

**B e r i c h t**  
**über die Erstellung**  
**des Jahresabschlusses**  
**zum 31. Dezember 2020**

Stadt Karlsruhe  
Eigenbetrieb Gewerbeflächen  
Karl-Friedrich-Str. 10

76133 Karlsruhe



**Mathystr. 14-16 · 76133 Karlsruhe**

Tel. 0721 / 931100 · Fax 0721 / 93110 - 10

## Inhaltsverzeichnis

Auftrag und Auftragsdurchführung .....	3
Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen .....	4
Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage .....	5
Vermögenslage .....	5
Entwicklung der Ertragslage .....	6
Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung .....	7
Rechnungswesen .....	7
Bestandsnachweise .....	7
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze .....	8
Gliederung .....	8
Bescheinigung über die Erstellung des Jahresabschlusses .....	9
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	10
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 .....	11
Anlagenspiegel vom 01.12.2020 bis 31.12.2020 .....	15
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 .....	18
Vermögensplanrechnung vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 .....	27
Fälligkeitsübersicht .....	29

## **Auftrag und Auftragsdurchführung**

Die Geschäftsführung der

Stadt Karlsruhe  
Eigenbetrieb Gewerbeflächen  
Karl-Friedrich-Str. 10  
76133 Karlsruhe

hat unsere Kanzlei beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit den entsprechenden Erläuterungen zu erstellen.

Die bei der Buchführung eingereichten Belege, die im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorgelegten Unterlagen und die für die Durchführung dieser Arbeit erhaltenen Auskünfte sowie die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde auf der Grundlage der uns vorgelegten Bücher und Bestandsnachweisen nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches sowie des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Baden-Württemberg (Eigenbetriebsgesetz) und ergänzenden Vorschriften erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Gliederungsvorschriften erstellt. Der Eigenbetrieb macht von der Übergangsregelung des § 19 Absatz 1 Eigenbetriebsgesetz BW Gebrauch und wendet das „alte“ Eigenbetriebsgesetz bis einschließlich Wirtschaftsjahr 2022 an.

Darüberhinausgehende Ausweis-, Bewertungs- und Erläuterungsvorschriften wurden – soweit erforderlich – beachtet.

Weitere Erläuterungen zum Auftragsumfang befinden sich bei den einzelnen Positionen im Bericht.

Die Durchführung des Auftrages erfolgte – mit Unterbrechungen – in den Monaten Juni bis Oktober 2021

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

Auskünfte erteilten uns die zuständigen Mitarbeiter der Stadt Karlsruhe für die Eigenbetriebsverwaltung.

## **Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen**

Firma:	Stadt Karlsruhe Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Rechtsform:	Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz:	Karlsruhe
Ort der Geschäftsleitung:	Karl-Friedrich-Str. 10 76133 Karlsruhe
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Vermietung und Verpachtung bebauter und unbebauter Gewerbeflächen sowie die Bewirtschaftung  Der Eigenbetrieb darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben.
Geschäftsjahr:	01.12.2020 bis 31.12.2020
Stammkapital:	EUR 2.000.000,00

## Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage

Die nachfolgende Gliederung der Vermögenslage und der Ertragslage wurde im Vergleich zu den Schemen nach §§ 266 und 275 HGB abgeändert, so dass zusätzlich Informationen vermittelt werden können. Analoges gilt für die verbalen Erläuterungen zu den Tabellen.

### Vermögenslage

	<b>31.12.2020</b>	
	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>		
Immaterielles Anlagevermögen	4.885,00	0,00
Sachanlagen	139.456.375,50	97,51
<b>Summe langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>139.461.260,50</b>	<b>97,51</b>
<b>Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.548.178,49	2,48
Liquide Mittel und Wertpapiere	9.989,33	0,01
<b>Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>	<b>3.558.167,82</b>	<b>2,49</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>143.019.428,32</b>	<b>100,00</b>

	<b>31.12.2020</b>	
	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>%</u></b>
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>		
Eigenkapital	2.136.282,44	1,49
<b>Summe langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>2.136.282,44</b>	<b>1,49</b>
<b>Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital</b>		
Rückstellungen	277.757,45	0,19
Kreditverbindlichkeiten	139.700.000,00	97,68
Lieferverbindlichkeiten	159.656,24	0,11
Sonstige Verbindlichkeiten	549.332,29	0,38
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	196.399,90	0,14
<b>Summe mittel- und kurzfristiges Kapital</b>	<b>140.883.145,88</b>	<b>98,51</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>143.019.428,32</b>	<b>100,00</b>

## Entwicklung der Ertragslage

	<u>2020</u> <u>EUR</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse	715.365,91	82,95
sonstige betriebliche Erträge	147.029,49	17,05
<b>Rohergebnis</b>	<b>862.395,40</b>	<b>100,00</b>
Abschreibungen	-259.519,91	-30,09
sonstige betriebliche Aufwendungen	-402.285,97	-46,65
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>200.589,52</b>	<b>23,26</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.583,33	-0,53
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-4.583,33</b>	<b>-0,53</b>
Ertragssteuern	-59.723,75	-6,93
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>136.282,44</b>	<b>15,80</b>

## **Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung**

### **Rechnungswesen**

Für den Eigenbetrieb besteht nach § 238 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg Buchführungspflicht.

Das Unternehmen hat eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung erstellt.

Die Buchführung und das Belegwesen entsprechen nach unserer Feststellung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die anfallenden Geschäftsvorfälle wurden vom Mandanten erfasst und unter Anwendung des EDV-Buchführungssystems der Simba Computer Systeme GmbH ausgewertet.

Die Ordnungsmäßigkeit des EDV-Buchführungssystems der Simba Computer Systeme GmbH wurde durch Einzelsystemprüfung der Benz & Gunzenhäuser Partnerschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Bruchsal, am 17. Oktober 2019 bestätigt.

### **Bestandsnachweise**

Das Inventar ist nach den Vorschriften des § 240 HGB aufgestellt worden.

Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen.

Das Anlagenverzeichnis wurde elektronisch mit dem Programm EDV-Buchführungssystems der Simba Computer Systeme GmbH erstellt. Die Ordnungsmäßigkeit des Programms wurde durch Einzelsystemprüfung der Benz & Gunzenhäuser Partnerschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Bruchsal, am 17. Oktober 2019 bestätigt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sind durch Salden- und Nachtragslisten belegt.

Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den Kontoauszügen bzw. Saldenbestätigungen abgestimmt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Verbindlichkeiten sind durch Einzelaufstellungen belegt.

Für die Rückstellungen liegen die erforderlichen Berechnungsunterlagen vor.

## **Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze**

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Die Bewertung erfolgte entsprechend den Bewertungsgrundsätzen des § 252 HGB.

Der Anhang enthält Pflichtangaben der §§ 284, 285 HGB sowie sonstige nach HGB und GmbHG / AktG erforderlichen Angaben und Erläuterungen, soweit die darzustellenden Sachverhalte vorliegen.

Im Übrigen wird auf die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft im Anhang verwiesen.

## **Gliederung**

Die Gliederung der Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten unter Anwendung der handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften.

Die in § 266 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in § 275 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

## **Bescheinigung über die Erstellung des Jahresabschlusses**

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (sowie Anhang) – der Stadt Karlsruhe für das Geschäftsjahr vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die vom Mandanten geführten Bücher und vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (sowie des Anhangs) auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Karlsruhe, den 22.10.2021



André Krause  
Steuerberater  
Trischler Pilz & Partner mbB  
Steuerberater



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020

	<u>2020</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		715.365,91
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) andere sonstige betriebliche Erträge		147.029,49
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		-259.519,91
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	-121.212,72	
b) Reparaturen und Instandhaltungen	-19.482,51	
c) verschiedene betriebliche Kosten	<u>-244.334,69</u>	-385.029,92
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.583,33
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-59.723,75
7. Ergebnis nach Steuern		153.538,49
8. sonstige Steuern		<u>-17.256,05</u>
9. Jahresüberschuss		<u><u>136.282,44</u></u>

KARLSRUHE, 22.10.2021



## **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

### **Allgemeine Angaben**

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe hat ihren Sitz in Karlsruhe stellt ein Sondervermögen der Stadt Karlsruhe (Juristische Person des öffentlichen Rechts) dar.

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den einschlägigen Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Eigenbetrieb stellt einen Lagebericht im Sinne des § 289 HGB auf.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert und erläutert.

### **Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung/Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wird kein Gebrauch gemacht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind als Rechnungsabgrenzungsposten passiv abgegrenzt.

## **Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von € 3.548.178,49 haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 570.614,67 enthalten.

In Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind Kautionsansprüche gegenüber dem vorherigen Eigentümer in Höhe von € 446.456,07 enthalten.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.378.603,91 haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darin ist ein Cashpoolguthaben in Höhe von € 1.969.661,26 enthalten. Das Cashpoolguthaben stellt Forderungen gegenüber der Stadt Karlsruhe dar.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 408.942,65 beinhalten Erstattungsansprüche für übernommene Auslagen und Aufwendungen des Amts für Hochbau- und Gebäudewirtschaft.

### **Eigenkapital**

Das voll einbezahlte Stammkapital in Höhe von € 2.000.000,00 ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Jahresabschlusskosten.

### **Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2020	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.700	4.191	16.764	118.745
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160	160	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	549	103	446	0

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt T€ 139.700 durch Grundschulden besichert.

### **Sonstige Pflichtangaben**

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für die Beurteilung der Finanzlage bestehen bedeutsame finanzielle Verpflichtungen, die in der Bilanz nicht ausgewiesen oder vermerkt sind.

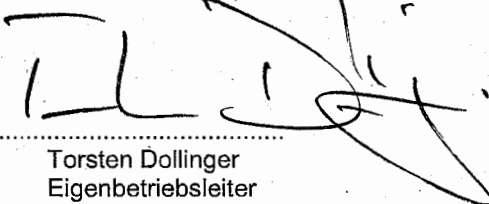
Aus Dienstleistungsverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 736, die im Jahr 2021 fällig sind.

#### **Organe**

Die Mitglieder der Eigenbetriebsleitung sind:

Torsten Dollinger (Eigenbetriebsleiter)  
Udo Bäuerlein (stellv. Eigenbetriebsleiter)

Karlsruhe, den 22.10.2021

  
.....  
Torsten Dollinger  
Eigenbetriebsleiter

Anlagenentwicklung vom bis 31.12.2020

Anlagenspiegel vom 01.12.2020 bis 31.12.2020

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte						
	Stand 01.12.2020	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Stand 01.12.2020	Geschäftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Zuschreibung Geschäftsjahr	Stand 31.12.2020	Stand 30.11.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>														
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
<b>1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</b>														
27001		Simba Buchhaltungssoftware	5.025,00		5.025,00		140,00				140,00			4.885,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>5.025,00</b>		<b>5.025,00</b>		<b>140,00</b>				<b>140,00</b>			<b>4.885,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>														
<b>50</b>	<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>													
50001		Flst. 56180/1 Grundstück Hegele	16.352.831,34		16.352.831,34						0,00			16.352.831,34
50002		Flst. 56180 Grundstück Pfizer	21.460.398,16		21.460.398,16						0,00			21.460.398,16
<b>Summe</b>	<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>													
			<b>37.813.229,50</b>		<b>37.813.229,50</b>						<b>0,00</b>			<b>37.813.229,50</b>
<b>90</b>	<b>Geschäftsbauten</b>													
90001		Pfizer Gebäude A Flst. 56180	5.236.091,93		5.236.091,93		13.089,93				13.089,93			5.223.002,00
90002		Pfizer Gebäude B Flst. 56180 Pfizer Areal	2.728.883,37		2.728.883,37		6.822,37				6.822,37			2.722.061,00
90003		Pfizer Gebäude C Flst. 56180	4.648.756,65		4.648.756,65		11.621,65				11.621,65			4.637.135,00
90004		Pfizer Gebäude D Flst. 56180	10.353.326,83		10.353.326,83		25.882,83				25.882,83			10.327.444,00
90005		Pfizer Gebäude H Hochregallager	1.075.883,07		1.075.883,07		2.690,07				2.690,07			1.073.193,00
90006		Pfizer Lager 7 Flst. 56180	340.402,00		340.402,00		851,00				851,00			339.551,00
90007		Lager 9 Flst. Nr. 56180	72.335,43		72.335,43		180,43				180,43			72.155,00
90008		Pfizer Gebäude E Flst. Nr. 56180	7.876.689,53		7.876.689,53		19.691,53				19.691,53			7.856.998,00
90009		Pfizer Gebäude F Flst. Nr. 56180	10.602.033,04		10.602.033,04		26.505,04				26.505,04			10.575.528,00

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte		
		Stand 01.12.2020	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Stand 01.12.2020	Geschäftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Zuschreibung Geschäftsjahr	Stand 31.12.2020
90010	Pfizer Gebäude F Erweiterung Flst. Nr. 56180		6.385.941,52			6.385.941,52		15.964,52			15.964,52			6.369.977,00
90011	Pfizer Kantine Flst. Nr. 56180		631.871,21			631.871,21		1.579,21			1.579,21			630.292,00
90012	Hegele Hallen 1-3 Büro-, Technik- und Sozialflächen		33.426.793,94			33.426.793,94		83.566,94			83.566,94			33.343.227,00
90013	Hegele Hallen 4-5 Flst. Nr. 56180/1		16.014.148,70			16.014.148,70		40.035,70			40.035,70			15.974.113,00
90014	Pfizer Pforte / Pum- penhaus		1,00			1,00					0,00			1,00
90015	Kesselhaus / Werk- statt		1,00			1,00					0,00			1,00
90016	Pfizer Doppelgaragen Flst. Nr. 56180		56.733,67			56.733,67		141,67			141,67			56.592,00
<b>Summe</b>	<b>Geschäftsbauten</b>		<b>99.449.892,89</b>			<b>99.449.892,89</b>		<b>248.622,89</b>			<b>248.622,89</b>			<b>99.201.270,00</b>
<b>111</b>	<b>Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten</b>													
111001	Pfizer Straßenbeleu- tung		1,00			1,00					0,00			1,00
<b>Summe</b>	<b>Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten</b>		<b>1,00</b>			<b>1,00</b>					<b>0,00</b>			<b>1,00</b>
<b>146</b>	<b>Außenanlagen</b>													
146003	Hegele PKW Stellplät- ze Flst. Nr. 56180/1		971.670,89			971.670,89		4.261,89			4.261,89			967.409,00
146004	Hegele LKW- Stellplätze Flst. Nr. 56180/1		153.390,33			153.390,33		672,33			672,33			152.718,00
146005	Pfizer 468 Parkplätze		1.327.567,80			1.327.567,80		5.822,80			5.822,80			1.321.745,00
<b>Summe</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>2.452.629,02</b>			<b>2.452.629,02</b>		<b>10.757,02</b>			<b>10.757,02</b>			<b>2.441.872,00</b>
<b>Summe Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließ- lich der Bauten auf fremden Grundstü- cken</b>			<b>139.715.752,41</b>			<b>139.715.752,41</b>		<b>259.379,91</b>			<b>259.379,91</b>			<b>139.456.372,50</b>
<b>2.</b>	<b>technische Anlagen und Maschi- nen</b>													
240001	Pfizer Löschwasser- tanks Flst. Nr. 56180		1,00			1,00					0,00			1,00
<b>Summe</b>	<b>Technische Anlagen</b>		<b>1,00</b>			<b>1,00</b>					<b>0,00</b>			<b>1,00</b>



## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### **Aufgaben des Eigenbetriebs / Satzungszweck**

In seiner Sitzung am 20. Oktober 2020 hat der Gemeinderat die Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 mit einem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro beschlossen und Herrn Stadtkämmerer Torsten Dollinger zum Eigenbetriebsleiter bestellt. Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen hat keine eigene Rechtspersönlichkeit, vielmehr stellt er ein Sondervermögen der Stadt Karlsruhe dar. Entsprechend der Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen und ein Jahresabschluss zu erstellen.

Zu den Aufgaben des Eigenbetriebes zählen die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe. Hierzu gehört insbesondere die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Des Weiteren stellen die Vermietung und Verpachtung sowie die Bewirtschaftung von eingebrachten und erworbenen Grundstücken Aufgaben des Eigenbetriebs dar.

Der Eigenbetrieb soll mit Blick auf die aktive Vorratspolitik im Rahmen der Gewerbeflächenvorsorge für die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit schaffen, Gewerbe- und Industrieflächen mit dem Ziel einer zeitnahen Flächenentwicklung für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung erwerben zu können.

Mit Gründung des Eigenbetriebs wurden diesem zwei zuvor von der Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) erworbenen Grundstücke gegen Übernahme einer Verbindlichkeit in Höhe des Buchwerts der Grundstücke übertragen. Die Stadt Karlsruhe hatte in ihrer Sitzung am 13. März 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal in Hagsfeld) zu einem vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000 Euro zuzüglich Nebenkosten beschlossen. Bereits im Erwerbszeitpunkt war hierbei beabsichtigt, diese Grundstücke noch im Jahr 2020 an eine Personengesellschaft oder einen Eigenbetrieb weiter zu übertragen. Dies ist mit Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 erfolgt.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Nach mehr als einem Jahrzehnt Wachstum hat die Wirtschaft in Deutschland 2020 deutlich an Fahrt verloren. Bedingt durch die Corona-Pandemie geriet die deutsche Wirtschaft in eine der schwersten Rezessionen seit Jahrzehnten. Im Jahr 2020 ging das Bruttoinlandsprodukt um ca. 5 Prozent zurück. Die Industrie und Gewerbetreibenden litten vor allem unter dem ersten Lockdown ab März 2020. Mit den Lockerungen im Sommer stellte sich eine erste Erholung ein, im Spätjahr verschlechterte sich die Lage dann wieder. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) rechnet damit, dass die Wirtschaftsleistung vor der Krise erst zur Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden könnte. Für das Jahr 2021 wird mit einem Wachstum von ca. 3 Prozent gerechnet. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird allerdings maßgeblich vom Pandemieverlauf und von Maßnahmen zur Eindämmung beeinflusst.

Die Corona-Pandemie hatte auch großen Einfluss auf den Arbeitsmarkt in Deutschland: Zwischen März und Mai 2020 stieg die Kurzarbeit auf Rekordniveau, die Beschäftigung sank erheblich und die Arbeitslosigkeit nahm zu. Erst im Sommer kam es zu einer Besserung auf dem Arbeitsmarkt. Insgesamt waren im Jahr 2020 unter dem Strich 1,1 Prozent weniger Personen erwerbstätig als im Vorjahr.

Nach derzeitiger Einschätzung (Ausbreitung Virusmutationen, Impfstoffknappheit) ist noch im gesamten Jahr 2021 mit Einschränkungen, zum Beispiel in Form von behördlich angeordneten (Teil-) Schließungen, zu rechnen.

Es bleibt abzuwarten, wann und in welchem Umfang die gewerblichen Mieter im Bereich Einzelhandel und Gastronomie staatliche Überbrückungshilfe erhalten und ob diese ausreichend sind, Insolvenzen zu verhindern.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die Auswirkungen der Pandemie im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie (verändertes Kundenverhalten, Insolvenzen, Zunahme des Onlinehandels, Leerstände in der Innenstadt, usw.) auch in den Folgejahren auswirken. Ob der prognostizierte Nachholeffekt in den Folgejahren zu einem schnellen Aufschwung sorgen wird, bleibt abzuwarten.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Auch der deutsche Immobilienmarkt war im Jahr 2020 durch die Unsicherheiten, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind, geprägt. Das Investitionsvolumen fiel im Bereich gewerblicher Objekte gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer aus. Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken führt allerdings dazu, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments hoch bleibt oder sogar noch ansteigt. Somit ist für das Jahr 2021 auch wieder mit einem deutlich höheren Investitionsvolumen zu rechnen, zumal sich Unternehmen und Investoren zwischenzeitlich auf die neue Situation eingestellt haben.

Die Pandemie beeinträchtigt die einzelnen Immobiliensektoren unterschiedlich. Der Einzelhandelssektor ist am härtesten getroffen, während Wohnen und Logistik sich als sehr widerstandsfähig erweisen. Bereits im vergangenen Jahr zeigte sich, dass Investoren dem Rechnung tragen und ihr Kapital aus stark betroffenen Sektoren in resistente Sektoren verlagern. Solche Verschiebungen zeigten sich nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb der Sektoren.

Es wird allgemein damit gerechnet, dass der Immobilienmarkt auch zukünftig, unabhängig von kurz- bis mittelfristigen Markteffekten durch Unsicherheiten wegen der Covid-19 Pandemie, wachsen wird. Nach Einschätzung vieler Ökonomen wird das Niedrigzinsumfeld noch einige Jahre bestehen bleiben, weshalb institutionelle Investoren auf der Suche nach Rendite ihrer Gelder zunehmend in Immobilien investieren.

Auch im Bereich der gewerblichen Immobilienvermietung führt die Corona-Pandemie zu Unsicherheiten. So könnte der verstärkte Trend zum Home-Office dazu führen, dass Unternehmen ihre angemieteten Flächen langfristig reduzieren. Ob dieser Trend zum Home-Office nach Ende der Corona-Pandemie wieder rückläufig ist oder anhält, kann derzeit allerdings noch nicht sicher beurteilt werden.

Bei gewerblichen Vermietungen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie ist zudem verstärkt mit Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Mieter zu rechnen. Es bleibt abzuwarten, wann und in welchem Umfang die gewerblichen Mieter im Bereich Einzelhandel und Gastronomie staatliche Überbrückungshilfe erhalten und ob diese ausreichend sind, Insolvenzen zu verhindern.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die Auswirkungen der Pandemie im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie (verändertes Kundenverhalten, Insolvenzen, Zunahme des Onlinehandel etc.) auch in den Folgejahren auswirken. Ob der prognostizierte Nachholeffekt in den Folgejahren in diesen Branchen zu einem schnellen Aufschwung sorgen wird, bleibt abzuwarten.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebs bilden die Erträge aus den bestehenden Mietverträgen, welche im Berichtsjahr die Aufwendungen für den Unterhalt der Grundstücke, Gebäude und Anlagen deutlich übersteigen.

### **Geschäftsverlauf**

Der Eigenbetrieb weist im Jahresabschluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 136.282,44 Euro aus. Ein Vergleich mit Vorjahren ist nicht möglich, da der Eigenbetrieb erst zum 1. Dezember 2020 gegründet wurde. Der gesamte Jahresüberschuss 2020 resultiert aus den Mieterträgen der Vermietung der Grundstücke des sogenannten Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld.

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse in Höhe von 715.365,91 Euro bestehen ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter für das eingelegte Grundstück in Hagsfeld (Pfizer-Areal). Es existieren insgesamt acht Mietverträge. Ein Mieter (Kantinenbetreiber) hat hierbei ausschließlich Betriebskosten zu leisten.

Die Hauptmieter sind in den Bereichen Pharma / IT / Logistik / Energie / Öffentliche Verwaltung tätig. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2022 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen. Die Betriebs- und Nebenkosten sowie die Grundsteuer können nahezu vollständig auf die Mieter umgelegt werden, so dass es sich hierbei größtenteils um durlaufende Posten handelt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 waren aufgrund der von der Corona-Pandemie wenig betroffenen Branchen der Mieter keine Mietausfälle zu verzeichnen.

Die Abschreibung der Gebäude auf dem Grundstück erfolgt einheitlich mit 3% p.a. Die Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Hieraus resultiert im Rumpfgeschäftsjahr 2020 ein Aufwand aus Abschreibungen in Höhe von 259.519,91 Euro.

Die in der GuV ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (u.a., Strom, Gas, Wasser, Wachdienst, Mietverwaltung etc.) sowie die Grundsteuer (GuV-Position „sonstige Steuern“) können größtenteils auf die Mieter umgelegt werden und belasten das Ergebnis des Eigenbetriebs im Endeffekt nicht.

Der Eigenbetrieb konnte den Erwerb der Grundstücke durch die Aufnahme von zwei langfristigen Darlehen über 89,7 Mio. Euro (10 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,00%) und 50,0 Mio. Euro (20 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,22%) günstig refinanzieren. Die Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Darlehen fallen mit 4.583,33 Euro im Rumpfgeschäftsjahr kaum ins Gewicht.

Der Eigenbetrieb unterliegt der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz Stadt Karlsruhe: 430%) mit einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von ca. 30,9%. Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt der Aufwand aus den gebildeten Steuerrückstellungen insgesamt 59.723,75 Euro.

### **Vergleich zum Wirtschaftsplan 2020**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 136.282,44 Euro liegt leicht über dem im Wirtschaftsplan 2020 prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 80.340 Euro.

Die **Umsatzerlöse** liegen hierbei mit 715.365,91 Euro unwesentlich über dem prognostizierten Wert von 711.781 Euro.

Im Jahr 2020 sind entgegen den Planungen keine **Personalaufwendungen** angefallen, da die Eigenbetriebsleitung für den Dezember 2020 auf ihre Nebentätigkeitsvergütung verzichtet hat.

Die **Abschreibungen** liegen mit 259.519,91 geringfügig über dem Planansatz von 250.000 Euro. Dies ist hauptsächlich durch die Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Grundstücke und Gebäude des Pfizer-Areals bedingt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit 385.029,92 Euro deutlich über dem Planansatz von 101.920 Euro. Im Gegenzug liegt der **Materialaufwand** mit 0,00 Euro deutlich unter dem Planansatz von 191.156 Euro. Insgesamt sind die Aufwendungen deutlich höher ausgefallen, als ursprünglich prognostiziert. Die tatsächlichen Aufwendungen für diverse Dienstleistungen lagen teilweise deutlich über den angesetzten Planansätzen. Die resultierte nicht zuletzt aus fehlenden Erfahrungswerten der Vergangenheit. Des Weiteren ist es zu Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandspositionen gekommen.

Das **Zinsergebnis** fällt in der Summe deutlich besser aus als ursprünglich prognostiziert. Im Wirtschaftsplan 2020 wurde mit einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 0,25% für die Bankdarlehen kalkuliert. Die tatsächliche durchschnittliche Zinsbelastung liegt hingegen nur bei ca. 0,08%. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung des Zinsergebnisses von geplant -28.334 Euro auf die vorliegenden -4.583 Euro.

Die **sonstigen Steuern** in Höhe von 17.256,05 Euro entsprechen dem Wirtschaftplan und beinhalten ausschließlich die Grundsteuer.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** liegen mit 59.723,75 Euro über dem Ansatz des Wirtschaftsplans von 41.827 Euro. Die höheren Steueraufwendungen sind Folge des gegenüber dem Planansatz verbesserten Jahresergebnisses.

### **Investitionen**

Die Investitionen des Jahres 2020 liegen im Wesentlichen im Plan. Neben den übernommenen Grundstücken und Gebäuden auf dem Pfizer-Areal erfolgte eine Investition für die Software-Lizenz eines Buchhaltungsprogramms.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Sachanlagenquote des Eigenbetriebs beträgt ca. 97,5%. Letztlich beschränkt sich das Vermögen des Eigenbetriebs zum Bilanzstichtag auf die Grundstücke und Gebäude des Pfizer-Areals sowie geringfügige Mietforderungen und liquide Mittel.

Das ausgewiesene Eigenkapital des Eigenbetriebs besteht im Wesentlichen aus dem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss des Jahres 2020 fällt mit einem Betrag von 136.282,44 Euro hierbei kaum ins Gewicht. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag ca. 1,5%. Um die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebs zu verbessern, ist die Einbehaltung der Jahresüberschüsse der Folgejahre vorgesehen.

Die sonstigen Rückstellungen des Eigenbetriebs fallen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 218.033,70 Euro ebenfalls kaum ins Gewicht. Die Rückstellungen beinhalten neben ausstehender Rechnungen, Nebenkostenerstattungen der Mieter auch die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 139,7 Mio. Euro und machen den wesentlichen Teil der Passivseite der Bilanz aus. Sie resultieren aus zwei Darlehensaufnahmen bei Banken zur Finanzierung des Erwerbs der Grundstücke und Gebäude des Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld. Die Fremdkapitalquote beträgt ca. 98,5%.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus vorschüssigen Mietzahlungen durch zwei Mieter des Pfizer-Areals.

Der Eigenbetrieb nimmt am städtischen Cash-Pool teil. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war hierdurch zu jeder Zeit im Geschäftsjahr 2020 gesichert.

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

##### **Chancen- und Risikobericht**

Die kurzfristigen Hauptrisiken des Eigenbetriebs bestehen in möglichen Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Die meisten Mieter sind in den Bereichen Logistik, Pharma, IT und öffentliche Verwaltung tätig. Die Hauptmieter sind nur in geringerem Maße von der Corona-Pandemie betroffen. Einzig der Betreiber der Kantine hatte aufgrund der Corona-Pandemie erkennbare finanzielle Probleme. Der Eigenbetrieb hat gegenüber dem Betreiber der Kantine im Jahr 2021 für die Monate Mai bis Juli sowie Oktober bis Dezember 2021 einen Forderungsverzicht für die Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 22.357,14 Euro akzeptiert.

Die langfristigen Hauptrisiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeflächen, welcher zu einem Leerstand von Gebäuden führen könnte sowie sinkenden Mietpreisen aufgrund einer gesunkenen Nachfrage. Bei den Mietern im Bereich Pharma/Logistik dürfte sich der Trend zum Home-Office kaum auf die Nachfrage an Gewerbeflächen auswirken. In den Bereichen IT und Öffentliche Verwaltung könnte sich hingegen langfristig ein Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen ergeben. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Das Pfizer-Areal bietet Chancen im Bereich der Nachverdichtung. So bestehen auf dem Gelände zwei Baureserve-Flächen, auf denen grundsätzlich weitere Gebäude errichtet werden könnten. Des Weiteren bestehen auf dem Areal große Parkplatzflächen, welche (z.B. nach Errichtung eines Parkhauses) ebenfalls noch bebaut werden könnten.

Des Weiteren ist derzeit ein Gebäudeteil (Gebäude B) leerstehend. Hier prüft der Eigenbetrieb, ob das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten saniert werden kann. Sollte dies der Fall sein, so könnten hier mittel- bis langfristig weitere Mieterträge erzielt werden.

Darüber hinaus prüft der Eigenbetrieb, ob eine Bebauung des Daches des Logistik-Gebäudes mit Photovoltaikanlagen wirtschaftlich darstellbar ist. Sollte dies der Fall sein, könnten hierdurch weitere Erträge erzielt werden und ein Betrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden.

Bestehende Risiken werden durch gezielte Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten gesteuert. Für die Gebäude auf dem Areal besteht eine Versicherung, welche die Risiken aus Feuer- und Elementarschäden sowie Unwetter (Sturm/Hagel) abdeckt. Gegen Mietausfälle ist der Eigenbetrieb größtenteils durch Kautionen oder Bankbürgschaften abgesichert. Im Rahmen der Risikobewertung wurden derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

### **Prognosebericht**

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet in seinem Wirtschaftsplan 2021 für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.460.632 Euro. Hierbei werden sich die Umsatzerlöse auf einem ähnlichen Niveau befinden wie im Rumpfgeschäftsjahr 2020. Auch bei den übrigen Ergebnispositionen werden sich gegenüber dem Rumpfgeschäftsjahr 2020 nur geringe Änderungen ergeben.

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet damit, dass alle bestehenden Mietverhältnisse mindestens bis zum 31.12.2021 fortgeführt werden. Aus heutiger Sicht ist mit keinen (weiteren) Mietausfällen zu rechnen. Aufgrund der zwischenzeitlich gesunkenen Inzidenzwerte wird auch der Kantinenbetreiber voraussichtlich wieder mehr Gäste empfangen können, so dass auch hier auf eine Verbesserung der finanziellen Situation des Mieters erwartet werden kann. Neben dem bereits ausgesprochenen Forderungsverzicht sind hier keine weiteren Maßnahmen geplant.

Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2022 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen. Aufgrund der vorliegenden Informationen, rechnet die Eigenbetriebsleitung nicht mit größeren Leerständen oder Mietausfällen für die zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundstücke.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13. April 2021 der Ausübung der Vorkaufsrechte an den auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücken Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3 in Karlsruhe-Mühlburg zu einem vereinbarten Kaufpreis von 7.500.000,00 Euro (zzgl. Erwerbsnebenkosten) durch den Eigenbetrieb Gewerbeflächen beschlossen. Die Mietverwaltung dieses Grundstücks wird ebenfalls durch die städtische Karlsruher Fächer GmbH erfolgen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich zum 1. August 2021 erfolgen. Es ist vorgesehen, das Grundstück an eine deutschlandweit tätige Autohandelsgruppe zu einer kostendeckenden Miete zu vermieten. Der Eigenbetrieb geht davon aus, dass dieser Erwerb nur geringfügige Auswirkung auf das Ergebnis 2021 haben wird.

**Nachtragsbericht**

Zum 1. August 2021 hat der Eigenbetrieb das Eigentum an den Grundstücken Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3 in Karlsruhe-Mühlburg durch die Ausübung eines städtischen Vorkaufsrechts erworben. Der Kaufpreis beträgt 7.500.000,00 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es ist eine kostendeckende Vermietung des Grundstücks ab dem 1. August 2021 an eine deutschlandweit tätige Autohandelsgruppe vorgesehen.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag 31.12.2020 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Karlsruhe, den 22.10.2021

Die Eigenbetriebsleitung



Torsten Dollinger

**Vermögensplanrechnung**  
**vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	EUR	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	EUR
1. Zuführung Stammkapital	2.000.000,00	1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
2. Zuführungen zu Rücklagen abzügl. Entnahmen		a) Immaterielle Vermögensgegenstände	5.025,00
3. Jahresgewinn	136.282,44	b) Grundstücke und Bauten	139.715.752,41
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil		c) technische Anlagen und Maschinen	3,00
5. Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Entnahmen		d) Betriebs und Geschäftsausstattung	
6. Beiträge u.ä. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge		e) Anlagen im Bau	
7. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen		2. Finanzanlagen	
8. Kredite		3. Rückzahlung von Stammkapital	
a) von der Stadt		4. Entnahme aus Rücklagen	
b) von Dritten	139.700.000,00	5. Jahresverlust	
9. Abschreibungen und Anlagen		6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	
a) Abschreibungen	259.519,91	7. Auflösung Ertragszuschüsse	
b) Anlagenabgänge		8. Entnahme langfristiger Rückstellungen	
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten		9. Tilgung von Krediten (gegenüber der Stadt)	
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren		10. Gewährung von Krediten	
		11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
<b>12. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>142.095.802,35</b>	<b>12. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>139.720.780,41</b>
13. Finanzierungsmittelfehlbetrag laufendes Jahr	0,00	13. Finanzierungsmittelüberschuss laufendes Jahr	2.375.021,94
<b>Summe</b>	<b>142.095.802,35</b>	<b>Summe</b>	<b>142.095.802,35</b>

**Deckungsmittelüberschuss laut Vermögensplanabrechnung** **2.375.021,94**

Verprobung Deckungsmittelüberschuss:

Bankbestand Girokonto	9.989,33
zzgl. Guthaben Cash-Pool	1.969.661,26
zzgl. Sonstige Forderungen ggü. verb. Unternehmen (Stadt)	408.942,65
zzgl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	709.813,81
zzgl. sonstige Vermögensgegenstände	459.760,77
zzgl. aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
abzgl. kurzfristige Rückstellungen	-277.757,45
abzgl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	-159.656,24
abzgl. sonstige Verbindlichkeiten	-549.332,29
abzgl. passive Rechnungsabgrenzungsposten	-196.399,90
<b>Deckungsmittelüberhang/-lücke aus Bilanz</b>	<b>2.375.021,94</b>

## Fälligkeitsübersicht

	Gesamt	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr und ≤ 5 Jahre	> 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Forderungen</b>				
aus Lieferungen und Leistungen	709.813,81	709.813,81	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen / Stadt Karlsruhe	2.378.603,91	2.378.603,91	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	459.760,77	459.760,77	0,00	0,00
Summe Forderungen	<u>3.548.178,49</u>	<u>3.548.178,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	139.700.000,00	4.191.000,00	16.764.000,00	118.745.000,00
aus Lieferungen und Leistungen	159.656,24	159.656,24	0,00	0,00
Sonstige	549.332,29	102.876,22	446.456,07	0,00
Summe Verbindlichkeiten	<u>140.408.988,53</u>	<u>4.453.532,46</u>	<u>17.210.456,07</u>	<u>118.745.000,00</u>

## **Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB)** **für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften**

Stand: Mai 2018

Die folgenden AAB gelten für Verträge zwischen zur unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen Befugten – im Nachfolgenden auch „Berater“ genannt – und ihrem Auftraggeber – im Nachfolgenden auch „Mandant“ genannt –, sowie für Ansprüche Dritter aus dem Steuerberatungsvertrag, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

### **§ 1 Auftragsumfang**

- (1) Für den Umfang der vom Berater zu erbringenden Leistungen ist der schriftlich oder mündlich erteilte Auftrag maßgebend.
- (2) Sofern ausländisches Recht zu berücksichtigen ist, bedarf dies der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung durchgeführt.
- (4) Kann der Berater den Mandanten zwecks Abstimmung über die Einlegung von Rechtsmitteln bzw. Rechtsbehelfen nicht erreichen, ist der Berater befugt und verpflichtet, fristwahrende Handlungen vorzunehmen.
- (5) Der Berater wird die vom Mandanten übermittelten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben und Belege, als richtig zu Grunde legen. Sofern der Berater Unrichtigkeiten oder Widersprüche feststellt, ist er verpflichtet, den Mandanten darauf hinzuweisen. Im Übrigen besteht keine Pflicht des Beraters, ihm bei Gelegenheit bekannt gewordene Sachverhalte auf ihre steuerliche Relevanz hin zu überprüfen.
- (6) Die Überprüfung überlassener Unterlagen und Belege, insbesondere Buchführung und Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, auf Vollständigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Richtigkeit obliegt dem Berater nur, wenn dies gesondert schriftlich vereinbart ist.
- (7) Der Berater ist nicht verpflichtet, den Mandanten auf Änderungen der Rechtslage oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen, wenn die berufliche Äußerung abschließend erfolgt ist.
- (8) Eine Offenlegung nach § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger obliegt ausschließlich dem Mandanten, sofern nicht eine gesonderte Beauftragung schriftlich erfolgt ist.

### **§ 2 Pflichten des Mandanten**

- (1) Der Mandant ist verpflichtet mitzuwirken, soweit dies zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Er hat insbesondere dem Berater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen und erforderlichen Unterlagen und Informationen vollständig und rechtzeitig zu übergeben. Hierzu gehört insbesondere die schriftliche Einwilligung, dass der Mandant mit der Erhebung und Speicherung seiner personenbezogenen Daten einverstanden ist, um ihn eindeutig zu identifizieren, angemessen des zu beraten und zu vertreten, sowie zur Führung der Korrespondenz und Abwicklung eventueller Haftungsansprüche und Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Mandanten. Die Unterlagen sind so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Berater noch eine angemessene Zeit für die Bearbeitung verbleibt. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung des Beraters über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können.
- (2) Der Mandant hat alle schriftlichen, mündlichen oder elektronisch übermittelten Mitteilungen des Beraters zur Kenntnis zu nehmen. In der Art der Übermittlung ist der Berater grundsätzlich frei. Sollte der Mandant Fragen zu den Mitteilungen haben oder deren Relevanz nicht nachvollziehen können, hat er unverzüglich mit dem Berater Rücksprache zu nehmen.
- (3) Der Mandant wird alles unterlassen, was auf die Unabhängigkeit des Beraters oder seiner Erfüllungsgehilfen Einfluss nehmen könnte.
- (4) Der Mandant wird Arbeitsergebnisse des Beraters nur mit dessen schriftlicher Einwilligung Dritten zugänglich machen, soweit sich diese Einwilligung nicht bereits aus dem Auftragsinhalt ergibt. Er wird auch die Urheberrechte des Beraters beachten.
- (5) Setzt der Berater im räumlichen Bereich des Mandanten Hard- und Software ein – wozu er befugt ist –, hat der Mandant den diesbezüglichen Anweisungen des Beraters im Hinblick auf die Bedienung, Nutzung und Beachtung von Rechten Dritter uneingeschränkt Folge zu leisten. Der Mandant ist nach Vertragsbeendigung zur weiteren Nutzung der Hard- und Software zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile – unter Beachtung der Anweisungen des Beraters – berechtigt, wenn der Nutzungszeitraum unter Vereinbarung einer angemessenen Vergütung festgelegt wird.
- (6) Der Mandant wird für die Einlegung von Rechtsbehelfen aller Art und seine Vertretung vor Behörden und Gerichten dem Berater einen gesonderten Auftrag und eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen. Insbesondere der Auftrag zur Klageerhebung ist nur wirksam, wenn diesem eine schriftliche Prozessvollmacht beigelegt ist.

### **§ 3 Unterlassene Mitwirkung und anderer Verzug des Mandanten**

Unterlässt der Mandant eine ihm nach § 2 oder sonstige obliegende Mitwirkung oder nimmt er die vom Berater angebotene Leistung nicht ab, ist der Berater berechtigt, eine angemessene Frist zur Vornahme der Mitwirkungshandlung bzw. zur Abnahme der Leistung mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Der Berater kann nach erfolglosem Ablauf der durch ihn gesetzten Frist den Vertrag fristlos kündigen (vgl. § 12 Abs. 2 dieser AAB i. V. m. § 626 BGB). Hiervon unberührt bleibt der Anspruch des Beraters auf Ersatz der ihm durch Verzug oder unterlassene Mitwirkung des Mandanten entstandenen Mehraufwendungen und des verursachten Schadens. Dies gilt auch dann, wenn der Berater von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

### **§ 4 Mitwirkung Dritter**

- (1) Der Berater ist unter Beachtung der DSGVO berechtigt, zur Ausführung des Auftrags personenbezogene Daten des Mandanten maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten. In Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO ist der Berater berechtigt, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Der Berater hat dafür zu sorgen, dass dieser entsprechend § 5 zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.
- (2) Der Berater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, datenverarbeitende Unternehmen (Rechenzentren) und fachkundige Dritte hinzuzuziehen. Aus diesem Grund hat der Mandant (bei Zusammenveranlagung beide Ehegatten) dem Berater eine Einwilligung gemäß DSGVO in Form einer Erklärung oder einer sonstigen eindeutigen bestätigenden Handlung, mit der der Mandant zu verstehen gibt, dass er mit der Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist, zur Verfügung zu stellen. Der Berater wird bei der Hinzuziehung fachkundiger Dritter und Daten verarbeitender Unternehmen dafür sorgen, dass diese entsprechend § 5 zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Der Berater ist berechtigt, im Rahmen des ihm vom Mandanten erteilten Auftrages maschinell personenbezogene Daten zu erheben, in automatisierten Dateien zu verarbeiten oder einem Dienstleister zur Datenaufbereitung zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (3) Der Berater ist berechtigt, im Fall der Bestellung von Vertretern (§ 69 StBerG) oder Praxistreuhandern (§ 71 StBerG) diesen Einsicht in die Handakten im Sinne des § 66 Abs. 2 StBerG zu gewähren.

#### **§ 5 Pflicht zur Verschwiegenheit**

- (1) Der Berater ist verpflichtet, nach Maßgabe der Gesetze über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren. Diese Verschwiegenheitspflicht obliegt ihm auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Dies gilt im gleichen Umfang für die Mitarbeiter des Beraters und einem nach DSGVO bestellten Datenschutzbeauftragten oder von ihm beauftragte Dienstleister zur Datenaufbereitung.
- (2) Die Pflicht zur Verschwiegenheit besteht nicht, sofern die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Beraters erforderlich ist. Der Berater ist insbesondere insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung in einem Versicherungsfall verpflichtet ist.
- (3) Der Berater darf nur mit Einwilligung des Mandanten Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Unterlagen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten übergeben.
- (4) Die gesetzlichen Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (5) Die Pflicht zur Verschwiegenheit entfällt, sofern der Mandant den Berater schriftlich davon entbindet. Der Berater ist befugt, im Fall der Umwandlung seines Unternehmens, der Aufnahme Dritter als Gesellschafter oder einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung seines Unternehmens an Dritte, dem neuen Gesellschafter, Unternehmer oder Unternehmensnachfolger sämtliche der Geheimhaltung unterliegenden Unterlagen und Informationen zu offenbaren. Die Pflicht zur Verschwiegenheit entfällt auch dann, sofern und soweit dies zur Durchführung einer Zertifizierung des Beraters erforderlich ist und der Zertifizierende über seine Verschwiegenheitspflicht belehrt wurde. Der Mandant ist jederzeit befugt, das vorstehende Einverständnis zu widerrufen oder aber sich vom Vertrag zu lösen. Diese Einwilligung umfasst nicht ein Einverständnis Dritter (z. B. Kinder, Ehegatte).
- (6) Der Berater hat bei der Versendung von Schriftstücken jeder Art auf Papier oder in elektronischer Form die Pflicht zur Verschwiegenheit zu beachten. Auf Seiten des Mandanten sorgt dieser für die Verschwiegenheit beim Empfang der Schriftstücke in jeder Art, insbesondere im Fax- und E-Mail-Verkehr.
- (7) Der Berater ist grundsätzlich nicht berechtigt, gegenüber dem Mandanten bestehende Honorarforderungen an Dritte abzutreten.

#### **§ 6 Beseitigung von Mängeln**

- (1) Der Mandant hat gegen den Berater einen Anspruch auf die Beseitigung etwaiger Mängel. Er hat dem Berater innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Nacherfüllung zu geben. Handelt es sich um einen Dienstvertrag im Sinne der §§ 611, 675 BGB, kann der Mandant das Recht auf Nachbesserung ablehnen, wenn der Vertrag bereits beendet war und der Mangel erst im Nachhinein festgestellt wurde.
- (2) Werden die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt oder wird die Mängelbeseitigung durch den Berater abgelehnt, kann der Mandant auf Kosten des Beraters die Mängel durch eine andere zur Steuerberatung berechtigte Person beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl die Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen. Der Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel ist unverzüglich schriftlich geltend zu machen. Er verjährt nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten – insbesondere Schreib- und Rechenfehler – können vom Berater jederzeit auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Für die Beseitigung sonstiger Mängel Dritten gegenüber bedarf der Berater der Einwilligung des Mandanten. Dies gilt nicht, wenn berechnete Interessen des Beraters den Interessen des Mandanten vorgehen.

#### **§ 7 Haftung**

- (1) Der Berater haftet für eigenes Verschulden sowie für das Verschulden seiner Mitarbeiter. Er haftet nicht für das Verschulden fachkundiger Dritter (z. B. Rechtsanwalt), die vom Mandanten im eigenen Namen beauftragt wurden.
- (2) Die Haftung des Beraters für einen nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schaden wird auf 1.000.000 € begrenzt.
- (3) Sofern im Einzelfall von der vorstehenden Haftungsregelung abgewichen werden soll (insbesondere von der Haftung auf einen geringeren als den in Abs. 2 genannten Betrag), bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung, die dem Mandanten zusammen mit diesen AAB bei Vertragsschluss ausgehändigt wird.
- (4) Dritten gegenüber haftet der Berater nur nach den Abs. 1 bis 3, soweit diese in den Schutzbereich des Steuerberatungsvertrags einbezogen sind. Dies ist nicht der Fall, wenn die Arbeitsergebnisse des Beraters (sämtliche Äußerungen, Berichte, Gutachten usw.), die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen, ohne die schriftliche Zustimmung des Beraters weitergegeben werden (vgl. § 2 Abs. 4), es sei denn, dass sich die Einwilligung des Beraters zur Weitergabe bereits aus dem Auftrag ergibt.
- (5) Von jeder Haftungsbegrenzung ausgenommen sind solche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

#### **§ 8 Verjährung**

Der Anspruch des Mandanten auf Schadensersatz verjährt grundsätzlich in drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mandant von Umständen, die den Anspruch begründen, sowie von der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder die grob fahrlässige Unkenntnis des Mandanten tritt Verjährung in fünf Jahren von Entstehung des Schadensersatzanspruches an oder ohne Rücksicht auf die Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von dem Schaden in zehn Jahren ein, beginnend mit der Handlung der Pflichtverletzung oder dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis. Maßgeblich ist die jeweils früher endende Frist.

#### **§ 9 Vergütung**

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Beraters für seine Tätigkeit bemisst sich nach der jeweils maßgeblichen Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Dies gilt nicht, sofern die Parteien eine gesonderte Vergütung schriftlich vereinbart haben (z. B. Beratungspauschale). Der Mandant wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 StBVV eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden kann.
- (2) Sieht die Steuerberatervergütungsverordnung keine Regelung vor und haben die Parteien nichts gesondert vereinbart, steht dem Berater die übliche Vergütung gemäß §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB zu.
- (3) Der Berater ist berechtigt, einen angemessenen Vorschuss für bereits entstandene oder voraussichtlich entstehende Honorare und Auslagen zu fordern. Der Berater ist für den Fall, dass der Vorschuss nicht oder nicht rechtzeitig eingeht, berechtigt, seine Tätigkeit einzustellen. Von der beabsichtigten Einstellung der Tätigkeit ist der Mandant frühzeitig zu informieren. Hierbei ist der Mandant auf die Nachteile aus der Einstellung der Tätigkeit hinzuweisen. Über die Einstellung der Tätigkeit selbst ist der Mandant gesondert zu informieren.
- (4) Die Vorabankündigung (Pre-Notification) von SEPA-Lastschriften wird spätestens zwei Tage vor Fälligkeit versendet (verkürzte Vorlaufzeit COR 1). Sie wird in der Regel auf der Rechnung angegeben sein.
- (5) Die Vergütung ist unverzüglich nach Rechnungslegung ohne Abzüge fällig.
- (6) Der Berater kann die Herausgabe seiner Ergebnisse und der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Forderungen – insbesondere Gebühren und Auslagen – befriedigt ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Zurückbehaltung nach den Umständen des Einzelfalls – insbesondere bei verhältnismäßiger

Geringfügigkeit der geschuldeten Beträge – gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde. Der Mandant ist berechtigt, einen angemessenen Teil der Vergütung zurückzubehalten, bis berechtigterweise geltend gemachte Mängel durch den Berater beseitigt wurden.

- (7) Eine Aufrechnung des Mandanten mit dem Vergütungsanspruch des Beraters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen zur Aufrechnung gestellt werden.

#### **§ 10 Aufbewahrung von Unterlagen**

- (1) Der Berater hat die Handakten für eine Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt vor Ablauf von zehn Jahren, wenn der Berater den Mandanten schriftlich aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen und der Mandant nicht binnen sechs Monaten nach Erhalt des Aufforderungsschreibens diesem nachgekommen ist.
- (2) Sämtliche Unterlagen sind unter Beachtung der DSGVO zu verwahren. Sofern die Unterlagen durch den Berater entsorgt werden, hat dies unter Beachtung der DSGVO zu erfolgen.
- (3) Handakten im Sinne dieser Vorschrift sind alle Schriftstücke, die der Berater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Mandanten oder für diesen erhalten hat. Dies gilt nicht für die Korrespondenz zwischen Berater und Mandanten und für Schriftstücke, die der Mandant bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat. Entsprechendes gilt für zu internen Zwecken gefertigte Arbeitspapiere.
- (4) Der Berater hat auf Anforderung des Mandanten, spätestens nach Beendigung des Beratungsvertrags, die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Er hat jedoch das Recht, vor Herausgabe der Unterlagen an den Mandanten Abschriften oder Fotokopien zu fertigen. Das Zurückbehaltungsrecht nach § 9 Abs. 6 bleibt hiervon unberührt.

#### **§ 11 Urheberrechtsschutz**

Die Leistungen des Beraters unterliegen dem Schutz des geistigen Eigentums. Der Mandant erhält die schriftlichen Arbeitsergebnisse zur vereinbarten (bestimmungsgemäßen) Verwendung. Eine anderweitige Verwendung, wie beispielsweise die Weitergabe an einen Dritten für nicht steuerliche Zwecke bedarf der schriftlichen Zustimmung des Beraters.

#### **§ 12 Vertragsbeendigung**

- (1) Der Vertrag endet durch Erfüllung des Vertrags, Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder Kündigung. Er endet nicht durch Tod oder Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Mandanten. Er endet ebenso nicht, im Fall der Beratung einer Gesellschaft, durch deren Auflösung.
- (2) Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag kann unter den Voraussetzungen der §§ 611, 675 BGB von jedem Vertragspartner nach Maßgabe der §§ 626 ff. BGB gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Textform. Sofern hiervon abgewichen werden soll, bedarf dies einer schriftlichen Vereinbarung der Parteien. Diese ist gesondert zu erstellen und soll dem Mandanten bei Vertragsschluss mit den AAB ausgehändigt werden.
- (3) Im Fall der Kündigung des Vertrags durch den Berater hat dieser zur Vermeidung von Rechtsverlusten des Mandanten noch diejenigen Handlungen vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungen). Insoweit wirkt die Haftung des Beraters über das beendete Mandatsverhältnis hinaus fort.
- (4) Der Berater hat dem Mandanten bei Vertragsbeendigung alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhalten hat oder erhält und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangte oder erlangt, herauszugeben. Der Mandant hat insbesondere die ihm übergebene Hard- und Software herauszugeben. Die Herausgabe der Hard- und Software sowie die von dem Berater an den Mandanten herauszugebenden Unterlagen erfolgt am Sitz des Beraters. Eine Übergabe erfolgt zu den üblichen Bürozeiten des Beraters.

#### **§ 13 Vergütung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung**

Endet der Vertrag vor seiner vollständigen Erfüllung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Beraters nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf dies einer gesondert zu erstellenden schriftlichen Vereinbarung, die dem Mandanten zusammen mit diesen AAB bei Vertragsabschluss auszuhändigen ist. Kündigt der Berater den Vertrag fristlos, bleibt sein Anspruch auf Ersatz der ihm auf Grund der fristlosen Kündigung (z. B. wegen Verzugs oder unterlassener Mitwirkung des Mandanten) entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens unberührt. Dies gilt auch dann, wenn der Berater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

#### **§ 14 Schriftformerfordernis**

Schriftliche oder mündliche Nebenabreden zu dem Steuerberatungsvertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

#### **§ 15 Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort**

- (1) Für den Auftrag, die Auftragsdurchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Mandanten, wenn er nicht Kaufmann im Sinne des HGB ist. Im Übrigen ist der Sitz des Beraters der Erfüllungsort.

#### **§ 16 Gerichtsstand und außergerichtliche Streitbeilegung**

- (1) Gerichtsstand ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Beraters, wenn der Mandant Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Unabhängig davon ist der Berater berechtigt, den Mandanten an dessen allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.
- (2) Nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) besteht für Verbraucher-Mandanten die Möglichkeit der Schlichtung vor allgemeinen Schlichtungsstellen (Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucher-Schlichtungsstelle). Der Berater nimmt an solchen Verfahren nicht teil.<sup>1</sup>

#### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne AAB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Bestimmungen wirksam.