

Bericht über die örtliche Prüfung

Jahresabschluss

31. Dezember 2020

Eigenbetrieb

"Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa."

Frankenberg/Sa.

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dieser Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der eureos gmbh wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist die Weitergabe dieser elektronischen Kopie an Dritte nicht gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Wirtschaftliche Verhältnisse	1
I. Grundlagen	1
II. Aufgaben	2
C. Rechtliche Verhältnisse	2
I. Gründung	2
II. Satzungen	2
III. Wesentliche Verträge	3
IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien	3
D. Ergebnis der Jahresabschlussprüfung gemäß § 32 Abs. 2 SächsEigBVO	6
I. Grundlagen	6
II. Ertragslage	7
III. Vermögens- und Finanzlage	9
IV. Anhang	11
V. Lagebericht	11
VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses	11
E. Wirtschaftsplan 2020	12
I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2020	12
II. Plan-Ist-Vergleich	14
F. Sonstige Prüfungsergebnisse	17
I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel	17
II. Vergabe von Aufträgen	17
III. Forderungsmanagement	18
IV. Belegprüfung	18
V. Verzinsung des Eigenkapitals	18
VI. Leistungsvergütung mit der Stadt	19
G. Durchführung der Prüfung	20
I. Gegenstand der Prüfung	20
II. Art und Umfang der Prüfung	20
III. Bestätigung der Unabhängigkeit	20
H. Zusammenfassung	21

Abkürzungsverzeichnis

HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
Kita	Kindertagesstätte
SächsEigBG	Sächsisches Eigenbetriebsgesetz
SächsEigBVO	Sächsische Eigenbetriebsverordnung
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsKomHVO	Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung
SächsKomKBVO	Sächsische Kommunale Kassen- und Buchführungsverordnung
SächsKomPrüfVO	Sächsische Kommunalprüfungsverordnung
Stadt	Stadt Frankenberg/Sa.
VK	Vollkräfte
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WGF	WGF - Wohnungsgesellschaft mbH Frankenberg/Sachsen, Frankenberg/Sa.

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

Auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrats vom 29. Juni 2020 hat uns der Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 des

**Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.",
Frankenberg/Sa.,**
(im Folgenden kurz: "Eigenbetrieb Immobilien")

einer örtlichen Prüfung nach § 105 SächsGemO i. V. m. § 14 SächsKomPrüfVO zu unterziehen.

Über Art und Umfang sowie das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir folgenden Bericht. Bei dessen Erstellung haben wir die Vorschriften der §§ 8 ff. SächsKomPrüfVO beachtet.

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb Immobilien.

B. Wirtschaftliche Verhältnisse

I. Grundlagen

Gemäß § 1 der Betriebssatzung finden auf seine Wirtschaftsführung die für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften Anwendung. Der Wirtschaftsplan und der Jahresabschluss sowie Lagebericht sind nach den Vorschriften der SächsEigBVO aufzustellen.

Der Eigenbetrieb Immobilien finanziert sich überwiegend über Mieteinnahmen und Investitionszuschüssen der Stadt Frankenberg/Sa. sowie der öffentlichen Hand.

Während des Wirtschaftsjahres 2020 waren durchschnittlich 1,8 VK beschäftigt.

II. Aufgaben

Die Aufgaben des Eigenbetriebs Immobilien ergeben sich aus § 2 der Betriebssatzung in der Fassung vom 23. November 2016. Danach verwaltet und bewirtschaftet der Eigenbetrieb Immobilien die Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Ferner werden in § 2 der Betriebssatzung die Aufgaben des Eigenbetriebs Immobilien wie folgt beschrieben:

- Betreuung der städtischen Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus
- Effektive Bewirtschaftung der Gebäude in der Phase der Nutzung/des Betriebs
- Zusammenführung vorhandener Kompetenzen bei der Stadt Frankenberg/Sa. und der WGF auf dem Gebiet des Immobilienmanagements
- Unternehmensübergreifende Organisation der Bereitschafts- und Havariedienste
- Optimierung der Kosten bei Vergaben von Komplettdienstleistungen für alle Gebäude der Stadt Frankenberg/Sa.
- Vereinfachung der Prozesse und Strukturen für die Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien
- Erhöhung der Transparenz von Kosten und Prozessen in den Immobilien

C. Rechtliche Verhältnisse

I. Gründung

Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. fasste in seiner Sitzung am 15. Dezember 2010 den Beschluss zur Gründung des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.". Daraufhin wurde der Eigenbetrieb Immobilien zum 1. Januar 2011 als organisatorisch, verwaltungsmäßig und wirtschaftlich selbständiges Unternehmen der Stadt Frankenberg/Sa., ohne eigene Rechtspersönlichkeit, im Sinne von § 95 Abs. 1 Nr. 2 SächsGemO und § 1 SächsEigBG gegründet. Die Übertragung der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa. an den Eigenbetrieb Immobilien sowie die Arbeitsaufnahme erfolgten am 1. Januar 2012.

II. Satzungen

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilien trat am 24. November 2016 in Kraft. Gemäß § 12 Abs. 2 der Betriebssatzung ist ein angemessenes System zur Erkennung von Risiken einzurichten sowie dieses in einem Risikohandbuch zu dokumentieren. Ein dokumentiertes Risikofrüherkennungssystem bestand beim Eigenbetrieb nicht. Wegen der Überschaubarkeit des Geschäftsumfangs wurden die Auswertungen aus dem Rechnungswesen und die Wirtschaftsplanung zur Risikofrüherkennung genutzt.

III. Wesentliche Verträge

Im Berichtsjahr bestanden folgende wesentliche Verträge:

- Sammelmietvertrag mit der Stadt Frankenberg/Sa. vom 21. September 2013 über die von der Stadt angemieteten Liegenschaften, letzte Anpassung vom 17. Juli 2020
- Rahmenvertrag (Personal, Infrastruktur, Organisation) mit der WGF vom 28. Februar 2013; 2. Änderungsvertrag vom 7. Februar 2020, gültig ab 1. Januar 2019

IV. Organe des Eigenbetriebs Immobilien

Gemäß der Betriebssatzung sind die Organe des Eigenbetriebs Immobilien der Stadtrat, der Betriebsausschuss, der Bürgermeister und die Betriebsleitung.

In der Betriebssatzung sind die Zuständigkeiten und Aufgaben der Organe geregelt.

Stadtrat

Gemäß § 39 SächsGemO kann der Stadtrat nur in einer ordnungsgemäß einberufenen und geleiteten Sitzung beraten und beschließen. Beschlussfähig ist der Stadtrat, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Ferner ist gemäß § 40 SächsGemO über den wesentlichen Inhalt der Verhandlungen des Stadtrats eine Niederschrift anzufertigen.

Protokolle über die Stadtratssitzungen, in denen in Angelegenheiten des Eigenbetriebs Immobilien beraten und beschlossen wurde, wurden erstellt. Bei unserer stichprobenhaften Einsicht hinsichtlich der nach § 40 Abs. 1 SächsGemO erforderlichen Angaben haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurde durch den Stadtrat folgende wesentliche Beschlüsse – den Eigenbetrieb Immobilien betreffend – gefasst:

- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisverwendung und Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2018 (15. Juli 2020)
- Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisverwendung und Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2019 (9. Dezember 2020)
- Beschluss des Wirtschaftsplans 2021/2022 (9. Dezember 2020)

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden durch den Stadtrat folgende wesentliche Beschlüsse – den Eigenbetrieb Immobilien betreffend – gefasst:

- Beschluss über die Abberufung von Herrn Marko Käselitz als 2. Betriebsleiter des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 31. Mai 2021 (16. Juni 2021)
- Beschluss über die Berufung von Frau Claudia Pretschner als 2. Betriebsleiterin des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 1. August 2021 (21. Juli 2021)

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss besteht aus 5 Mitgliedern, die aus der Mitte des Stadtrats gemäß § 42 SächsGemO gewählt werden sowie dem Bürgermeister der Stadt Frankenberg/Sa. als Vorsitzenden des Betriebsausschusses.

Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien ist im Berichtsjahr zu 4 Sitzungen zusammengekommen. Hierüber liegen Protokolle vor; sie enthalten die Bestätigung der Beschlussfähigkeit, den Beschluss und das Abstimmungsergebnis.

Folgende wesentliche Beschlüsse wurden gefasst:

Sitzung des Betriebsausschusses vom 21. Januar 2020:

- Beschluss zur Anpassung des Rahmenvertrags mit der WGF mit Wirkung zum 1. Januar 2019

Sitzung des Betriebsausschusses vom 3. März 2020:

- Beschluss zum 2. Nachtrag für die Bauhauptleistungen Schloss Sachsenburg

Sitzung des Betriebsausschusses vom 30. Juni 2020:

- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme "Jugend-Kunst-Schule" Los 01 – Abbruch und Entkernen sowie Los 02 - Trockenlegung

Sitzung des Betriebsausschusses vom 13. Oktober 2020:

- Beschluss zur Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme Schloss Sachsenburg: VE 10.1.1 – Fenster, Außentüren, Holz

Die Beschlussfassung erfolgte mit der gemäß § 39 Abs. 2 SächsGemO erforderlichen Stimmenmehrheit.

Bürgermeister

Gemäß § 10 der Betriebssatzung ist der Bürgermeister Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für die beim Eigenbetrieb Immobilien beschäftigten Mitarbeiter.

Er kann zur Sicherung der Aufgabenerfüllung, der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und zur Wahrung der Einheitlichkeit der Verwaltung der Betriebsleitung Weisungen erteilen (§ 10 Abs. 2 der Betriebssatzung).

Im Wirtschaftsjahr 2020 erteilte der Bürgermeister keine derartigen Weisungen.

Betriebsleitung

Gemäß § 3 SächsEigBVO hat der Eigenbetrieb eine Betriebsleitung. Diese besteht gemäß § 4 Abs. 2 der Betriebssatzung aus zwei Betriebsleitern. Der Stadtrat bestimmt auf Vorschlag des Bürgermeisters den ersten Betriebsleiter, welcher die Funktion im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 2 SächsEigBVO wahrnimmt.

Für das Berichtsjahr war Herr Michael Thiel zum ersten Betriebsleiter und Herr Marko Käselitz zum zweiten Betriebsleiter bestimmt.

D. Ergebnis der Jahresabschlussprüfung gemäß § 32 Abs. 2 SächsEigBVO

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss ist gemäß § 31 Abs. 1 SächsEigBVO nach den allgemeinen Vorschriften, den Ansatzvorschriften, den Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, den Bewertungsvorschriften und den Vorschriften über den Anhang und den Lagebericht für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches aufzustellen, soweit sich aus der SächsEigBVO nichts anderes ergibt.

Gemäß § 31 Abs. 2 SächsEigBVO sind der Jahresabschluss und der Lagebericht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020 wurden erst im weiteren Verlauf des Jahres 2021 aufgestellt.

Die Jahresabschlussprüfung entsprechend § 32 Abs. 2 SächsEigBVO für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde von uns durchgeführt. Zur örtlichen Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2020 lag der Prüfungsbericht mit dem geprüften Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und dem geprüften Lagebericht vor.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ist am 8. Oktober 2021 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Danach vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs Immobilien. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs Immobilien und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ferner enthält der Prüfungsbericht die Ergebnisse über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte im Sinne des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen und Verrechnungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, die nachfolgende Ertragsübersicht.

	2020		2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.157	75,9	2.793	67,1	364
Bestandsveränderung	50	1,2	208	5,0	-158
Sonstige betriebliche Erträge	952	22,9	1.159	27,9	-207
Gesamtleistung	4.159	100,0	4.160	100,0	-1
Materialaufwand	2.356	56,6	2.369	56,9	-13
Personalaufwand	121	2,9	123	2,9	-2
Abschreibungen	1.585	38,1	1.485	35,7	100
Sonstiger Betriebsaufwand	232	5,6	492	11,8	-260
Betrieblicher Aufwand	4.294	103,2	4.469	107,3	-175
Betriebsergebnis	-135	-3,2	-309	-7,3	174
Finanzergebnis	-45		-41		-4
Jahresergebnis	-180		-350		170

Die **Umsatzerlöse** betreffen den Bereich Objektbewirtschaftung und enthalten als wesentliche Posten die Mieten (TEUR 1.353; Vj. TEUR 1.203) und Betriebskostenabrechnungen (TEUR 1.780; Vj. TEUR 1.549). Die Steigerung der Mieterträge ist hauptsächlich auf die im Dezember 2019 begonnenen Neuvermietung des Stadthauses und des Archivs zurückzuführen. Ferner wurde ab dem 1. Januar 2020 die Mietzahlung für den städtischen Bauhof erhöht.

Die **Bestandserhöhung** betrifft die Veränderung der unfertigen Leistungen. Hierbei handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten, welche im Folgejahr abgerechnet werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 776; Vj. TEUR 1.007). Deren Minderung ist im Wesentlichen auf den Abgang des Gebäudes "Fischerschänke" mit einem Förderanteil in Höhe von TEUR 290 im Vorjahr zurückzuführen. Ferner werden unter dem Posten Erträge aus Schadenersatz (TEUR 33; Vj. TEUR 84) ausgewiesen. Diese betreffen im Wesentlichen die Vergleichszahlung für das Objekt Winklerstraße 41.

Im **Materialaufwand** sind die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung enthalten. Wesentliche Positionen sind die Betriebskosten (TEUR 1.863; Vj. TEUR 1.795) und die Instandsetzung (TEUR 359; Vj. TEUR 411). Die Erhöhung der Aufwendungen für Betriebskosten korrespondiert im Wesentlichen mit der Bestandserhöhung. Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen aus dem Vorjahr betrafen im Wesentlichen die Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Sturmschaden.

Der **Personalaufwand** fiel für durchschnittlich 1,8 (Vj. 1,9) Vollzeitkräfte an.

Die **Abschreibungen** erfolgten im Wesentlichen auf Gebäude und Außenanlagen (TEUR 1.585; Vj. TEUR 1.485).

Der **sonstige Betriebsaufwand** setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Honorar für Leistungen der WGF	171	173
Nicht abziehbare Vorsteuer	10	11
Prüfungs- und Beratungskosten	8	8
Gerichts- und Anwaltskosten	8	4
Verluste aus Anlagenabgängen	0	271
Übrige	35	25
	232	492

Der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen aus dem Vorjahr betraf den Abgang des Gebäudes "Fischerschänke" im Rahmen der Erbbaurechtsübertragung.

Unter der Position Übrige werden hauptsächlich Bankgebühren und Versicherungsaufwendungen ausgewiesen.

Das **Finanzergebnis** resultiert aus dem Zinsaufwand für Investitionsdarlehen von Kreditinstituten und der Stadt Frankenberg/Sa.

III. Vermögens- und Finanzlage**Vermögens- und Kapitalstruktur**

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden als langfristig angesetzt.

	31.12.2020		31.12.2019		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	95.465	94,6	92.792	92,2	2.673
Unfertige Leistungen	1.800	1,7	1.750	1,8	50
Forderungen	152	0,2	642	0,6	-490
Liquide Mittel	3.509	3,5	5.461	5,4	-1.952
	<u>100.926</u>	<u>100,0</u>	<u>100.645</u>	<u>100,0</u>	<u>281</u>
Kapital					
Eigenkapital	29.716	29,5	29.838	29,7	-122
Sonderposten	59.652	59,1	58.084	57,7	1.568
Sonstige Rückstellungen	18	0,0	49	0,0	-31
Langfristiges Fremdkapital	8.179	8,1	9.050	9,0	-871
Kurzfristiges Fremdkapital	3.361	3,3	3.624	3,6	-263
	<u>100.926</u>	<u>100,0</u>	<u>100.645</u>	<u>100,0</u>	<u>281</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

	2020 TEUR
Stand zum 1. Januar	92.792
Zugänge	4.258
Abschreibungen	<u>-1.585</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>95.465</u>
davon Anlagen im Bau	23.439

Wesentliche Zugänge im Wirtschaftsjahr waren die Baumaßnahmen "Zeit-Werk-Stadt" (TEUR 1.766), das Schloss Sachsenburg (TEUR 1.318) sowie die "Jugendkunstschule" (TEUR 367). Unter den Zugängen werden die nachträglichen Anschaffungskosten für den Erwerb des Grundstückes "Schloßstraße 10" in Höhe von TEUR 12 und des Sportplatzes "Altenhain" in Höhe von TEUR 46 ausgewiesen. Diese wurden durch die Stadt Frankenberg/Sa. im Berichtsjahr in die allgemeine Rücklage (TEUR 58) eingelegt.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten umlagefähige Betriebskosten, welche erst im Folgejahr abgerechnet werden. Dem gegenüber stehen die erhaltenen Anzahlungen von Mietern auf der Passivseite der Bilanz.

Die **Forderungen** gliedern sich in Forderungen aus Vermietung (TEUR 14; Vj. TEUR 5), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 87; Vj. TEUR 8) sowie sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 13; Vj. TEUR 5). Die Minderung der Forderungen gegen die Stadt Frankenberg/Sa. betrifft die Kaufpreiszahlung aus dem Grundstücksverkauf Badstraße 2 (TEUR 342), die Erstattung für die Einrichtungsgegenstände "Taka-Tuka-Land" (TEUR 114) und die Zahlung aus dem Verkauf "Fischerschänke" (TEUR 120).

Bezüglich der Entwicklung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf den Abschnitt Finanzlage.

Die Minderung des **Eigenkapitals** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 180. Diesem steht die Einlagen in die Rücklage gegenüber. Diese betreffen die nachträgliche Einlage des Sportplatzes "Altenhain" (TEUR 46) gemäß Stadtratsbeschluss vom 16. März 2011 sowie nachträgliche Anschaffungskosten (TEUR 12) im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes "Schloßstraße 10" durch die Stadt Frankenberg/Sa., welches der Eigenbetrieb bilanziert.

Der **Sonderposten** für Investitionszuschüsse entwickelte sich wie folgt:

	2020 <u>TEUR</u>
Vortrag zum 1. Januar	58.084
Zugang	2.344
Auflösung	<u>-776</u>
Stand am 31. Dezember	<u>59.652</u>

Der Zugang betrifft hauptsächlich Fördermittel der öffentlichen Hand.

Geförderte Objekte waren u. a. die "Zeit-Werk-Stadt" (TEUR 995), die Jugendkunstschule (TEUR 619), das ehemalige Hotel "Zum Roß" (TEUR 193) sowie die "Fischerschänke" (TEUR 150). Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Wirtschaftsgüter.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Jahresabschlusskosten.

Die Minderung des **langfristigen Fremdkapitals** betrifft im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungsleistungen der Investitionsdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 512. Ferner wurde die Kaufpreisrate in Höhe von TEUR 400 aus dem Grundstückserwerb "Zum Hammerberg" beglichen. Unter dem Posten wird der jeweilig langfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 5.648) und gegenüber der Stadt Franckenberg/Sa. (TEUR 2.085) ausgewiesen.

Unter dem **kurzfristigen Fremdkapital** werden im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (TEUR 1.692; Vj. TEUR 1.645) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.138; Vj. TEUR 1.368) ausgewiesen.

IV. Anhang

Gemäß § 31 Abs. 1 Satz 1 SächsEigBVO ist dem Jahresabschluss 2020 ein Anhang beizufügen. Der Anhang dient der besonderen Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen, insbesondere auch zu den verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Auch die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung werden eingehend erläutert. Der Anhang ist gemäß § 29 Abs. 2 SächsEigBVO um einen Anlagennachweis zu ergänzen, in dem die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens dargestellt wird.

Der Anhang des Eigenbetriebs Immobilien enthält alle wichtigen Auskünfte über Angaben im Jahresabschluss. Als Anlage zum Anhang ist ein aussagekräftiger Anlagennachweis beigelegt.

V. Lagebericht

Ein wesentlicher Bestandteil des Jahresabschlusses ist nach § 30 SächsEigBVO der Lagebericht. In diesem sind nach § 30 SächsEigBVO i. V. m. § 289 HGB der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs Immobilien so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Dabei ist auf die in § 289 Abs. 2 HGB genannte Sachverhalte einzugehen. Des Weiteren sind nach § 30 Satz 2 SächsEigBVO im Lagebericht auch die Finanzbeziehungen zur Stadt zu benennen. Die in § 20 Abs. 2 Nr. 1 SächsEigBVO genannten Vorgänge sind dabei zu berücksichtigen.

Der Lagebericht des Eigenbetriebs Immobilien steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs Immobilien.

VI. Feststellung des Vorjahresabschlusses

Gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres durch den Stadtrat festzustellen. Die Feststellung des

Vorjahresabschlusses erfolgte mit Beschluss des Stadtrats vom 9. Dezember 2020. Diese Frist wurde somit vom Eigenbetrieb Immobilien nicht eingehalten.

Im Weiteren ist gemäß § 34 Abs. 1 SächsEigBVO die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts des Eigenbetriebs Immobilien zu beschließen. Die Behandlung des Jahresverlusts beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2020.

Die Ortsübliche Bekanntgabe einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gemäß § 34 Abs. 2 Satz 1 und 2 erfolgte durch Aushang im Rathausdurchgang; Markt 15, vom 28. Dezember 2020 bis 15. Januar 2021.

Unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 2 Satz 3 SächsEigBVO ist der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Arbeitstagen öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28. Dezember 2020 bis 15. Januar 2021.

E. Wirtschaftsplan 2020

I. Erlass/Inkrafttreten und Zwischenbericht des Wirtschaftsplans 2020

Erlass/Inkrafttreten

Der Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Immobilien ist Bestandteil der Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan 2020 der Stadt Frankenberg/Sa.

Die Haushaltssatzung soll gemäß § 76 Abs. 2 Satz 2 SächsGemO so rechtzeitig aufgestellt und vom Stadtrat beschlossen werden, dass sie spätestens einen Monat vor Beginn des neuen Wirtschaftsjahres der Rechtsaufsichtsbehörde vorliegt. Bei verspäteter Verabschiedung der Haushaltssatzung sind die Vorschriften über die vorläufige Haushaltsführung des § 78 SächsGemO zu beachten.

Der Beschluss des Stadtrats zur Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan 2020 der Stadt Frankenberg/Sa. inkl. dem Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilien erfolgte mit Datum vom 13. November 2019.

Die Unterlagen bei der für die Stadt zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, eingereicht. Die Genehmigung wurde durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 21. Januar 2020 bzw. 27. Februar 2020 erteilt.

Die Veröffentlichung der Haushaltssatzung erfolgte im Frankenger Amtsblatt (Nummer 2, Jahrgang 28) in der Ausgabe vom 31. Januar 2020. In diesem Zuge wurde auch

die Bekanntmachung der Termine für die Auslegung vorgenommen. Die Haushaltssatzung lag in der Zeit vom 3. Februar 2020 bis einschließlich 7. Februar 2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Haushaltssatzung trat gemäß § 76 Abs. 3 SächsGemO rückwirkend zum 1. Januar 2020 in Kraft. In der Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum Ende der Auslegungsfrist hatte der Eigenbetrieb Immobilien die Regeln der vorläufigen Haushaltsführung zu beachten.

Gem. § 78 Abs. 1 SächsGemO darf der Eigenbetrieb Immobilien in diesem Zeitraum nur

- Aufwendungen und Auszahlungen leisten, zu deren Leistung er rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; er darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Auszahlungen des Finanzplans, für die im Wirtschaftsplan des Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen;
- Abgaben vorläufig nach den Sätzen des Vorjahres erheben;
- Kredite umschulden.

Abweichungen hierzu haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

Zwischenbericht

Der Betriebsleiter hat den Bürgermeister und den Betriebsausschuss in der Mitte des Wirtschaftsjahres über die Umsetzung des Erfolgs- und Liquiditätsplans schriftlich zu unterrichten.

In der Sitzung des Betriebsausschusses vom 30. Juni 2020 war der Zwischenbericht ein Tagesordnungspunkt. Im Vorfeld wurde der Zwischenbericht den Stadträten als Informationsvorlage Nr. 5.0-372/2020 schriftlich zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 SächsEigBVO ist der Zwischenbericht der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Sofern Wirtschaftsjahr und Haushaltsjahr übereinstimmen, geschieht dies laut § 22 Abs. 2 Satz 2 SächsEigBVO mit dem Haushaltsvollzugsbericht nach § 75 Abs. 5 SächsGemO.

Die Vorlage bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Mittelsachsen, erfolgte am 5. August 2020.

II. Plan-Ist-Vergleich

Der folgende Plan-Ist-Vergleich bezieht sich auf die Planansätze des vom Stadtrat mit Datum vom 13. November 2020 beschlossenen Wirtschaftsplan 2020.

Erfolgsplan

Die Bestimmungen zum Erfolgsplan sind in § 18 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2020	Ist 2020	+/-
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.104	3.157	53
Bestandsveränderungen	106	50	-56
Übrige betriebliche Erträge	836	952	116
Gesamtleistung	4.046	4.159	113
Materialaufwand	-2.334	-2.356	-22
Personalaufwand	-114	-121	-7
Abschreibungen	-1.641	-1.585	56
Sonstiger Betriebsaufwand	-220	-232	-12
Betrieblicher Aufwand	-4.309	-4.294	15
Betriebsergebnis	-263	-135	128
Finanzergebnis	-65	-45	20
Jahresergebnis	-328	-180	148

Der vom Eigenbetrieb Immobilien für das Wirtschaftsjahr 2020 aufgestellte Erfolgsplan erfüllt die Vorgaben der SächsEigBVO. Abweichungen von über 10 % zum Planwert bestehen in den Bereichen Bestandsveränderung, übrige betriebliche Erträge und Finanzergebnis.

Die Bestandsveränderung betrifft die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten, die als nicht planbares Element mit TEUR 106 angesetzt wurden. Die übrigen betrieblichen Erträge waren geprägt durch die gestiegenen Zuschüsse der Stadt Frankenberg/Sa. für den zu leistenden Kapitaleinsatz für die Objekte "Gesundheitszentrum" "Jugend-Kunst-Schule", "Zeit-Werk-Stadt und "Schloss Sachsenburg" in Höhe von insgesamt TEUR 131. Das geringere Finanzergebnis resultiert aus günstigeren Darlehensbedingungen.

Insgesamt konnte entgegen dem geplanten Jahresverlust in Höhe von TEUR -328 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -180 erwirtschaftet werden.

Liquiditätsplan

Die Bestimmungen zum Liquiditätsplan sind in § 19 SächsEigBVO geregelt.

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-328	-180
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.641	1.585
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlagenabgängen	0	-2
Zunahme (+) der Rückstellungen	0	-32
Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-836	-776
Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Aktiva	0	441
Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	-622
	<u>477</u>	<u>414</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlung (+) aus Investitionszuschüssen	3.875	2.344
Einzahlung (+) aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	2
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-5.123</u>	<u>-4.200</u>
	<u>-1.248</u>	<u>-1.854</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	<u>-536</u>	<u>-512</u>
	<u>464</u>	<u>-512</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1.-3.)	-307	-1.952
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>5.905</u>	<u>5.461</u>
	<u>5.598</u>	<u>3.509</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>5.598</u>	<u>3.509</u>

Die Veränderung der Rückstellungen sowie der Aktiva und Passiva im Bereich der laufenden Geschäftstätigkeit stellen nicht planbare Elemente dar.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der Finanzmittelfonds am Ende des Planungszeitraumes nicht negativ wird und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert ist.

Eine wesentliche Abweichung ergibt sich im Bereich der Investitionstätigkeit. Die im Vergleich zum Plan geringeren Einzahlungen aus Investitionszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus Fördermitteln für die Baumaßnahme Schloss Sachsenburg, die auf-

grund des verzögerten Baufortschritts nicht wie geplant abgerufen wurden. Darüber hinaus wurden die Baumaßnahmen "Neubau Bauhof mit Lagerhalle" und "Martin-Luther-Gymnasium" auf die Folgejahre verschoben.

Die Abweichungen bei den Investitionen resultieren aus Verschiebungen beim Baufortschritt und betreffen im Wesentlichen das Schloß Sachsenburg (Plan: TEUR 2.786; Ist: TEUR 1.318), den "Neubau Bauhof mit Lagerhalle" (Plan: TEUR 300; Ist: TEUR 0) und "Martin-Luther-Gymnasium" (Plan: TEUR 845; Ist: TEUR 0). Ferner wurden die Investitionen der Baumaßnahme "Zeit-Werk-Stadt" vorgezogen (Plan: TEUR 500; Ist: TEUR 1.766).

Die Abweichung im Bereich Finanzierungstätigkeit steht im Zusammenhang mit den Verschiebungen im Baufortschritt bei den Baumaßnahmen "Neubau Bauhof mit Lagerhalle" und "Martin-Luther-Gymnasium", die planmäßig fremdfinanziert werden sollten.

Stellenübersicht

Die Stellenübersicht hat gemäß § 21 Abs. 1 SächsEigBVO die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beschäftigte zu enthalten.

Die im Wirtschaftsplan 2020 enthaltene Stellenübersicht sieht insgesamt 2,0 Vollzeitkräfte vor. Die geplanten Stellen waren im Wirtschaftsjahr 2020 im Wesentlichen entsprechend den Planvorgaben besetzt.

Finanzplan einschließlich Investitionsplan

Die Bestimmungen zum Finanzplan einschließlich Investitionsplan sind in § 20 SächsEigBVO geregelt. Feststellungen hierzu haben wir im Rahmen unserer Prüfungshandlungen nicht getroffen.

F. Sonstige Prüfungsergebnisse

I. Kassenwesen und Bewirtschaftung der Kassenmittel

Gemäß § 15 SächsKomPrüfVO ist bei Sonderkassen jährlich und bei Zahlstellen alle zwei Jahre mindestens eine unvermutete Kassenprüfung vorzunehmen.

Die Beauftragung zur örtlichen Prüfung erfolgte mit Datum vom 1. Juli 2020. Eine unterjährige, unvermutete Kassenprüfung konnte zum Zeitpunkt der örtlichen Prüfung des Wirtschaftsjahres 2020 (September 2021) daher nicht durchgeführt werden.

Für den Eigenbetrieb Immobilien war eine Kasse eingerichtet, welche durch die WGF geführt wird. Ein ordnungsgemäßes Kassenaufnahmeprotokoll zum Stichtag liegt vor, welches einen Bestand in Höhe von EUR 414,18 (Vj. EUR 274,03) ausweist.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind durch Bankauszüge sowie Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Die ordnungsgemäße Ablage, Belegführung sowie die Einhaltung der Vorschriften der Kassenordnung und der SächsKomKBVO zur Anordnung der Einzahlungen und Auszahlungen und zur Anweisung der Zahlungen haben wir stichprobenhaft geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Nach unseren Feststellungen wurden die Kassenmittel ordentlich bewirtschaftet.

II. Vergabe von Aufträgen

Im Wirtschaftsjahr 2020 erfolgte u. a. eine Vergabe von Bauleistungen für die Maßnahme "Schloss Sachsenburg: VE 8.2.1 – Zimmerarbeiten, Decken, Hauptmaßnahme".

Die Kostenberechnung des Planungsbüros betrug EUR 285.818,41. Die Vergabe erfolgte per öffentlicher Ausschreibung und wurde am 8. Juni 2020 auf "Vergabe24.de" und auf "eVergabe.de" veröffentlicht. Zur Submission am 22. Juni 2020 lagen drei Angebote vor. Die Auswertung erfolgte durch IPROconsult GmbH, Dresden. Die Zuschlagserteilung durch den Betriebsausschuss (Beschluss 5.0-380/2020) erfolgte am 9. September 2020 an die Denkmalbau GmbH Ettersburg, Ettersburg, mit einer Auftragssumme von EUR 322.000,22. Das Zuschlagsschreiben an die Denkmalbau GmbH Ettersburg, Ettersburg, wurde am 14. September 2020 und die Absageschreiben an die HTS Holzbau GmbH, Mittweida bzw. Denkmalpflege Mühlhausen Huschenbeth, Mühlhausen, wurden am 29. Juli 2020 versandt.

Gemäß § 3 Abs. 2 VOL/A hat die Vergabe von Aufträgen in öffentlicher Ausschreibung zu erfolgen, in begründeten Ausnahmefällen ist jedoch auch eine beschränkte Ausschreibung zulässig.

Beschränkte Ausschreibungen wurden im Berichtsjahr vorgenommen, was ausschließlich in den Wertgrenzen gemäß VOL bzw. VOB begründet war.

III. Forderungsmanagement

Gemäß § 32 Abs. 4 SächsKomHVO sind Ansprüche, die als dauerhaft uneinbringlich eingeschätzt werden, auszubuchen. Im Wirtschaftsjahr 2020 ergaben sich für den Eigenbetrieb Immobilien keine Forderungsverluste.

Im Übrigen übernimmt das Mahnwesen aufgrund des Rahmenvertrages die WGF. Da rund 90 % der Mieteinnahmen des Eigenbetriebs Immobilien mit der Stadt Frankenberg/Sa. erzielt werden, sind Zahlungsrückstände bzw. Forderungsausfälle nur in Ausnahmen zu verzeichnen.

Stundungen wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

IV. Belegprüfung

Die sachlich/rechnerische Richtigkeit wurde von dem jeweiligen Budgetverantwortlichen gegengezeichnet. Die Zahlungsanweisung erfolgte durch die Unterschrift der Betriebsleitung.

Im Rahmen unserer stichprobenhaften Belegprüfung von Eingangsrechnungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

V. Verzinsung des Eigenkapitals

In der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilien ist ein Stammkapital in Höhe von TEUR 1.000 festgesetzt. Darüber hinaus verfügt der Eigenbetrieb Immobilien zum Stichtag über eine Allgemeine Rücklage in Höhe von TEUR 28.886.

Hauptaufgabe des Eigenbetriebs Immobilien ist gemäß § 2 Abs. 2 der Betriebssatzung die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung für die Stadt Frankenberg/Sa. Dafür erhält der Eigenbetrieb von der Stadt die vertraglich festgesetzte Miete.

Da diese Mieteinnahmen ca. 90 % der gesamten Mieteinnahmen des Eigenbetriebes Immobilien ausmachen ist die Erwirtschaftung einer Eigenkapitalverzinsung im Wesentlichen von der Höhe der mit der Stadt vereinbarten Mieten abhängig. Da diese Mieten unter dem Aspekt einer Liquiditätssicherung für den Eigenbetrieb Immobilien kalkuliert und vereinbart sind, ist derzeit eine kostendeckende Miete nicht erzielbar. Nach den bestehenden Vereinbarungen ist somit derzeit die Erzielung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals ausgeschlossen.

VI. Leistungsvergütung mit der Stadt

Der Eigenbetrieb Immobilien hat an die Stadt Frankenberg/Sa. diverse Immobilien vermietet. Zu den vorliegenden Sammelmietverträgen wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2020 Nachträge gefasst. Die Mieten im Wirtschaftsjahr 2020 wurden vereinbarungsgemäß abgerechnet. Die Mieten sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung kalkuliert und decken nicht alle Kosten ab.

Die Stadt hat des Weiteren mehrere Darlehen, welche in Beziehung zum Eigenbetrieb Immobilien bzw. dessen Objekten stehen, dem Eigenbetrieb Immobilien zugeordnet. Gegenüber den Darlehensgebern erbringt die Stadt weiterhin den Kapitaldienst. Dieser wird der Stadt durch den Eigenbetrieb Immobilien in voller Höhe erstattet.

Der Eigenbetrieb Immobilien hat mit der Stadt Frankenberg/Sa. am 8. Februar 2019 eine Vereinbarung zur Durchführung und Finanzierung investiver Maßnahmen im Hochbau geschlossen. Diese sieht vor, dass die Stadt Frankenberg/Sa. den Kapitaldienst für diverse Investitionen des Eigenbetriebs im Bereich Umbau, Neubau, Sanierung und Reparaturen bereits mit Eintreten der ersten Fälligkeit übernimmt.

G. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Prüfung sind der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Immobilien zum 31. Dezember 2020 einschließlich Anhang und Lagebericht sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Ferner waren die Anordnungen des Bürgermeisters sowie Beschlüsse des Stadtrats und des Betriebsausschusses, die Vergütung der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadt Frankenberg/Sa. und dem Eigenbetrieb Immobilien sowie der Eigenbetriebe untereinander und die Verzinsung des Eigenkapitals zu berücksichtigen.

II. Art und Umfang der Prüfung

Der Umfang der Prüfung ergibt sich aus § 105 SächsGemO. Der Jahresabschluss einschließlich des Anhangs und des Lageberichts ist daraufhin zu prüfen, ob

- die für die Verwaltung des Eigenbetriebs Immobilien geltenden gesetzlichen Vorschriften und die Beschlüsse des Gemeinderates sowie die Anordnungen des Bürgermeisters eingehalten worden sind,
- die Vergütungen der Leistungen, Lieferungen und Leihgelder der Gemeinde für die Betriebe, der Betriebe für die Gemeinde und der Betriebe untereinander angemessen ist und
- das von der Stadt zur Verfügung gestellte Eigenkapital angemessen verzinst wird.

Die Prüfung erfolgte nach Schwerpunkten und in Stichproben. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit wurden die Prüfungshandlungen hierbei risikoorientiert vorgenommen. Die Aussagen im Prüfbericht können mit hinreichender Sicherheit getroffen werden. Neben dem Jahresabschluss und seinen Anlagen haben wir zur örtlichen Prüfung insbesondere den Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Immobilien, die gültigen Satzungen, die Beschlüsse von Betriebsausschuss und Stadtrat sowie Bücher und Belege, welche Einfluss auf das Wirtschaftsjahr 2020 haben, herangezogen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Aufklärungen und Nachweise schriftlich bestätigt.

III. Bestätigung der Unabhängigkeit

Bei unserer örtlichen Prüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

H. Zusammenfassung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 SächsKomPrüfVO fassen wir die wesentlichen Ergebnisse unserer örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wie folgt zusammen:

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 des Eigenbetriebs "Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.", Frankenberg/Sa., einer örtlichen Prüfung gemäß § 105 SächsGemO i. V. m. § 14 SächsKomPrüfVO unterzogen.

Die Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung der sächsischen kommunalen Gesetze und Vorschriften. Nach unseren Feststellungen wurden die für die Verwaltung der Stadt Frankenberg/Sa. geltenden gesetzlichen Vorschriften sowie die Beschlüsse des Betriebsausschusses und des Stadtrats sowie die Anordnungen des Bürgermeisters eingehalten.

Leistungsbeziehungen zwischen dem Eigenbetrieb Immobilien und der Stadt Frankenberg/Sa. bestehen im Wesentlichen in den Mietverträgen über die an die Stadt vermieteten Immobilien. Die Leistungsvergütungen (Mieten) sind unter dem Aspekt der Liquiditätssicherung angemessen festgesetzt. Eine vollständige Kostendeckung und damit die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals sind dem Eigenbetrieb Immobilien mit den vereinbarten Mieten nicht möglich.

Unsere Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Ordnungsmäßigkeit der Führung des Eigenbetriebes Immobilien von Bedeutung sind.

Nach unserer Prüfung bestehen keine Bedenken gegen die Beschlussfassung des Stadtrates, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020 festzustellen und die Betriebsleitung und den Betriebsausschuss zu entlasten.

Dresden, 8. November 2021

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. Juckel
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber 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 die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



eureos

→ eureos gmbh
→ wirtschaftsprüfungsgesellschaft
→ www.eureos.de