



TESTATSEXEMPLAR  
**Immobilienbetreuung**  
**Landkreis Ammerland**

**Westerstede**

Jahresabschluss zum  
31. Dezember 2022  
und Lagebericht



# INHALT

Blatt

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang

1–5

Lagebericht

1–5

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

# Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede

Bilanz zum 31. Dezember 2022

## AKTIVSEITE

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	89.339.538,64	90.863.612,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohnbauten auf fremden Grundstücken	5.042.884,00	5.213.826,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	591.866,31	591.866,31
4. Technische Anlagen	9.203,00	22.683,00
5. Einrichtungen und Ausstattungen	90.693,00	126.339,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>18.447.888,43</u>	<u>8.180.121,50</u>
	113.522.073,38	104.998.448,45
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	987.797,16	117.174,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>331.963,16</u>	<u>266.054,05</u>
	1.319.760,32	383.228,83
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.343.558,69</u>	<u>548.802,23</u>
	2.663.319,01	932.031,06
<b>C. Ausgleichsposten nach dem KHG</b>		
Ausgleichsposten für Eigenmittelförderung	1.158.177,00	1.157.375,00
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Abgrenzungsposten	3.726,65	3.589,64

117.347.296,04    107.091.444,15

## PASSIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Stammkapital	1.002.934,15		1.002.934,15
II. Kapitalrücklagen	4.695.029,14		4.695.029,14
III. Gewinnrücklagen	2.126.470,77		2.105.621,57
IV. Jahresüberschuss	<u>258.386,26</u>		<u>20.849,20</u>
		8.082.820,32	7.824.434,06
<b>B. Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b>			
1. Sonderposten aus Fördermitteln nach dem KHG	16.856.626,00		17.456.671,00
2. Sonderposten aus Zuweisungen und Zuschüssen der öffentlichen Hand	<u>6.392.931,00</u>		<u>6.600.974,00</u>
		23.249.557,00	24.057.645,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		53.900,00	46.200,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.388.085,14		3.412.447,67
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 1.356.680,92			(553.433,29)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 12.031.404,22			(2.859.014,38)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.538,40		588.912,29
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 588.538,40			(588.912,29)
3. Verbindlichkeiten nach dem Krankenhausfinanzierungsrecht	22.980,64		22.980,64
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 22.980,64			(22.980,64)
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis Ammerland	15.820.000,00		14.190.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 2.370.000,00			(2.750.000,00)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 13.450.000,00			(11.440.000,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.667.911,70		17.731.003,70
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
€ 8.257.911,70			(7.801.003,70)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
€ 9.410.000,00			(9.930.000,00)
davon aus Steuern € 3.729,52			<u>(9.844,39)</u>
		47.487.515,88	35.945.344,30
<b>E. Ausgleichsposten aus Darlehensförderung</b>		123.096,01	246.194,01
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>38.350.406,83</u>	<u>38.971.626,78</u>
		<u>117.347.296,04</u>	<u>107.091.444,15</u>

# Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2 0 2 2		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	5.448.616,90		5.321.029,60
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>80.762,55</u>		<u>203.041,97</u>
		5.529.379,45	5.524.071,57
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	515.361,46		524.916,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>154.062,17</u>		<u>157.181,03</u>
		669.423,63	<u>682.097,41</u>
4. Erträge aus der Einstellung von Ausgleichsposten aus Darlehensförderung und für Eigenmittelförderung	802,00		802,00
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten/ Verbindlichkeiten nach dem KHG und auf Grund sonstiger Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens	808.088,00		808.095,00
6. Erträge aus der Auflösung des Ausgleichspostens für Darlehensförderung	<u>123.098,00</u>		<u>123.098,00</u>
		931.988,00	931.995,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.106.028,19		3.081.474,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.337.011,59</u>		<u>2.555.039,30</u>
		<u>5.443.039,78</u>	<u>5.636.513,30</u>
Zwischenergebnis		348.904,04	137.455,86
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>90.517,78</u>	<u>116.606,66</u>
10. Jahresüberschuss		<u><u>258.386,26</u></u>	<u><u>20.849,20</u></u>

**Anhang  
des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung  
Landkreis Ammerland  
Westerstede  
für das Geschäftsjahr 2022**

## **1. Allgemeines**

Mit Beschluss des Kreistags vom 15.03.2012 des Landkreises Ammerland wurde der Eigenbetrieb Bauplanung und Immobilienbetreuung des Landkreises Ammerland mit dem Eigenbetrieb Kreiskrankenhaus Ammerland verschmolzen und ab dem 01.08.2012 mit dem Namen Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland geführt.

Die Aufgaben des Eigenbetriebs liegen in der Betreuung des kreiseigenen Grundvermögens incl. der Grundstücke und Gebäude des Klinikzentrums Westerstede sowie in der Planung, Ausführung und Überwachung von Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen aller kreiseigener Immobilien.

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften §§ 242 ff. sowie §§ 264 ff. des HGB aufgestellt. Der Eigenbetrieb hat früher das Kreiskrankenhaus betrieben und verwaltet weiterhin dessen Grundvermögen. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 5 HGB in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 der KHBV um Positionen der Krankenhausbuchführungsverordnung erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

## **2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert. Im Berichtsjahr wurden die kalkulatorischen Zinsaufwendungen und kalkulatorischen Erstattungen durch Dritte erstmals miteinander saldiert. Dies betrifft mit 1.651 T€ (Vorjahr: 1.714 T€) die sonstigen betrieblichen Erträge und die Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Der Vorjahresbetrag wurde zur Herstellung der Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

Die Bilanz des Eigenbetriebes betrifft somit nahezu ausschließlich das Grundvermögen mit den dazugehörigen Aktiv- und Passivposten (Ausgleichsposten, Sonderposten, Fördermittel, Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Bautätigkeit). Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet vor allem die Mieteinnahmen, denen überwiegend die Abschreibungen und deren Neutralisation (Auflösung Sonderposten etc.) und die Abwicklung der Fördermittel (Erträge aus Fördermitteln und deren Zuführung zu Sonderposten/Verbindlichkeiten nach dem KHG etc.) gegenüberstehen.

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die notwendigen Abschreibungen wurden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ausschließlich nach der linearen Methode vorgenommen.

<b>Anlagegegenstände</b>	<b>Nutzungsdauer</b>
Bauten auf Grundstücken	15 bis 50 Jahre
Einrichtungen und Ausstattungen	3 bis 20 Jahre
Technische Anlagen	10 bis 30 Jahre

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis (Anlage zum Anhang) dargestellt.

### Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert oder mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden jeweils zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, abgegrenzt.

### Eigenkapital

Der Ausweis und die Darstellung des Eigenkapitals erfolgen in Anlehnung an § 272 HGB unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Eigenbetriebs.

Die Kapitalrücklagen beinhalten im Wesentlichen den Wert der trägerfinanzierten Investitionen sowie die trägerfinanzierten Tilgungsleistungen für nicht geförderte Darlehen. Zudem wurden bislang die Zuführungen zu den Gewinnrücklagen im Rahmen der Gewinnverwendung unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Das Stammkapital wird mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bilanz wird ohne Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

### Sonderposten

Die Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens entsprechen in ihrer Höhe den für Investitionen verwendeten Fördermitteln und sonstigen Zuweisungen der öffentlichen Hand abzgl. der Abschreibungen auf entsprechend finanziertes Anlagevermögen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen werden für alle ungewissen Verpflichtungen und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet. Dabei wird vorsichtig bewertet und es werden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt; bei einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr wurde keine Abzinsung vorgenommen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden, soweit bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags erforderlich, berücksichtigt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt. Alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, werden berücksichtigt.

Die im Rahmen der Planung, Ausführung und Überwachung von Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erzielten Leistungserlöse werden unter dem Posten Umsatzerlöse ausgewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 KHBV ist in Höhe der Abschreibungen auf Anlagegüter, für die die Voraussetzungen für den Ausgleichsanspruch nach § 9 Abs. 2 Nr. 4 KHG vorliegen, ein Ausgleichsposten für Eigenmittelförderung gebildet worden.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Die bilanzierten Forderungen weisen sämtlich wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Urlaub in Höhe von 37 T€ (Vorjahr: 30 T€), für Überstunden in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 4 T€) und für den Jahresabschluss in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 9 T€) enthalten.

	Gesamt- betrag	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.388	497	12.891	11.742
<i>Vorjahr</i>	3.412	553	2.859	1.147
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589	589	0	0
<i>Vorjahr</i>	589	589	0	0
3. Verbindlichkeiten nach dem Krankenhausfinanzierungsgesetz	23	23	0	0
<i>Vorjahr</i>	23	23	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis Ammerland	15.820	2.310	13.510	10.170
<i>Vorjahr</i>	14.190	2.750	11.440	7.730
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.668	524	17.144	13.144
<i>Vorjahr</i>	17.731	7.801	9.930	7.330
	47.488	3.943	43.545	35.056
<i>Vorjahr</i>	35.945	11.716	24.229	16.207

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis Ammerland beinhalten wie im Vorjahr Darlehen zur Finanzierung getätigter Investitionen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr im langfristigen Teil Darlehen zur Finanzierung getätigter Investitionen vom Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Ammerland.

Der Ausgleichsposten aus Darlehensförderung wurde gebildet, um den Unterschied zwischen den geförderten Tilgungsleistungen und den Abschreibungen auf die mit geförderten Darlehen finanzierten Anlagegüter auszugleichen.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Pachtvorauszahlungen aus der Nutzungsüberlassung der Krankenhausgebäude ausgewiesen.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 4.015 T€ (Vorjahr: 3.851 T€), aus Bauaufträgen in Höhe von 219 T€ (Vorjahr: 172 T€), aus den Bauunterhaltungszuschüssen des Bundeswehrkrankenhauses in Höhe von 1.200 T€ (Vorjahr: 1.292 T€) sowie der Karl-Jaspers-Klinik in Höhe von 14 T€ (Vorjahr: 2 T€). In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 80 T€) enthalten.

Die wesentlichen Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 1.200 T€ auf Bauunterhaltungsmaßnahmen im Bundeswehrkrankenhaus (Vorjahr: 1.292 T€), mit 187 T€ auf Miete unbeweglicher Wirtschaftsgüter (Vorjahr: 175 T€) und mit 268 T€ auf sonstige betriebliche Aufwendungen (Vorjahr: 266 T€), die mit 248 T€ Hausmeisterdienste beinhalten (Vorjahr: 228 T€), zurückzuführen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 40 T€ enthalten (Vorjahr: 67 T€).

Dem Betriebsausschuss wird in der nächsten Sitzung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 258 T€ in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuführen.

## **4. Sonstige Angaben**

Kaufmännischer Betriebsleiter:

Herr Thomas Kappelmann, 1. Kreisrat, dessen Vergütung im Kernhaushalt des Landkreises abgebildet wird.

Technischer Betriebsleiter:

Herr Andreas Martin, Dipl. Ing. Architekt

Dem Betriebsausschuss (personenidentisch mit dem Kreisausschuss) gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

Frau Landrätin Karin Harms (Vorsitzende)  
Frau Kreistagsabgeordnete Maria Bruns, Juristin  
Frau Kreistagsabgeordnete Claudia Beeken, Bankkauffrau  
Frau Kreistagsabgeordnete Susanne Lamers, Angestellte  
Herr Kreistagsabgeordneter Jörg Brunßen, wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Herr Kreistagsabgeordneter Rüdiger Kramer, Verwaltungsfachangestellter i. R.  
Herr Kreistagsabgeordneter Dennis Rohde, Mitglied des Bundestages  
Herr Kreistagsabgeordneter Björn Meyer, Dipl.-Finanzwirt (FH)  
Frau Kreistagsabgeordnete Susanne Miks, staatl. anerk. Erzieherin  
Herr Kreistagsabgeordneter Hermann Nee, Polizeibeamter  
Herr Kreistagsabgeordneter Frerk Schmidt, Angestellter  
Herr Kreistagsabgeordneter Torsten Kuck, Unternehmer  
Herr Kreistagsabgeordneter Frank Lukoschus, Berufssoldat

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 9 T€ und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr 10 Mitarbeiter (Vorjahr: 10 Mitarbeiter) beschäftigt.

Wesentliche Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

Westerstede, den 5. Mai 2023

Eigenbetrieb Immobilienbetreuung  
Landkreis Ammerland

Thomas Kappelmann  
- Betriebsleiter -

## Anlage zum Anhang

### Eigenbetriebe Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede

#### Anlagennachweis zum 31. Dezember 2022

Bilanzposten	Entwicklung der Anschaffungswerte				
	Stand am 01.01.2022	Zugänge lfd. Jahr	Umbu- chungen	Ab- gän- ge	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	6
A. Anlagevermögen					
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	141.073.574,76	3.956,67	1.357.455,90	0,00	142.434.987,33
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohnbauten auf fremden Grundstücken	6.693.454,72	0,00	0,00	0,00	6.693.454,72
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	591.866,31				591.866,31
4. Technische Anlagen	3.407.101,86	0,00	0,00	0,00	3.407.101,86
5. Einrichtungen und Ausstattungen	228.446,53	473,62	0,00	0,00	228.920,15
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.180.121,50	11.625.222,83	- 1.357.455,90	0,00	18.447.888,43
	160.174.565,68	11.629.653,12	0,00	0,00	171.804.218,80

Entwicklungen der Abschreibungen				Restbuchwerte	
Gesamte Abschreibungen Stand am	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Entnahme für Abgänge	Gesamte Abschreibungen Stand am	(Stand 31.12.2022)	(Stand 31.12.2021)
€	€	€	€	€	€
7	8	9	10	11	12
50.209.962,12	2.885.486,57	0,00	53.095.448,69	89.339.538,64	90.863.612,64
1.479.628,72	170.942,00	0,00	1.650.570,72	5.042.884,00	5.213.826,00
0,00	0,00	0,00	0,00	591.866,31	591.866,31
3.384.418,86	13.480,00	0,00	3.397.898,86	9.203,00	22.683,00
102.107,53	36.119,62	0,00	138.227,15	90.693,00	126.339,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18.447.888,43	8.180.121,50
55.176.117,23	3.106.028,19	0,00	58.282.145,42	113.522.073,38	104.998.448,45



**Lagebericht  
des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung  
Landkreis Ammerland  
Westerstede  
für das Geschäftsjahr 2022**

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Mit Beschluss des Kreistags des Landkreises Ammerland vom 16.03.2012 wurden die Eigenbetriebe „Bauplanung und Immobilienbetreuung“ und „Kreiskrankenhaus Ammerland“ zusammengeführt. Dieser Eigenbetrieb läuft seit dem 01.08.2012 unter dem Namen „Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland“.

Dem Eigenbetrieb obliegen die Betreuung des kreiseigenen Grundvermögens incl. der Grundstücke und Gebäude des Klinikzentrums Westerstede sowie die Planung, Ausführung und Überwachung von Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den kreiseigenen Immobilien.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Ertragslage

In der folgenden Übersicht werden die Daten der Gewinn- und Verlustrechnung in T€ zusammengefasst und die Veränderungen aufgezeigt:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b><u>Betriebserträge</u></b>					
Umsatzerlöse	5.449	98,5	5.321	96,3	128
Übrige Betriebserträge	81	1,5	203	3,7	-122
	<b>5.530</b>	100,0	<b>5.524</b>	100,0	<b>6</b>
<b><u>Betriebsaufwendungen</u></b>					
Personalaufwand	-669	-12,1	-682	-12,3	13
Sonstige Aufwendungen	-2.337	-42,3	-2.555	-46,3	218
Abschreibungen (abzgl. Auflösung von Sonderposten/Darlehensposten)	-2.175	-39,3	-2.150	-38,9	-25
Zinsen	-91	-1,6	-116	-2,1	25
	<b>-5.272</b>	-95,3	<b>-5.503</b>	-99,6	<b>231</b>
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b>258</b>	4,7	<b>21</b>	0,4	<b>237</b>

Im Berichtsjahr wurden die kalkulatorischen Zinsaufwendungen und kalkulatorischen Erstattungen durch Dritte erstmals miteinander saldiert. Zu besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte ebenfalls angepasst.

Das Jahresergebnis 2022 ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 258 T€ höher ausgefallen, als es im Wirtschaftsplan für 2022 (-21 T€) ausgewiesen und erwartet wurde. Ursächlich sind unter anderem leichte Verbesserungen bei den Betriebserträgen. Hier konnten für das Wirtschaftsjahr 2022 höhere Erträge (+6 T€) generiert werden. Bei den Betriebsaufwendungen hingegen wurden für das Wirtschaftsjahr 2022 insgesamt höhere Aufwendungen geplant. Bei den sonstigen Aufwendungen lag man -202 T€ unterhalb der Planansätze. Zudem haben sich bei den Personalaufwendungen, die mit 740 T€ eingeplant waren und für die tatsächlich nur 669 T€ aufgewendet wurden (-71 T€), Verbesserungen ergeben.

Der Jahresüberschuss ergibt sich auf der Ertragsseite vor allem aus dem vereinbarten Nutzungsentgelt, den Mieterträgen und den gezahlten Bauunterhaltungspauschalen für das Bundeswehrkrankenhaus und für die Klinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie der Karl-Jaspers-Klinik sowie den Erträgen aus der Vermietung des Ärztehauses, der ehemaligen Hössenschule, des Hospizes, dem Personalwohnheim und dem Bildungs- und Beratungszentrum, denen auf der Aufwandsseite im Wesentlichen die nicht neutralisierten Abschreibungen trägergeförderter Anlagegüter, die Zinsbelastung aufgrund der von der Bundeswehr u. a. vorausgezahlten Mieten und der nicht in Anspruch genommenen und gezahlten Bauunterhaltungspauschalen für das Bundeswehrkrankenhaus gegenüberstehen.

Andere sonstige ordentliche Erträge sind mit 69 T€ (Vorjahr: 87 T€) und Rückflüsse aus Schadensabwicklungen mit 12 T€ (Vorjahr: 36 T€) auf der Ertragsseite bei den sonstigen betrieblichen Erträgen verbucht. Im Vorjahr beinhalten die sonstigen ordentlichen Erträge zusätzlich sonstige periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 80.

Die übrigen Betriebsaufwendungen liegen bei 5.272 T€ (Vorjahr: 5.503 T€), davon fallen 2.175 T€ auf die Netto-Abschreibungen, d.h. nach der Verrechnung mit den Auflösungen von Sonderposten (Vorjahr: 2.150 T€), 91 T€ auf Zinsen (Vorjahr: 116 T€) und 2.337 T€ (Vorjahr: 2.555 T€) auf sonstige betriebliche Aufwendungen. Die wesentlichen Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 156 T€ auf Aufwendungen für Verwaltungsbedarf (Vorjahr: 149 T€), mit 70 T€ auf Instandhaltungsmaßnahmen der Hössenschule (Vorjahr: 201 T€), mit 1.200 T€ auf Bauunterhaltungsmaßnahmen im Bundeswehrkrankenhaus (Vorjahr: 1.292 T€), mit 187 T€ auf Mieten und unbewegliche Wirtschaftsgüter (Vorjahr: 175 T€) und mit 268 T€ auf sonstige betriebliche Aufwendungen (Vorjahr: 266 T€), die mit 248 T€ Hausmeisterdienste beinhalten (Vorjahr: 228 T€), zurückzuführen.

## 2.2 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Posten der Bilanz zusammengefasst dargestellt:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€	%	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	113.522	104.998	97,7	99,1
Langfristiges Vermögen				
Vorräte, Forderungen und aktive RAP sowie flüssige Mittel	2.667	936	2,3	0,9
Kurzfristiges Vermögen				
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>116.189</b>	<b>105.934</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	8.083	7.824	7,0	7,4
Ausgleichsposten Eigenmittel- förderung	-1.158	-1.157	-1,0	-1,1
Sonderposten §9 KHG	23.250	24.058	20,0	22,7
Ausgleichsposten aus Darlehens- förderung	123	246	0,1	0,2
Rückstellungen	3	3	0,0	0,0
Darlehensverbindlichkeiten	39.138	28.052	33,7	26,5
Passive Rechnungsabgrenzung	38.350	38.972	33,0	36,8
Langfristiges Kapital	107.789	97.998	92,8	92,5
Rückstellungen, Verbindlichkeiten und andere Passiva	8.400	7.936	7,2	7,5
Kurzfristiges Kapital	8.400	7.936	7,2	7,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>116.189</b>	<b>105.934</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Der in der Bilanz ausgewiesene Ausgleichsposten für Eigenmittelförderung wurde zu Analyse Zwecken in der Vermögenslage mit dem Eigenkapital saldiert, da dieser Posten keinen eigentlichen Vermögensgegenstand darstellt.

Das Vermögen des Eigenbetriebes besteht vor allem aus Anlagegütern, Forderungen (gegenüber dem Landkreis und aus Lieferungen und Leistungen) und flüssigen Mitteln. Die Bilanzsumme (einschl. saldierter Eigenposten) erhöht sich deutlich auf 116.189 T€ (Vorjahr: 105.934 T€). Die Vermögenslage ist geprägt durch das Anlagevermögen, das 97,7 % der Bilanzsumme ausmacht (Vorjahr: 99,1 %).

Die Erhöhung betrifft im Wesentlichen das Anlagevermögen, da den Anlagenzugängen im Geschäftsjahr geringere Abschreibungen gegenüberstehen. Die Anlagenzugänge im Jahr 2022 in Höhe von 11.630 T€ (Vorjahr: 7.059 T€) betreffen in erster Linie die Position geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau und sind im Wesentlichen auf die Gebäudeerweiterung des stationären Hospizes, die Gebäudeerweiterung des Ärztehauses, den Neubau eines Behördenzentrums, den Neubau des Gesundheitsamtes und dem Neubau eines weiteren Personalwohnheims zurückzuführen. Die Investitionen wurden mit Eigenmitteln, Mietvorauszahlungen sowie Darlehen finanziert.

Das Eigenkapital liegt unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2022 bei 8.083 T€ (Vorjahr: 7.824 T€), das Fremdkapital bei 85.892 T€ (Vorjahr: 74.963 T€). Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der deutlich erhöhten Bilanzsumme um 0,4 Prozentpunkte gemindert und beträgt 7,0 % (Vorjahr: 7,4 %)

### **2.3 Finanzlage**

Der Eigenbetrieb weist zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ein Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von T€ 1.344 (Vorjahr: T€ 549) aus.

Der Eigenbetrieb war im Jahr 2022 unter Berücksichtigung der entsprechenden Gegenfinanzierung jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Finanzielle Schwankungen können jederzeit über den Liquiditätsverbund mit dem Landkreis kompensiert werden.

### **2.4 Gesamtbeurteilung**

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs werden insgesamt als zufriedenstellend beurteilt.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Für 2023 wird ein negatives Jahresergebnis in Höhe von -165 T€ erwartet.

Da der Eigenbetrieb bei der Betreuung des kreiseigenen Grundvermögens incl. der Grundstücke und Gebäude des Klinikzentrums Westerstede entstehende Aufwendungen weiterverrechnet oder über entsprechende Mieten refinanziert, hat das Kerngeschäft einen durchlaufenden Charakter. Operative Risiken sind daher nicht zu erwarten. Insofern dürfte die Krisensituation in der Ukraine aus aktueller Sicht und den zuvor genannten Voraussetzungen keinen bzw. nur sehr geringen direkten Einfluss auf den Eigenbetrieb haben. Grundsätzliche Teuerungen durch Lieferengpässe o.Ä. werden jedoch auch hier möglich bzw. unvermeidbar sein.

Der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung hat für einen erheblichen Teil der aufgenommenen Investitionskredite im Rahmen des Cash-Poolings vom Landkreis Ammerland bzw. vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland Kredite aufgenommen. Für diese Darlehen waren aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in den Jahren 2015 bis 2022 regelmäßig niedrige Zinssätze vereinbart worden. Durch den deutlichen Zinsanstieg im Laufe des Jahres 2022 ist ab Mitte 2023, wenn Anpassungen von Darlehensvereinbarungen anstehen, mit einem deutlichen Anwachsen der Zinsbelastung des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung zu rechnen.

Die zu Jahresbeginn 2023 auslaufende Corona-Pandemie wird sich aller Voraussicht nach auch im Jahr 2023 nicht auf das operative Geschäft auswirken.

Es sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung des Landkreises Ammerland zu erkennen.

Westerstede, den 5. Mai 2023

Thomas Kappelmann  
(Betriebsleiter)



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn – und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland, Westerstede, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Niedersachsen in Verbindung mit den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Niedersachsen in Verbindung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 5. Mai 2023

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schwarz  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

Hoppe  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



## Verwendungsvorbehalt

Wir, die Curacon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag des Unternehmens vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an das Unternehmen und wurde zu dessen interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegen unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Jahresabschlussprüfung und die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zu Grunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anderslautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eingetretener Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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