
Vorauszahlung Umlage 3		€	298.470,73
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>542.537,39</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2021.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2021	€	4.099,45
	31.12.2020	€	1.234,69

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden aufgelaufene Überzahlungen von Mietern.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2021	€	320.091,29
	31.12.2020	€	82.299,07
aus Garantieeinbehalten		€	14.513,62
aus Betriebskosten		€	29.955,77
Sammelkonto Kreditoren		€	275.143,48
Sonstige Verbindlichkeiten		€	478,42
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>320.091,29</u>

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2021	€	21.059,37
	31.12.2020	€	13.890,10
- davon aus Steuern:	€	8.835,42	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:			
Nicht abgehobene Dividende	€	11.703,36	
Wohnungsbauprämie	€	520,59	
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:			
Lohnsteuer	€	4.161,92	
Umsatzsteuer 2021	€	4.673,50	
			<hr/>
<u>Bilanzausweis</u>		€	21.059,37
			<hr/> <hr/>

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2021	€	16.433,64
	31.12.2020	€	14.567,58
Stand 1.1.2021		€	14.567,58
<u>Zugang</u>			
Mieten Januar 2022		€	16.433,64
<u>Abgang</u>			
Mieten Januar 2021		€	14.567,58
			<hr/>
<u>Bilanzausweis</u>		€	16.433,64
			<hr/> <hr/>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2021 eingegangene Januarmietten 2022.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2021	€	2.711.811,47
	2020	€	2.664.487,20
	2021		2020
	€		€
<hr/>			
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.157.817,20		2.102.586,86
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	42.434,00		42.234,00
Stellplätze	30.620,88		27.401,98
	2.245.452,08		2.186.802,84
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	15.942,50		9.445,20
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	14.580,00		14.580,00
	2.214.929,58		2.162.777,64
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Abgerechnete Betriebskosten	112.524,72		115.266,30
Abgerechnete Heizkosten	93.315,56		104.730,86
Abgerechnete andere Betriebskosten	292.084,70		282.733,45
	497.924,98		502.730,61
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten (Eigennutzung)	1.043,09		1.021,05
	496.881,89		501.709,56
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	2.711.811,47		2.664.487,20
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

<u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	2021	€	23.120,16
	2020	€	23.221,55
	2021		2020
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	23.120,16		23.221,55

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Vergütungen für die Einspeisung von Strom aus zwei Photovoltaikanlagen ins öffentliche Netz.

**Erhöhung/Verminderung des Bestandes
an unfertigen Leistungen**

	2021	€	71.089,54
	2020	€	-7.314,47
	2021		2020
	€		€
Bestandserhöhung			
Betriebskosten	116.254,79		113.677,59
Heizkosten	126.374,76		97.260,34
Andere Betriebskosten	322.237,37		286.587,23
./. Wertberichtigung Andere Betriebskosten	0,00		3.302,89
	564.866,92		494.222,27
Bestandsverminderung			
Betriebskosten	113.677,59		114.985,16
Heizkosten	96.815,45		109.994,12
Andere Betriebskosten	283.284,34		276.557,46
	493.777,38		501.536,74
	Erhöhung		Verminderung
	71.089,54		-7.314,47

Sonstige betriebliche Erträge

	2021	€	13.935,12
	2020	€	20.915,55
	2021		2020
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	407,94		1.486,01
ausgebuchte Verbindlichkeiten	4.272,42		8.686,55
Erträge aus früheren Jahren	0,00		6.164,26
Erträge Mahngebühren	239,00		184,00
sonstige Erträge	9.015,76		4.394,73
	13.935,12		20.915,55

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2021	€	1.376.453,89
	2020	€	1.200.915,82
	2021		2020
	€		€
<u>Betriebskosten</u>			
nicht umlagefähig	1.717,94		1.717,94
umlagefähig	516.390,87		448.314,80
	518.108,81		450.032,74
Instandhaltungskosten	858.345,08		750.883,08
	1.376.453,89		1.200.915,82

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 516.390,87 (Vorjahr € 448.314,80) weiterverrechnet.

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen
und Leistungen**

2021	€	563,49
2020	€	12.453,92

	2021	2020
	€	€
Leasing Photovoltaikanlage	0,00	11.890,43
Versicherung Photovoltaikanlage	563,49	563,49
	<u>563,49</u>	<u>12.453,92</u>

Erläuterungen:

Die Leasingverträge endeten 2020.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2021	€	253.252,02
	2020	€	263.119,60
	2021		2020
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	3.400,00		2.740,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	249.934,05		263.775,15
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	-82,03		-3.395,55
	<u>253.252,02</u>		<u>263.119,60</u>

**b) soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

	2021	€	55.490,37
	2020	€	53.788,70
	2021		2020
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	53.390,37		51.588,70
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.100,00		2.200,00
	<u>55.490,37</u>		<u>53.788,70</u>

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2021	€	662.489,22
	2020	€	603.790,46
	2021		2020
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.635,54		4.373,51
Grundstücke mit Wohnbauten	646.682,63		587.403,20
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60		2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	2.719,04		1.132,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.628,41		8.057,22
	<u>662.489,22</u>		<u>603.790,46</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2021	€	194.741,41
2020	€	166.069,07

Sächliche Verwaltungskosten:

	2021	2020
	€	€
Post- und Telefonkosten	6.045,99	4.125,46
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	17.335,63	9.746,68
Raumkosten	14.064,00	12.645,99
Versicherungen	4.946,71	4.959,81
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	431,82	1.314,22
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.268,95	1.820,39
EDV-Kosten	36.922,93	45.012,17
Schulungs-/Fortbildungskosten	6.685,43	1.570,00
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	2.211,50	4.346,94
Kosten Bilanzerstellung	8.070,00	7.252,48
Steuerberatungskosten	1.395,32	1.208,14
Prüfungskosten	12.551,98	16.409,50
Verbandsbeitrag	1.939,12	1.896,83
sonstige Beiträge	2.402,00	2.302,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	27.065,71	26.830,48
Gerichts- und Anwaltskosten	3.137,03	1.004,37
Geschenke bis 35 €	867,00	0,00
Geschenke über 35 €	100,00	0,00
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	329,70	1.939,28
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	5.870,00	6.650,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	38.631,44	14.947,09

Abschreibungen auf Forderungen:

Mietforderungen	218,52	87,24
Sonstige Forderungen	1.250,63	0,00

194.741,41	166.069,07
------------	------------

<u>Erträge aus</u>	2021	€	11,25
<u>Finanzanlagen</u>	2020	€	11,25

	2021		2020
	€		€
Dividende	11,25		11,25

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2021	€	338,09
	2020	€	274,49

	2021		2020
	€		€
Zinserträge aus Bausparguthaben	338,09		274,49

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2021	€	129.159,23
	2020	€	135.948,57

	2021		2020
	€		€
Zinsen auf Kontokorrentkredite	859,31		783,19
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	126.508,16		133.465,52
Zinsabgrenzung	746,13		27,91
Bereitstellungsprovision	1.045,63		1.671,95
	129.159,23		135.948,57

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2021	€	-5.893,28
2020	€	2,96

	2021 €	2020 €
Körperschaftsteuer - lfd. Jahr	2.542,00	0,00
Solidaritätszuschlag - lfd. Jahr	139,97	0,15
Gewerbesteuer - lfd. Jahr	957,00	0,00
Körperschaftsteuer und Soli 2020	29,55	0,00
Kapitalertragsteuer - lfd. Jahr	2,81	2,81
Erstattungen und Rückstellungsaufösungen:		
Körperschaftsteuer und Soli 2019	9.564,61	0,00
	<u>-5.893,28</u>	<u>2,96</u>

Ergebnis nach Steuern

2021	€	154.049,28
2020	€	265.506,47

Sonstige Steuern

2021	€	50.218,03
2020	€	50.130,31

	2021 €	2020 €
Grundsteuer - umlagefähig -	50.218,03	50.130,31

Erläuterungen:

Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 50.218,03 (Vorjahr € 50.130,31) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2021	€	103.831,25
	2020	€	215.376,16

<u>Gewinnvortrag</u>	2021	€	438,29
	2020	€	253,68

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</u>	2021	€	10.400,00
	2020	€	21.600,00

	2021	2020
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	10.400,00	21.600,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2021	€	93.869,54
	2020	€	194.029,84

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2021

Kennzahlen 2021

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	232.990	1,61	2,47
	Bilanzsumme	14.493.236		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	103.831	1,75	3,72
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.939.342		
Return On Investment	Jahresüberschuss	103.831	0,72	1,51
	Bilanzsumme	14.493.236		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	13.693.669	94,48	94,60
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.493.236		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	13.692.919	94,48	94,58
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.493.236		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	799.566	5,52	5,40
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.493.236		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.020.330	118,20	127,26
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.939.342		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.020.330	48,44	51,78
	Bilanzsumme	14.493.236		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	12.959.672	94,64	97,75
	Anlagevermögen	13.693.669		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.939.342	40,98	40,69
	Bilanzsumme	14.493.236		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	767.790		€ 819.254

Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt 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 der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. 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. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Stuttgart, den 22. Juni 2022

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt

Allgemeine Vertragsbestimmungen

der

W T S Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

(Stand 1.1.2014)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen gelten für Verträge zwischen der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH - im nachstehenden "WTS" genannt - und ihren Auftraggebern, sofern nichts Abweichendes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Sie gelten für Werks- und Dienstverträge entsprechend den satzungsmäßigen Aufgaben der WTS, mit Ausnahme der Datenverarbeitungs- und Steuerberatungsverträge, für die gesonderte Vertragsbestimmungen bestehen.

§ 2 Umfang und Ausführung des Vertrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt.
- (2) Die WTS ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Dritter zu bedienen.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht ausdrücklich darauf gerichtet ist, nicht darauf, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können.
- (4) Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstige Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

§ 3 Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass der WTS auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihr von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der WTS bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen der WTS hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von der WTS formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

§ 4 Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter der WTS gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

§ 5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Fasst die WTS die Ergebnisse ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber schriftlich zusammen, so sind von ihr oder ihren Mitarbeitern gegebene mündliche Erklärungen unverbindlich. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern der WTS außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

§ 6 Schutz des geistigen Eigentums der WTS

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass die im Rahmen des Auftrages von der WTS gefertigten Gutachten, Organisationspläne und sonstigen Unterlagen nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

§ 7 Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat nur Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel; bei Fehlschlagen der Nachbesserung kann er auch Minderung oder falls die erbrachte Leistung infolge des Fehlschlagens der Nachbesserung ohne Interesse ist, Wandlung verlangen. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt § 8.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1 Satz 1 verjähren mit Ablauf von sechs Monaten, nachdem die WTS die berufliche Leistung erbracht hat.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler oder formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dergleichen) der WTS enthalten sind, können jederzeit von der WTS auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung der WTS enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diese, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von der WTS vorher zu hören.

§ 8 Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet nur für eigenes Verschulden und Verschulden seiner Mitarbeiter.
- (2) Der Umfang der Haftung der WTS ist für Aufträge, die eine Vorbehaltsaufgabe des steuerberatenden Berufs darstellen für einen fahrlässig verursachten Schaden auf € 2.000.000 (in Worten zwei Millionen €) begrenzt.
- (3) Für alle anderen Aufträge ist die Haftung auf € 50.000 für den einzelnen Schadensfall beschränkt. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadensersatzansprüche zu verstehen, die sich aus ein und demselben Verstoß ergeben. Als einzelner Schadensfall gelten auch alle Verstöße, die bei einer Prüfung oder bei einer sonstigen einheitlichen Leistung (fachlich als einheitliche Leistung zu wertende abgrenzbare berufliche Tätigkeit) von einer Person oder von mehreren Personen begangen worden sind. Die WTS haftet jedoch für einen Schaden, der im Rahmen mehrerer gleichartiger Prüfungen oder gleichartiger einheitlicher Leistungen auf Grund mehrerer auf dem gleichen fachlichen Fehler beruhenden Verstöße entstanden ist, nur bis zu einer Höhe von € 250.000 ohne Rücksicht darauf, ob der Schaden durch Verstöße in einem Jahr oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren verursacht worden ist.
- (4) Von den Haftungsbegrenzungen ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- (5) Soweit ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist.

- (6) Gegenüber einem Dritten haftet die WTS in keinem Fall und aus keinem Grund. Gibt der Auftraggeber Prüfungsberichte, Gutachten oder sonstige Erklärungen der WTS weiter oder macht er sonst Dritten gegenüber davon Gebrauch, so muss er auf diesen Haftungsausschluss hinweisen.
- (7) Die Berufshaftpflichtversicherung besteht bei der Versicherergemeinschaft für das wirtschaftliche Prüfungs- und Treuhandwesen, Dotzheimer Str. 23, 65185 Wiesbaden. Der räumliche Geltungsbereich des Versicherungsschutzes umfasst Dienstleistungen zumindest in den Mitgliedsländern der Europäischen Union und genügt mindestens den Anforderungen des § 67 Steuerberatungsgesetz (StBerG), §§ 51 ff. Verordnung zur Durchführung der Vorschriften über Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften.

§ 9 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Die WTS ist verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihr im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, dass der Auftraggeber sie von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Die WTS darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.
- (3) Die WTS ist befugt, ihr anvertraute, personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.
- (4) Die WTS ist nicht verpflichtet im e-Mailverkehr mit dem Auftraggeber Verschlüsselungstechniken anzuwenden.

§ 10 Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber

- (1) Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Im Falle der Kündigung behält die WTS den Anspruch auf die vereinbarte oder gesetzliche Vergütung, abzüglich infolge der Aufhebung des Vertrages tatsächlich ersparten Aufwendungen. Die weitergehenden Vorschriften des § 649 Satz 2 Halbsatz 2 BGB finden in diesem Falle keine Anwendung.
- (2) Für alle sonstigen Fälle der Kündigung bleiben die Vorschriften des § 649 Satz 2 BGB unberührt.

§ 11 Kündigung des Vertrages durch die WTS

- (1) Die WTS kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (2) Auf den Vergütungsanspruch für die bisherigen Leistungen finden die Vorschriften des § 628 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB sinngemäß Anwendung.

- (3) Kündigt sie aus wichtigem Grund, so gilt § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 dieser Bestimmungen entsprechend. Ein wichtiger Grund ist auch die Nichtbezahlung angemessener Kostenvorschüsse und Honorarrechnungen.

§ 12 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der von der WTS angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach § 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist die WTS zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Ihre Ansprüche bestimmen sich nach § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 dieser Bestimmungen entsprechend.

§ 13 Vergütung

- (1) Wenn nichts anderes vereinbart ist, findet die jeweils gültige Gebührenordnung der WTS Anwendung.
- (2) Die WTS kann entsprechend dem Fortschritt der Arbeiten Abschlagszahlungen verlangen. Sie kann ihre weitere Tätigkeit und die Auslieferung der von ihr erstellten Unterlagen und Berichte von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen.

§ 14 Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Die WTS bewahrt die ihr im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages übergebenen und von ihr selbst angefertigten Unterlagen, sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sechs Jahre auf.
- (2) Nach Befriedigung ihrer Ansprüche aus dem Vertrag hat die WTS auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die sie aus Anlass ihrer Tätigkeit für den Auftrag von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen der WTS und ihrem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Die WTS kann von Unterlagen, die sie an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Kopien anfertigen und zurückbehalten.

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen und Ansprüche ist Stuttgart.

§ 16 Verbindlichkeitsklausel

Mit dem Empfang der Auftragsbestätigung bekennt der Auftraggeber zugleich, Kenntnis von diesen Vertragsbestimmungen zu haben. Widerspricht er nicht binnen einer Woche, spätestens aber bis zur Inangriffnahme des Auftrages, so gilt dies als rechtsverbindliche Anerkennung der Vertragsbestimmungen.