

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2019

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2019

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.009,05	10.417,39
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.232.611,93		10.825.029,31
2. Grundstücke mit anderen Bauten	89.165,28		91.988,88
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.850,29		9.051,75
4. Anlagen im Bau	0,00	13.334.627,50	1.546.563,65
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>13.341.386,55</u>	<u>12.483.800,98</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		501.536,74	460.876,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.094,30		4.415,49
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.771,59		30.204,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.167,65	39.033,54	7.762,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	229.670,58		467.490,29
2. Bausparguthaben	106.849,75	336.520,33	70.650,79
Bilanzsumme		<u>14.218.477,16</u>	<u>13.525.200,90</u>

PASSIVSEITE

	2019 €	2019 €	2018 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	11.200,00		6.080,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.671.591,70		1.507.545,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>12.640,00</u>	1.695.431,70	18.529,20
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 4.248,30			
Vorjahr € 6.861,00			
II. Kapitalrücklage		19.762,90	19.177,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	922.285,52		912.385,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 9.900,00			
Vorjahr € 20.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.900.130,77		1.745.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 155.000,00			
Vorjahr € 60.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	3.731.583,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	219,71		356,97
2. Jahresüberschuss	99.097,25		203.228,29
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>9.900,00</u>	89.416,96	20.400,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.536.195,04	5.301.201,49

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		5.536.195,04	5.301.201,49
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	12.644,18		11.641,57
2. Sonstige Rückstellungen	29.607,71	42.251,89	29.073,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.912.619,19		7.406.499,23
2. Erhaltene Anzahlungen	518.783,31		507.249,59
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.719,08		3.124,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.652,70		237.421,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.401,18	8.625.175,46	12.082,19
davon aus Steuern:			
€	4.317,94		
Vorjahr €	5.668,39		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	399,02		
Vorjahr €	746,25		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		14.854,77	16.908,37
Bilanzsumme		14.218.477,16	13.525.200,90

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.560.477,80		2.411.458,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.018,14</u>	2.585.495,94	25.381,53
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.660,03	-10.046,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.342,83	3.244,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.231.430,82		1.054.136,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>21.020,77</u>	1.252.451,59	21.002,85
5. Rohergebnis		1.381.047,21	1.354.898,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	254.346,44		228.028,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>55.057,78</u>	309.404,22	50.358,75
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		544.427,62	505.837,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>214.763,73</u>	156.682,88
Übertrag:		312.451,64	413.991,76

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		312.451,64	413.991,76
9. Erträge aus Finanzanlagen	26,25		26,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>210,96</u>	237,21	156,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		150.961,58	149.071,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>12.545,14</u>	<u>11.738,24</u>
13. Ergebnis nach Steuern		149.182,13	253.365,25
14. Sonstige Steuern		<u>50.084,88</u>	50.136,96
15. Jahresüberschuss		99.097,25	203.228,29
16. Gewinnvortrag		219,71	356,97
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>9.900,00</u>	<u>20.400,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>89.416,96</u>	<u>183.185,26</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 1.1.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2019 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2018 €	Buchwert zum 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.510,84				37.510,84	27.093,45	4.408,34				31.501,79	10.417,39	6.009,05
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	21.866.636,64	465.113,92		2.475.845,08	24.807.595,64	11.041.607,33	533.376,38				11.574.983,71	10.825.029,31	13.232.611,93
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	152.307,27	2.823,60				155.130,87	91.988,88	89.165,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.743,50	7.617,84	5.149,53		74.211,81	62.691,75	3.819,30	5.149,53			61.361,52	9.051,75	12.850,29
Anlagen im Bau	1.546.563,65	929.281,43		#####	0,00	0,00						1.546.563,65	0,00
	23.729.239,94	1.402.013,19	5.149,53	0,00	25.126.103,60	11.256.606,35	540.019,28	5.149,53	0,00	0,00	11.791.476,10	12.472.633,59	13.334.627,50
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	23.767.500,78	1.402.013,19	5.149,53	0,00	25.164.364,44	11.263.699,80	544.427,62	5.149,53	0,00	0,00	11.822.977,89	12.483.800,98	13.341.386,55

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 501.536,74 (Vorjahr € 460.876,71) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten	€	12.500,00
Urlaub/Gehälter	€	6.307,71

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit				gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.912.619,19 (7.406.499,23)	1.042.406,26 (454.268,14)	1.930.924,29 (1.985.449,70)	4.939.288,64 (4.966.781,39)	7.912.619,19 (7.406.499,23)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	518.783,31 (507.249,59)	518.783,31 (507.249,59)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.719,08 (3.124,33)	2.719,08 (3.124,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.652,70 (237.421,06)	171.139,08 (237.421,06)	4.513,62 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	15.401,18 (12.082,19)	15.401,18 (12.082,19)				
Gesamtbetrag	8.625.175,46 (8.166.376,40)	1.750.448,91 (1.214.145,31)	1.935.437,91 (1.985.449,70)	4.939.288,64 (4.966.781,39)	7.912.619,19 (7.406.499,23)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Leasingverpflichtungen	€	15.995,81
------------------------	---	-----------

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	842
Zugang	2019	40
Abgang	2019	36
Ende	2019	846

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 164.046,05 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 12 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.
4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Raynulf Jehle, hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand	
Anton Nann, Rektor i. R.	(bis 31.07.2019)
Alois Haas, Installationsmeister i. R.	(bis 31.03.2019)
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt	(ab 01.08.2019)
Wolfgang Abele, Techniker i. R.	(ab 18.07.2019)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt
Wolfgang Lakner, techn. Angestellter
Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.
Birgit Heinzmann, Hausfrau
Andreas Mönch, Mechaniker
Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter

Aufsichtsratsvorsitzender
stv. Vorsitzender

Schwäbisch Gmünd, den

Der Vorstand:

Jehle

Nann

Abele

Inventar zum 31. Dezember 2019

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2019	€	6.009,05
	31.12.2018	€	10.417,39
Stand 1.1.2019		€	10.417,39
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	4.408,34
<u>Bilanzausweis</u>		€	6.009,05

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird verschiedene Software. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren.

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2019	€	13.232.611,93
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2018	€	10.825.029,31

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	773.680,24	10.051.349,07	10.825.029,31
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus Anlagen im Bau	31.661,85	2.444.183,23	2.475.845,08
Modernisierungskosten	0,00	465.113,92	465.113,92
Summe Zugang	31.661,85	2.909.297,15	2.940.959,00
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	533.376,38	533.376,38
<u>Bilanzausweis</u>	805.342,09	12.427.269,84	13.232.611,93

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere 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 Grundrissänderungen, um Wohnungen familien- und seniorengerecht zu gestalten. Zudem wurden in der Klarenbergstraße 116/118 Balkone angebaut.
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 wegen Fertigstellung ist zum 01.04.2019 das Gebäude in der Gutenbergstr. 115 mit 14 Wohnungen.
4. Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit
 - 515 Wohnungen
 - 1 Büroetage
 - 47 Garagen
 - 135 Stellplätze
 mit einer Grundstücksfläche von 45.212 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.607,33 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2019	€	89.165,28
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2018	€	91.988,88

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	10.810,28	81.178,60	91.988,88
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	78.355,00	89.165,28

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden damit 32 Garagen und 56 Parkplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.394 m². Bis auf die Zugänge des Geschäftsjahres sind die Gebäude vollständig abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2019	€	12.850,29
	31.12.2018	€	9.051,75
Stand 1.1.2019		€	9.051,75
<u>Zugang</u>			
Server		€	4.662,42
PC-Arbeitsplatz		€	1.237,60
geringwertige Wirtschaftsgüter		€	1.717,82
Summe Zugang		€	7.617,84
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	3.819,30
<u>Bilanzausweis</u>		€	12.850,29

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind ein PC-Arbeitsplatz und ein Server sowie diverse geringwertige Wirtschaftsgüter.
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>Anlagen im Bau</u>	31.12.2019	€	0,00
	31.12.2018	€	1.546.563,65
	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	1.645,26	1.544.918,39	1.546.563,65
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten	30.016,59	899.264,84	929.281,43
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf:			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.661,85	2.444.183,23	2.475.845,08
<u>Bilanzausweis</u>	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen:

Umgebucht in die Wohnbauten wurde der Neubau Gutenbergstr. 115.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2019	€	750,00
	31.12.2018	€	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>	31.12.2019	€	501.536,74
	31.12.2018	€	460.876,71

Betriebskosten

Stand 1.1.2019		€	115.223,89
----------------	--	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2019		€	114.985,16
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2018		€	115.223,89
---------------------------	--	---	------------

<u>Stand 31.12.2019</u>		€	114.985,16
-------------------------	--	---	------------

Heizkosten

Stand 1.1.2019		€	87.690,48
----------------	--	---	-----------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2019		€	109.994,12
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2018		€	87.690,48
---------------------------	--	---	-----------

<u>Stand 31.12.2019</u>		€	109.994,12
-------------------------	--	---	------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2019 € 257.962,34

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2019 € 279.860,35

./ . Wertberichtigung Leerstand € 2.314,84

./ . Wertberichtigung Eigennutzung € 988,05

Summe Zugang € 276.557,46

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2018 € 257.962,34

Stand 31.12.2019 € 276.557,46

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 114.985,16

Heizkosten € 109.994,12

Andere Betriebskosten € 276.557,46

Bilanzausweis € 501.536,74

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2019	€	2.094,30
	31.12.2018	€	4.415,49

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2019	€	29.771,59
	31.12.2018	€	30.204,02

Erläuterungen:

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

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2019	€	7.167,65
	31.12.2018	€	7.762,62

Überzahlte Betriebskosten		€	7.167,65
---------------------------	--	---	----------

<u>Bilanzausweis</u>		€	7.167,65
-----------------------------	--	---	----------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2019	€	229.670,58
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2018	€	467.490,29
<u>Kassenbestand</u>		€	787,86

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
Aareal Bank AG Stuttgart		€	97.924,68
Kreissparkasse Ostalb		€	89.715,79
VR-Bank Ostalb eG		€	40.825,65
LBBW		€	416,60
		€	228.882,72

<u>Bilanzausweis</u>		€	229.670,58
=====			

Erläuterungen:

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

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2019	€	106.849,75
	31.12.2018	€	70.650,79
Stand 1.1.2019		€	70.650,79
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	36.000,00
Zinsen		€	210,96
Summe Zugang		€	36.210,96
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	12,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	106.849,75

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>	31.12.2019	€	1.695.431,70
	31.12.2018	€	1.532.154,85
<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2019	€	11.200,00
	31.12.2018	€	6.080,00
<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2019	€	1.671.591,70
	31.12.2018	€	1.507.545,65
<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2019	€	12.640,00
	31.12.2018	€	18.529,20

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2019	€	1.507.545,65
<u>Zugang</u>		
Beitritte	€	97.920,00
Weitere Anteile	€	88.727,73
zusätzliche Einzahlungen	€	4.619,59
Summe Zugang	€	191.267,32
<u>Abgang</u>		
Korrektur Vorjahr	€	341,27
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	1.280,00
Übertragungen	€	1.760,00
In 2019 ausgeschiedene Mitglieder		
aus gekündigten Geschäftsanteilen	€	12.640,00
aufgrund Tod	€	9.920,00
aufgrund Ausschluss	€	1.280,00
Summe Abgang	€	27.221,27
<u>Stand 31.12.2019</u>	€	<u>1.671.591,70</u>

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2019	842	9.463
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	2	8
	<hr/> 840	<hr/> 9.455
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	40	624
durch Übernahme weiterer Anteile		555
	<hr/> 40	<hr/> 1.179
<u>Abgang</u>		
durch Übertragungen	3	11
durch Tod	7	62
durch Ausschluss	2	8
durch Kündigungen	22	79
	<hr/> 34	<hr/> 160
<u>Stand 1.1.2020</u>	<hr/> <hr/> 846	<hr/> <hr/> 10.474

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 164.046,05 erhöht.
4. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 4.248,30.

Bilanz
- 15 -

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2019	€	19.762,90
	31.12.2018	€	19.177,90
Stand 1.1.2019		€	19.177,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	585,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	19.762,90

Ergebnisrücklagen

<u>Gesetzliche Rücklage</u>	31.12.2019	€	922.285,52
	31.12.2018	€	912.385,52
Stand 1.1.2019		€	912.385,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019		€	9.900,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>922.285,52</u>

<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	31.12.2019	€	1.900.130,77
	31.12.2018	€	1.745.130,77
Stand 1.1.2019		€	1.745.130,77
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2018		€	155.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>1.900.130,77</u>

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2018 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 18.07.2019.

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>	31.12.2019	€	909.167,19
	31.12.2018	€	909.167,19

Bilanz
- 17 -

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2019	€	89.416,96
	31.12.2018	€	183.185,26

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2019	€	219,71
	31.12.2018	€	356,97

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2019	€	99.097,25
	31.12.2018	€	203.228,29

Der Bilanzgewinn 2018 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 18.07.2019 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	27.965,55
Gewinnvortrag	€	219,71
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	155.000,00
	€	<u>183.185,26</u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2019	€	12.644,18
31.12.2018	€	11.641,57

	Stand 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2019
Körperschaftsteuer 2018	11.035,00	10.950,00	85,00		0,00
Solidaritätszuschlag 2018	606,57	602,65	3,92		0,00
Körperschaftsteuer 2019	0,00			11.985,00	11.985,00
Solidaritätszuschlag 2019	0,00			659,18	659,18
Gesamt	11.641,57	11.552,65	88,92	12.644,18	12.644,18

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird die Ausschüttungsbelastung 2019.

Sonstige Rückstellungen

31.12.2019	€	29.607,71
31.12.2018	€	29.073,07

	Stand 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2019
Steuerberatung	1.200,00	1.196,25	3,75	1.200,00	1.200,00
Prüfungskosten	12.000,00	12.000,00		12.500,00	12.500,00
Bilanzierungskosten	4.800,00	4.800,00		5.500,00	5.500,00
Berufsgenossenschaft	1.600,00	1.600,00		2.100,00	2.100,00
Rückstellung Betriebskosten	0,00			2.000,00	2.000,00
Urlaub - Gehälter -	9.473,07	9.473,07		6.307,71	6.307,71
Gesamt	29.073,07	29.069,32	3,75	29.607,71	29.607,71

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>	31.12.2019	€	7.912.619,19
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2018	€	7.406.499,23

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2019 € 7.382.597,57

Zugang

L-Bank WIE 38 € 500.000,00

Abgang

Tilgung € 430.228,46

Stand 31.12.2019 € 7.452.369,11

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2019 € 23.415,77

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 7.876,35

Abgang

Abgrenzung 2018 € 23.415,77

Stand 31.12.2019 € 7.876,35

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2019	€	485,89
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2019	€	2.373,73
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2018	€	485,89
<u>Stand 31.12.2019</u>	€	<u>2.373,73</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2019	€	0,00
<u>Zugang</u>		
Kreissparkasse Ostalb WIE 89	€	250.000,00
LBBW WIE 89	€	200.000,00
<u>Stand 31.12.2019</u>	€	<u>450.000,00</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden ein Euribor- und ein Geldmarktkredit mit einer Laufzeit unter einem Jahr.

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	7.452.369,11
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	7.876,35
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	2.373,73
Kurzfristige Darlehen	€	450.000,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>7.912.619,19</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2019	€	518.783,31
	31.12.2018	€	507.249,59
Vorauszahlung Umlage 1		€	131.735,24
Vorauszahlung Umlage 2		€	99.393,50
Vorauszahlung Umlage 3		€	287.654,57
<u>Bilanzausweis</u>		€	518.783,31

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2019.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2019	€	2.719,08
	31.12.2018	€	3.124,33

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden aufgelaufene Überzahlungen von Mietern.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2019	€	175.652,70
	31.12.2018	€	237.421,06
aus Garanteeinbehalten		€	4.513,62
aus Bauleistungen		€	4.272,42
aus Betriebskosten		€	14.419,67
Sammelkonto Kreditoren		€	152.128,57
Sonstige Verbindlichkeiten		€	318,42
<u>Bilanzausweis</u>		€	175.652,70

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		31.12.2019	€	15.401,18
		31.12.2018	€	12.082,19
- davon aus Steuern:	€	4.317,94		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€	399,02		
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:				
Nicht abgehobene Dividende			€	5.443,57
Wohnungsbauprämie			€	565,17
Sonstiges			€	4.675,48
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:				
Lohnsteuer			€	3.303,57
Sozialabgaben			€	399,02
Umsatzsteuer 2019			€	1.014,37
<u>Bilanzausweis</u>			€	15.401,18

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		31.12.2019	€	14.854,77
		31.12.2018	€	16.908,37
Stand 1.1.2019			€	16.908,37
<u>Zugang</u>				
Mieten Januar 2020			€	14.854,77
<u>Abgang</u>				
Mieten Januar 2019			€	16.908,37
<u>Bilanzausweis</u>			€	14.854,77

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2019 eingegangene Januarmietten 2020.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

Umsatzerlöse

<u>a) aus der Hausbewirtschaftung</u>	2019	€	2.560.477,80
	2018	€	2.411.458,82
	2019		2018
	€		€
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.050.549,78		1.895.308,55
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	36.621,28		36.356,80
Stellplätze	19.774,43		17.254,50
	2.121.525,49		1.963.499,85
Korrektur umsatzsteuerpflichtiger Garagen und Stellplätze	51,89		169,40
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	9.765,61		10.949,58
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	14.580,00		14.580,00
	2.097.127,99		1.937.800,87
Abgerechnete Betriebskosten	113.736,53		113.698,54
Abgerechnete Heizkosten	88.818,33		87.143,04
Abgerechnete andere Betriebskosten	261.766,57		273.804,42
	464.321,43		474.646,00
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten (Eigennutzung)	971,62		988,05
	463.349,81		473.657,95
	2.560.477,80		2.411.458,82

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

	2019	€	25.018,14
	2018	€	25.381,53
	2019		2018
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	25.018,14		25.381,53

Erläuterungen:

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

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

	2019	€	40.660,03
	2018	€	-10.046,39
	2019		2018
	€		€
<hr/>			
Bestandserhöhung			
Betriebskosten	114.985,16		115.223,89
Heizkosten	109.994,12		87.690,48
Andere Betriebskosten	279.860,35		261.265,23
Zuschreibung Andere Betriebskosten	0,00		21.086,92
./. Wertberichtigung Andere Betriebskosten	3.302,89		3.302,89
	<hr/>		<hr/>
	501.536,74		481.963,63
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Bestandsverminderung			
Betriebskosten	115.223,89		113.698,54
Abschreibung Betriebskosten	0,00		9.024,81
Heizkosten	87.690,48		87.143,04
Abschreibung Heizkosten	0,00		8.339,21
Andere Betriebskosten	257.962,34		273.804,42
	<hr/>		<hr/>
	460.876,71		492.010,02
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	Erhöhung		Verminderung
	<hr/>		<hr/>
	40.660,03		-10.046,39
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

Sonstige betriebliche Erträge

	2019	€	7.342,83
	2018	€	3.244,54
	2019		2018
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	3,75		0,00
ausgebuchte Verbindlichkeiten	85,70		13,73
Erträge aus früheren Jahren	120,00		0,00
Erträge Mahngebühren	272,50		365,41
sonstige Erträge	6.860,88		2.865,40
	7.342,83		3.244,54

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2019	€	1.231.430,82
	2018	€	1.054.136,78
	2019		2018
	€		€
<u>Betriebskosten</u>			
nicht umlagefähig	1.721,94		1.805,24
umlagefähig	456.607,56		414.049,29
	458.329,50		415.854,53
Instandhaltungskosten	773.101,32		638.282,25
	1.231.430,82		1.054.136,78

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 456.607,56 (Vorjahr € 414.049,29) weiterverrechnet.

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

	2019	€	21.020,77
	2018	€	21.002,85
	2019		2018
	€		€
Leasing Photovoltaikanlage	20.457,28		20.457,28
Versicherung Photovoltaikanlage	563,49		545,57
	21.020,77		21.002,85

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Fremdkosten für die geleaste Photovoltaikanlagen.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2019	€	254.346,44
	2018	€	228.028,16
	2019		2018
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	3.170,00		3.390,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	254.341,80		219.094,17
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	-3.165,36		5.543,99
	254.346,44		228.028,16

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

	2019	€	55.057,78
	2018	€	50.358,75
	2019		2018
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	52.920,24		48.482,69
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.137,54		1.876,06
	55.057,78		50.358,75

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2019	€	544.427,62
	2018	€	505.837,32
	2019		2018
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.408,34		4.248,39
Grundstücke mit Wohnbauten	533.376,38		494.109,77
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60		2.823,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.819,30		4.655,56
	544.427,62		505.837,32

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2019	€	214.763,73
2018	€	156.682,88

Sächliche Verwaltungskosten:

	2019	2018
	€	€
Post- und Telefonkosten	3.472,90	3.237,39
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	12.110,39	7.832,50
Raumkosten	11.861,56	11.255,11
Versicherungen	3.768,38	2.960,87
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	10.566,29	1.561,90
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.754,78	6.649,36
EDV-Kosten	49.932,58	39.450,05
Schulungs-/Fortbildungskosten	7.394,54	1.700,10
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	2.676,83	2.529,61
Kosten Bilanzerstellung	8.127,68	5.632,06
Steuerberatungskosten	1.200,00	1.154,30
Prüfungskosten	25.527,00	12.439,50
Verbandsbeitrag	1.936,80	1.960,40
sonstige Beiträge	2.302,00	2.222,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	34.017,30	20.153,39
Gerichts- und Anwaltskosten	2.703,31	7.313,96
Geschenke über 35 €	448,45	717,90
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	4.399,84	3.642,93
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	7.130,00	7.550,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	23.022,68	15.584,75
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>		
Mietforderungen	410,42	1.134,80
	<u>214.763,73</u>	<u>156.682,88</u>

<u>Erträge aus</u>	2019	€	26,25
<u>Finanzanlagen</u>	2018	€	26,25

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2019	€	210,96
	2018	€	156,48

	2019	2018
	€	€
Zinserträge aus		
Bausparguthaben	210,96	156,48

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2019	€	150.961,58
	2018	€	149.071,00

	2019	2018
	€	€
Zinsen auf		
Kontokorrentkredite	4.351,55	1.337,14
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	142.102,82	147.578,64
Zinsabgrenzung	1.887,84	0,00
Bereitstellungsprovision	2.619,37	155,22
	150.961,58	149.071,00

<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	2019	€	12.545,14
	2018	€	11.738,24

	2019		2018
	€		€
Körperschaftsteuer	11.900,34		11.035,00
Solidaritätszuschlag	654,92		606,93
Kapitalertragsteuer - lfd. Jahr	-10,12		96,31
	12.545,14		11.738,24

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird im Wesentlichen die Ausschüttungsbelastung für die Dividende 2019.

<u>Ergebnis nach Steuern</u>	2019	€	149.182,13
	2018	€	253.365,25

<u>Sonstige Steuern</u>	2019	€	50.084,88
	2018	€	50.136,96

	2019		2018
	€		€
Grundsteuer - umlagefähig -	50.130,31		50.130,31
Umsatzsteuer Vorjahre	-45,43		6,65
	50.084,88		50.136,96

Erläuterungen:

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

<u>Jahresüberschuss</u>	2019	€	99.097,25
	2018	€	203.228,29

<u>Gewinnvortrag</u>	2019	€	219,71
	2018	€	356,97

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</u>	2019	€	9.900,00
	2018	€	20.400,00

	2019	2018
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	9.900,00	20.400,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2019	€	89.416,96
	2018	€	183.185,26

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2019

Kennzahlen 2019

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	250.059	1,76	2,60
	Bilanzsumme	14.218.477		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	99.097	1,79	3,83
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.536.195		
Return On Investment	Jahresüberschuss	99.097	0,70	1,50
	Bilanzsumme	14.218.477		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	13.341.387	93,83	92,30
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.218.477		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	13.334.628	93,78	92,22
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.218.477		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	877.091	6,17	7,70
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	14.218.477		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.452.369	134,61	139,26
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.536.195		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.452.369	52,41	54,58
	Bilanzsumme	14.218.477		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	12.988.564	97,36	101,60
	Anlagevermögen	13.341.387		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	5.536.195	38,94	39,19
	Bilanzsumme	14.218.477		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	643.935		€ 710.200

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 01.01.2019 bis 31.12.2019 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 3. Juni 2020

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 Wirtschaftsrechts 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 Fehlschlägen 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.