

KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Erfurt

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

Teilbericht

**über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit
der Geschäftsführung und der
wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Schlussbemerkungen	2

ANLAGENVERZEICHNIS

- I. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

"Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen" vom 1. Januar 2024 sowie Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024



A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDUCHFÜHRUNG

1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der

KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

- nachfolgend kurz "KoWo" oder "Gesellschaft" genannt -

hat uns in Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 den Auftrag erteilt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG für das Geschäftsjahr 2022 zu prüfen.

2. Unsere Arbeiten führten wir begleitend zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 durch.
3. Unsere Berichterstattung folgt in ihren Feststellungen hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse dem Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720).
4. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
5. Die Prüfungsarbeiten haben wir - mit Unterbrechungen - im Monat Dezember 2023 (Vorprüfung) sowie in der Zeit vom 22. Januar 2024 bis 2 Februar 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Erfurt und in unserem Büro in Erfurt durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts. Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.
6. Der Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen" vom 1. Januar 2024 sowie „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2024 zugrunde.



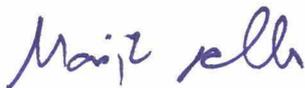
B. SCHLUSSBEMERKUNGEN

7. Wir haben bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage I dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Erfurt, 2. Februar 2024

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin



PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags vom 22. November 2018 die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Für die Geschäftsführung sowie den Aufsichtsrat liegen Geschäftsordnungen mit Datum vom 14. Januar 2018 vor. Ein Geschäftsverteilungsplan regelt die Aufgabenverteilung zwischen den einzelnen Organisationseinheiten der Gesellschaft. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden sieben Aufsichtsratsitzungen und eine Gesellschafterversammlung statt.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer, Herr Alexander Hilge, ist auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

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

Die Vergütung der Geschäftsführung wird individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses ausgewiesen.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Die Gesellschaft verfügt über einen Geschäftsverteilungsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche, Arbeitsabläufe (Prozessabläufe), Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse ersichtlich sind. Ein weiterhin vorliegendes Organigramm wird monatlich aktualisiert. Zudem existieren Verfahrensbeschreibungen mit detaillierten Anweisungen für die einzelnen Bereiche.

Des Weiteren liegt eine detaillierte und aktualisierte Unterschriften- und Vollmachtenregelung als Weisung der Geschäftsführung vor.

Der Geschäftsverteilungsplan, die Dienst- und Arbeitsanweisungen, die Verfahrensbeschreibungen sowie die Unterschriften- und Vollmachtenregelungen werden regelmäßig aktualisiert.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Für die Gesellschaft existiert ein mit Datum vom 5. April 2017 schriftlich fixierter "Verhaltenskodex gegen Korruption". Der Verhaltenskodex richtet sich an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft und enthält im Wesentlichen Leitsätze hinsichtlich des Verhaltens zur Vorbeugung von Korruption sowie dem Verhalten von Vorgesetzten bei festgestellten Fällen von Korruption. Zudem werden die Mitarbeiter durch den Verhaltenskodex für mögliche Anzeichen und Warnsignale (Indikatoren) für Korruption sensibilisiert.

Des Weiteren wurden von der Geschäftsleitung "Ethikregeln" für die Gesellschaft aufgestellt (datiert vom 26. Oktober 2021). Diese sind ebenfalls an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft gerichtet und beschreiben die Werte, Grundsätze und Handlungsweisungen, die das Verhalten aller Beschäftigten in der Gesellschaft bei der Erfüllung ihrer arbeitsvertraglichen Leistungen insbesondere im Verhältnis zu Geschäftspartnern der Gesellschaft bestimmen sollen.

Alle Mitarbeiter werden regelmäßig und tätigkeitspezifisch zum Thema Korruptionsprävention und Ethikregeln sensibilisiert. Die Mitarbeiter bestätigen diese Unterrichtung jeweils schriftlich. Die Unterrichtung soll jährlich erfolgen, allerdings gab es in den Jahren 2020 bis 2023, teilweise coronabedingt, keine jährlichen Schulungen. Diese sollen ab 2024 wieder aufgenommen werden.



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

Gemäß § 13 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags (Stand 22. November 2018) bedürfen wesentliche Entscheidungsprozesse (wie z. B. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleicher Rechte, Darlehensaufnahmen, Bestellung und Abberufung von Prokuristen oder die Führung von Rechtsstreitigkeiten) der Geschäftsführung der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Zudem regelt die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung (Stand 14. Januar 2019) die durch die Gesellschafterversammlung oder den Aufsichtsrat zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfälle. Verfahrensbeschreibungen liegen für sämtliche wesentliche Entscheidungsprozesse aller Geschäftsbereiche in schriftlicher Form vor.

Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen verfahren wird, haben sich nicht ergeben.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen erfolgt grundsätzlich in den jeweiligen Geschäftsbereichen. Mieterakten, Betriebskostenabrechnungen, Verträge und die Dokumentation der Grundstücksverwaltung werden zudem digital im SAP-System hinterlegt.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Geschäftsführung für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgs-, Finanz-, Stellen- und Investitionsplan sowie die erforderlichen Nachträge aufzustellen und vor Beginn des betreffenden Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Das Planungswesen entspricht nach dem Ergebnis unserer Prüfung den Bedürfnissen der Gesellschaft.



b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden durch einen Soll-Ist-Vergleich ermittelt und sind Bestandteil des monatlichen Reportings an die Geschäftsleitung im Rahmen des internen Managementinformationssystems.

Darüber hinaus werden Soll-Ist-Vergleiche zu verschiedenen Kennzahlen dem Aufsichtsrat sowie ein Quartalsreport der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt vorgelegt.

Die Wirtschaftspläne zur Beschlussfassung sowie die Nachträge werden dem Aufsichtsrat und der Landeshauptstadt Erfurt vorgelegt.

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

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

Das Finanzmanagement wird durch den Bereich Kaufmännische Dienstleistungen gesteuert und erfolgt auf Basis der vom Controlling erstellten Planungsrechnungen. Darüber hinaus wird monatlich eine Analyse des Liquiditätsstatus durchgeführt.

Auf Grundlage der jährlichen Analyse des Darlehensportfolios (ausschließlich Kreditverbindlichkeiten) erfolgt eine regelmäßige Aktualisierung des Beleihungskonzeptes, welches in die Unternehmensplanung einfließt.

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

Die Aufgaben des Cash-Managements (alle Maßnahmen der kurzfristigen Finanzdisposition) werden durch den Bereich Kaufmännische Dienstleistungen wahrgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte festgestellt, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind.

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

Monatlich werden anhand der zu den Mietverträgen hinterlegten Stammdaten, Konditionen und Buchungsklauseln die vertraglich vereinbarten Mieten als Forderungen aus Vermietung und Verpachtung für alle aktiven Verträge systemseitig gebucht.

Ein automatisches Mahnwesen ist eingerichtet. Individuelle Erfordernisse können durch gesonderte Steuerungsinstrumente (z. B. Mahnsperre) berücksichtigt werden.

In der Verfahrensbeschreibung zum Forderungsmanagement sind alle erforderlichen Arbeitsschritte und Maßnahmen definiert und dokumentiert.

Zuständig für die Bearbeitung der Mietrückstände sind die jeweiligen Kundenbetreuer. Diese entscheiden über die einzuleitenden Maßnahmen und werden durch den Leiter Kundenbetreuung überprüft und überwacht. Grundlage hierfür bilden die monatlichen Auswertungen der Mietforderungen je Kundenbetreuer.

Nach einer erfolgten Zahlungserinnerung und einer sich anschließenden ersten Mahnung werden durch die KoWo Mietergespräche angeboten. Dabei werden neben möglichen Zahlungsvereinbarungen auch Kontakte zu sozialen Einrichtungen und Beratungsstellen geknüpft. Soweit Mieter auf die umfangreichen Angebote nicht reagieren, wird letztmöglich ein Inkassounternehmen eingeschaltet.

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

Das Controlling ist dem Bereich Kaufmännische Dienstleistungen zugeordnet.

Schwerpunkte des Controllings für das Geschäftsjahr 2023 waren:

- Beurteilung hinsichtlich Berichtswesen (Monats- und Quartalsberichte),
- Mittelfristige Unternehmensplanung mit Wirtschaftsplan 2024,
- Statistiken für Banken, Ämter, Verbände,
- Weiterentwicklung des Berichtswesens sowie
- Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Nach unseren Feststellungen umfasst das Controlling alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

Die KoWo Bau & Service GmbH (im Folgenden "KBS"), Erfurt, ist die einzige Tochtergesellschaft der KoWo. Nach unseren Feststellungen ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen die Steuerung der Tochtergesellschaft.

Die KBS hat mit der KoWo ab 1. Januar 2022 einen Geschäftsbesorgungsvertrag für alle im Unternehmensverlauf anfallenden Geschäftsvorfälle geschlossen.

4. Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsleitung hat nach Art und Umfang Risikofrühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

Die organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems sind im Risikomanagementhandbuch schriftlich dokumentiert.

Im Rahmen der Berichterstattung kommt das Softwaremodul "RiskMonitor™Report" der PricewaterhouseCoopers Unternehmensgruppe zum Einsatz.

Verantwortlich für den Bereich des Risikomanagementsystems ist ein zentraler Risikomanager. Dieser erstellt auf Grundlage der monatlichen Risikomeldungen der Bereichsrisikomanager eine zusammenfassende Berichterstattung zum Risikomanagement an die Geschäftsführung.

Ein Compliance-Management-System (CMS) ist in das Softwaremodul "RiskMonitor™Report" integriert. Die Grundlagen des Compliance-Management-Systems sind die geltenden Verhaltensregeln der KoWo, die verbindliche Regeln für den Umgang und das Handeln mit Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern festlegen.

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

Nach unserer Feststellungen reichen die Maßnahmen aus und sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden.



c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Dokumentation der Maßnahmen erfolgte ausreichend im Risikohandbuch bzw. Softwaremodul "RiskMonitor™Report".

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden entsprechend den Feststellungen im Risikohandbuch mit den aktuellen Geschäftsprozessen abgestimmt. Die Aktualisierung im Rahmen einer Risikoinventur erfolgt planmäßig einmal jährlich.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Entsprechend der vom Aufsichtsrat beschlossenen Anlagestrategie ("Sicherheit vor Rendite") werden keine derartigen Finanzinstrumente sowie andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt. Die Wiedergabe und Beantwortung der folgenden Fragen des Fragenkreises 5 entfällt deshalb.



6. Interne Revision

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

Eine unternehmenseigene Interne Revision ist nicht eingerichtet. Aufgaben der Internen Revision werden extern von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wahrgenommen.

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

Die Gesamtverantwortung für die Interne Revision obliegt der Geschäftsführung. Interne Revisionsleistungen werden auf Grundlage eines Revisionsplans durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaften erbracht. Die Berichterstattung erfolgt direkt an die Geschäftsführung. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte hinsichtlich der Gefahr von Interessenkonflikten festgestellt.

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

Wesentliche Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision waren im Geschäftsjahr 2023:

- Follow-up 2022, Revisionsbericht vom 14. März 2023
- Leerwohnungsprozess, Revisionsbericht vom 24. Oktober 2023,
- Datenschutz, Revisionsbericht vom 28. Juli 2023,
- Regressforderungen, Revisionsbericht vom 23. September 2023.

In den uns vorliegenden Revisionsunterlagen (bis zum Geschäftsjahr 2020) wurde nicht über Korruptionsprävention berichtet, uns lagen hierzu keine Revisionsberichte vor.

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

Die Prüfungsschwerpunkte der Internen Revision für das Jahr 2023 wurden mit uns als Abschlussprüfer nicht abgestimmt.

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

Prüfungsfeststellungen werden im jeweiligen Prüfbericht dokumentiert.

In dem Revisionsbericht zu Regressforderungen wurden drei Mängel der Kategorie A (hohes Risiko) festgestellt und Empfehlungen formuliert.

Empfehlungen werden durch die entsprechenden Bereiche der Gesellschaft kritisch geprüft und soweit möglich, sinnvoll umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt durch Einarbeitung in die Sollprozesse und Verfahrensbeschreibungen der einzelnen Geschäftsbereiche. Die Umsetzung der Empfehlungen wird durch die Interne Revision grundsätzlich im Rahmen einer Nachschau geprüft. Da der Abschluss der Prüfung in 2023 und der Zeitpunkt der Nachschau in 2023 zu kurz war, erfolgt die Umsetzung der Empfehlungen bis zur Nachschauprüfung 2024.

In den übrigen Berichten lagen etwaige Mängel unter der Kategorie A.

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

Empfehlungen werden durch die entsprechenden Bereiche der Gesellschaft kritisch geprüft und soweit möglich, sinnvoll umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt grundsätzlich durch Einarbeitung der Empfehlungen in die Sollprozesse und Verfahrensbeschreibungen der einzelnen Geschäftsbereiche. Die Umsetzung dieser Empfehlungen wird durch die Interne Revision grundsätzlich im Rahmen einer Nachschauprüfung im Folgejahr kontrolliert.

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

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Nach unseren Feststellungen und den uns erteilten Auskünften wurden keine Kredite an die Geschäftsführung oder das Überwachungsorgan gewährt.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

8. Durchführung von Investitionen

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

Die Planung der Investitionen und deren Genehmigung erfolgt generell im Rahmen der vorgelegten Wirtschaftspläne oder über separate Beschlüsse des Aufsichtsrats.

Vor Durchführung von Investitionsmaßnahmen werden die einzelnen Investitionen nach unseren Prüfungsfeststellungen auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken überprüft und vom Aufsichtsrat bestätigt.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen eines monatlichen Controllingsberichts werden die Maßnahmen überwacht und die Ursachen für Abweichungen untersucht.



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

Im Wirtschaftsjahr 2023 waren Investitionen (aktivierungspflichtige und nicht aktivierungspflichtige Maßnahmen einschließlich Brandschutzmaßnahmen) von 53,5 Mio. € (Investitionen 33,5 Mio.; Instandhaltungen 20,0 Mio. €) vorgesehen.

Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2023 Investitionen von rd. 17,0 Mio. € und Instandhaltungen in Höhe von 18,8 Mio. € angefallen. Insgesamt haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben, jedoch konnten durch Preissteigerungen und Fachkräftemangel nicht alle Maßnahmen durchgeführt werden.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

9. Vergaberegulungen

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte ergaben sich nicht.

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

Für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, werden Konkurrenzangebote eingeholt.

Die Vergaberegulungen sind in den Verfahrensbeschreibungen der Gesellschaft geregelt, bspw. sind für die Darlehensaufnahmen in der Regel drei Konkurrenzangebote einzuholen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Dem Aufsichtsrat wird in regelmäßigen Sitzungen in mündlicher und schriftlicher Form Bericht erstattet.

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

Die uns im Rahmen der Prüfung vorgelegten schriftlichen Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die wichtigsten Unternehmensbereiche.

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

Der Aufsichtsrat wurde über wesentliche Geschäftsvorgänge zeitnah und angemessen unterrichtet.

Im Rahmen unserer Prüfung wurden uns keine Anhaltspunkte dafür bekannt, dass ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vorlagen.

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

Zur außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 4. April 2023 hat die Geschäftsführung einen Fränkatalog eines Aufsichtsratsmitglieds zur Entwicklung im Projekt Moskauer Platz 15 beantwortet.

Weitere Themen, über die auf besonderen Wunsch berichtet wurde, sind nicht dokumentiert.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Eine D&O-Versicherung besteht bei der Allianz Versicherungs - Aktiengesellschaft. Versichert ist die Tätigkeit des Geschäftsführers, der Prokuristen sowie des Aufsichtsrats. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Auskunftsgemäß wurden Inhalte und Konditionen der Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert.

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

Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrats sind in 2023 nicht dokumentiert.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

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

Derartige Feststellungen wurden während der Prüfung nicht getroffen.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Bei den Grundstücken und Gebäuden könnten jedoch stille Reserven bestehen.

12. Finanzierung

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

Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Lagebericht der Gesellschaft.

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

Zur Finanzlage der KoWo verweisen wir auf die diesbezüglichen Ausführungen im Lagebericht der Gesellschaft.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 13. Juni 2023 wurde zum Aufbau der Geschäftstätigkeit der einzigen Tochtergesellschaft eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage von 1,2 Mio. € beschlossen.



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

Die Gesellschaft erhielt im Berichtsjahr Fördermittel von der Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Soziales und Gesundheit, im Wesentlichen für die Betreuung von Menschen in besonderen Lebenslagen (T€ 228) und des Weiteren Fördermittel in Höhe von T€ 211, unter anderem von der Thüringer Aufbraubank (ThürWHFördRL).

Anhaltspunkte, dass damit verbundene Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag (Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen) ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar. Auf den mittelfristig entstehenden Finanzmittelbedarf zur Sanierung des Bestands und die geplante Neubautätigkeit wird hingewiesen.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es liegt kein Konzernabschluss und auch keine Segmentberichterstattung vor. Wir verweisen zum Jahresüberschuss auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht und die Ausführungen im Lagebericht der Gesellschaft.



b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 925 aufgelöst und Buchgewinne aus der Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von T€ 379 erzielt. Es erfolgte eine Zuschreibung im Anlagevermögen von T€ 469. Aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 23. Dezember 1998 für das Objekt Juri-Gagarin-Ring 21-53 wurde am 31. Dezember 2023 neben einer Abfindungszahlung auch eine Wertsicherung (T€ 1.650) vereinnahmt.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Im Bereich der Wohnungswirtschaft sind keine Konzessionsabgaben zu zahlen.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, festgestellt.

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

Die Beantwortung der Frage entfällt, da keine verlustbringenden Geschäfte festgestellt wurden.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Beantwortung der Frage entfällt, da kein Jahresfehlbetrag entstanden ist.



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

Zur Verbesserung der Ertragslage werden folgende Ziele weiter verfolgt:

- Stetige Weiterentwicklung der Kundenorientierung,
- Verbesserung des Zustands der Immobilien zur Sicherung der Marktfähigkeit,
- Permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation,
- Fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente,
- Erfolgsorientierte Personalentwicklungs-, Vertriebs-, Führungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie
- Aufbau eines Immobilienkompetenz- und Dienstleistungszentrums.





Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen

Stand: 1. Januar 2024

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchgeführt. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgeordnete Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufsüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wir werden damit aber nicht beurteilen, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 IVa HGB). Wie berufsüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen,

ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und -methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Werden uns Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt, stellen wir ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet. Der Auftraggeber hat daher auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und anderer Bevollmächtigter in Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt



wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im

Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Entbindung der Verschwiegenheitspflicht

Der in ISA (DE) 720 (Rev.) Tz. 22(e) enthaltenen Verpflichtung des Abschlussprüfers zu den sonstigen Informationen im Bestätigungsvermerk eine Erklärung abzugeben, (1) dass der Abschlussprüfer nichts zu berichten hat, oder (2) die nicht korrigierte wesentliche falsche Darstellung der sonstigen Informationen beschreibt, kann nur entsprochen werden, wenn der Abschlussprüfer von seiner Verschwiegenheitspflicht (§ 43 Abs. 1 WPO, § 323 Abs. 1 Satz 1 HGB, § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB) wirksam entbunden wurde (ISA [DE] 720 (Revised) Tz. D.22.2).

J. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

K. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Steuerberaterkammern) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 berichtet 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung 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 und 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 Auslagensatz 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 Auslagensatz 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.

MSC Schwarzer Albus



MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsführung:
WP StB Marijke Albus
WP StB RA Uwe Albus
WP Patrick Rotter
RA Dr. Dirk Kilian

Semmelweisstraße 12
99096 Erfurt

Telefon 0361.600.25.0
Telefax 0361.600.25.55

post@msc-partner.de
www.msc-partner.de

Steuernummer 151/114/07298
Amtsgericht Jena HRB 112632