

B E R I C H T

über die bei dem

Eigenbetrieb

**„Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt**

durchgeführte Prüfung

des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

und des

Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen zur Lage des Eigenbetriebs und Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung.....	3
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	15
2. Jahresabschluss.....	16
3. Lagebericht.....	16
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	17
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	17
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen.....	17
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG.....	18
G. Schlussbemerkung	19

- . -

8 Anlagen laut gesondertem Verzeichnis

- . -

Ich weise darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

A. Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt vom 21. Oktober 2025 wurde ich zum Abschlussprüfer des

**Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“,
Michelstadt,
(im Folgenden „Eigenbetrieb“)**

für das Wirtschaftsjahr 2025 gewählt. Daraufhin erteilte mir die Betriebsleitung schriftlich den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025 gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes i.V.m. §§ 316 ff. HGB zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung im berufssüblichen Umfang zu berichten. Den Auftrag habe Ich schriftlich bestätigt.

Bei meiner Prüfung habe ich gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet.

Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach § 319 HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer entgegen. Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Die Prüfung erfolgte nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. i.S. von Anlage D.1 zu ISA (DE) 200. Über das Ergebnis der Abschlussprüfung unterrichtet dieser Prüfungsbericht, der nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F. (10.2021) i.d.F.v. 12. März 2025) erstellt wurde.

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“.

Die Prüfungsarbeiten habe ich im Juni 2026 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebs in Michelstadt in meinen Büroräumen in Neu-Isenburg durchgeführt. Sie sind am 7. Juli 2026 abgeschlossen worden.

Im Rahmen des mir erteilten Auftrages habe ich die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung geprüft. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Für die Durchführung des Auftrages und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage VIII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 vereinbart. Die Höhe meiner Haftung ist vereinbarungsgemäß auf T€ 4.000 begrenzt. Soweit dieser Prüfungsbericht mit meiner Zustimmung an Dritte weitergegeben oder mit meiner Zustimmung Dritten zur Kenntnis vorgelegt wird, ist der Auftraggeber verpflichtet, mit den betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarte Haftungsregelung auch für mögliche Ansprüche Dritter mir gegenüber gilt. Soweit andere als der Auftraggeber sich mir gegenüber auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen berufen wollen, weil sie ganz oder teilweise von diesem Bericht Kenntnis erlangt haben, erkennen sie diese Haftungsbegrenzung und im Übrigen auch die sonstigen Regelungen der als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen an.

B. Grundsätzliche Feststellungen zur Lage des Eigenbetriebs und Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs ist bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts von der **Fortführung der Unternehmenstätigkeit** ausgegangen.

Der Lagebericht der Betriebsleitung enthält folgende **Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf**:

Gegenstand des Eigenbetriebs ist die nachhaltige und betriebswirtschaftliche Verwaltung von überwiegend bebauten Liegenschaften der Stadt Michelstadt.

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.621 betreffen insbesondere in Höhe von T€ 2.110 die Stadt Michelstadt und deren Eigenbetriebe.

Die Materialaufwendungen von T€ 1.406 als größte Aufwandsposition betreffen insbesondere Unterhaltungs- und Wartungsleistungen und Energiekosten.

Im Wirtschaftsjahr 2025 weist der Eigenbetrieb insgesamt einen Jahresverlust in Höhe von T€ 204 aus.

Die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2025 beträgt 54,1 %.

Der Lagebericht der Betriebsleitung enthält folgende **Kernaussagen zur künftigen Entwicklung** sowie den **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung** des Eigenbetriebs:

Die großen Investitionen des Vorjahres sind in den Jahren 2023 bis 2025 abgeschlossen worden.

Weitere Erweiterungen und Neubauten stehen bei den Feuerwehrrhäusern Vielbrunn, Steinbach/Steinbuch und Würzburg an. Die Suche nach geeigneten Standorten für Neubauten in den Stadtteilen Steinbach/Steinbuch und Würzburg erfolgen bzw. ist erfolgt. Die Grundstückserwerbe sollen endgültig im Jahr 2026 erfolgen. Ein Baubeginn (Planung) dieser Feuerwehrrhäuser ist im Jahr 2026/2027 geplant.

Die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung einschließlich der Darstellung zu den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis meiner Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der künftigen Entwicklung des Eigenbetriebs sind mir keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Darstellung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung sprechen. Ferner hat meine Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass der Fortbestand des Eigenbetriebs gefährdet wäre.

- . -

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem als Anlage I bis IV beigefügten Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2025 des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, unter dem Datum vom 7. Juli 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Betriebsleitung und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Betriebsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist die Betriebsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Betriebsleitung 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 ist die Betriebsleitung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

-
- erlange ich ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
 - beurteile ich die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Betriebsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Betriebsleitung 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteile ich Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde 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.
 - beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
 - führe ich Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Betriebsleitung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Neu-Isenburg, den 7. Juli 2026

(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer“

- . -

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand meiner Prüfung waren der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht des Eigenbetriebs für das am 31. Dezember 2025 endende Wirtschaftsjahr.

Den Jahresabschluss habe ich hinsichtlich des Nachweises der Vermögens- und Schuldpositionen sowie der Einhaltung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zum Ansatz und zur Bewertung sowie zur Gliederung der Abschlussposten und zu den erforderlichen Angaben im Anhang geprüft; die Buchführung haben ich in meine Prüfung einbezogen. Darüber hinaus habe ich die Beachtung der einschlägigen Vorschriften des hessischen Eigenbetriebsgesetzes sowie ergänzender Regelungen der Eigenbetriebssatzung geprüft. Bei meiner Prüfung haben ich darüber hinaus die Vorschriften des § 27 Abs. 2 Satz 2 EigBGes und die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard (IDW PS 720) beachtet.

Den Lagebericht habe ich zusätzlich daraufhin geprüft, ob er in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und mit dem Jahresabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt.

Ich weise darauf hin, dass die Verantwortung für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die mir gegebenen Angaben bei der Betriebsleitung liegt. Meine Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Meine Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Berufsüblich weise ich außerdem darauf hin, dass die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, Unterschlagungsprüfungen und andere Sonderprüfungen nicht Bestandteil der Abschlussprüfung sind. Dies gilt insbesondere für die Prüfung der Einhaltung von Vorschriften des Steuer-, Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs-, Bewirtschaftungs- und Devisenrechts, des Arbeits- und Sozialversicherungsrechts sowie für die Angemessenheit des Versicherungsschutzes. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Bei Durchführung der Prüfung habe ich die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB, § 27 Abs. 2 EigBGes, § 53 HGrG und die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (ISA [DE] und ergänzende Prüfungsstandards des IDW) beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht frei von wesentlichen Mängeln sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und wesentlicher Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Prüfungsurteile bildet.

Die Prüfungsplanung und -durchführung erfolgte unter Beachtung eines risiko- und prozessorientierten Prüfungsansatzes. Grundlage meines risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die ich anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteile. Die darauf aufbauende Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänze ich durch Prozessanalysen, die ich turnusmäßig, insbesondere aber bei organisatorischen Umstellungen und Verfahrensänderungen mit dem Ziel durchführe, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Geschäftsrisiken sowie mein Prüfungsrisiko einschätzen zu können. Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems habe ich bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Wesentliche Determinanten waren die grundsätzliche Einschätzung des Unternehmensumfeldes (insbesondere branchenspezifische Faktoren) sowie Auskünfte der Unternehmensleitung über wesentliche Unternehmensziele und -strategien sowie Geschäftsrisiken (mandantenspezifische Faktoren). Ferner hatte meine vorläufige Einschätzung der Lage des Eigenbetriebs sowie die grundsätzliche Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und des Risikomanagements Einfluss auf die Prüfungsplanung. Aus der Gesamtwürdigung dieser Faktoren habe ich ein Prüfungsprogramm entwickelt und Prüfungsschwerpunkte sowie Art und Umfang der Prüfungshandlungen, deren zeitliche Abfolge und den Mitarbeitereinsatz festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Auf der Basis der von mir vorgenommenen Risikoeinschätzung habe ich in den folgenden Bereichen Prüfungsschwerpunkte gebildet:

- Existenz und Bewertung des Anlagevermögens und der korrespondierenden Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse
- Nachweis und Vollständigkeit der Forderungen gegen die Stadt und ihre anderen Eigenbetriebe
- Nachweis der Guthaben bei Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Existenz und Abgrenzung der Umsatzerlöse
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben im Anhang
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems habe ich zunächst im Rahmen der Aufbauprüfung die angemessene Ausgestaltung und die Implementierung der rechnungslegungsbezogenen Kontrollen beurteilt. Entsprechend der im Rahmen der Prüfungsplanung vorgenommenen Schwerpunktsetzung habe ich in einem zweiten Schritt Funktionstests ausgewählter interner Kontrollen durchgeführt.

Die Einzelfallprüfungen umfassten Plausibilitätsbeurteilungen und die Prüfung von Geschäftsvorfällen und Beständen. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und des Fehlerrisikos habe ich meine Prüfungshandlungen auf der Grundlage von Stichproben vorgenommen.

Ausgangspunkt meiner Prüfung war der von der HRB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Neu-Isenburg, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Er wurde am 9. September 2025 von der Stadtverordnetenversammlung festgestellt.

Die Eröffnungsbilanzwerte habe ich daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden.

Das Anlagevermögen ist in einer Anlagenbuchhaltung erfasst. Die Sachanlagen – insbesondere die Zugänge zum Sachanlagevermögen – habe ich mir in Stichproben durch entsprechende Verträge, Eingangsrechnungen und Zahlbelege nachweisen lassen.

An der Inventur der körperlichen Vorräte habe ich im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Bestände nicht teilgenommen. Ich habe mich stattdessen durch alternative Prüfungshandlungen von der Richtigkeit der ausgewiesenen Beträge überzeugt.

Die Forderungen gegen die und die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und ihren anderen Eigenbetrieben sind mit der Stadt und den betreffenden Eigenbetrieben abgestimmt worden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden anhand von Bankauszügen sowie Saldenbestätigungen, die sich auf die gesamten Geschäftsbeziehungen erstreckten, nachgewiesen und geprüft.

In die Prüfung des Stammkapitals habe ich die Betriebssatzung einbezogen. Zur Prüfung der Rücklagen und der Ergebnisverwendung lagen mir die Protokolle über entsprechende Beschlussfassungen auf Ebene der Stadtverordnetenversammlung vor.

Die Prüfung der Sonderposten für Investitionszuschüsse erfolgte durch Abstimmung mit den fortgeschriebenen Verzeichnissen der Sonderposten. Meine Prüfungshandlungen umfassten den ordnungsgemäßen Nachweis von Sonderpostenzu- und ggf. -abgängen sowie die methodengerechte Vornahme der Auflösungen korrespondierend zu den Abschreibungen des derart finanzierten Anlagevermögens.

Zur Prüfung der sonstigen Rückstellungen habe ich die zu Grunde liegenden Aufzeichnungen und Berechnungen eingesehen und nachvollzogen sowie plausibilisiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch Bankauszüge, Darlehensverträge und Tilgungspläne nachgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurde wegen Geringfügigkeit auf die Versendung von Saldenbestätigungen verzichtet. Hier habe ich mich stattdessen durch alternative Prüfungshandlungen von der Richtigkeit der Ausweisbeträge überzeugt.

Von der Betriebsleitung sind mir alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht worden. Sie hat mir in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind sowie mir alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben wurden. Nach den Erklärungen der Betriebsleitung bestanden am 31. Dezember 2025 in Übereinstimmung mit meinen Prüfungsfeststellungen

neben den in der Bilanz ausgewiesenen oder im Anhang angegebenen keine sonstigen zu bilanzierenden Verpflichtungen oder vermerkpflchtigen Haftungsverhältnisse. Die Betriebsleitung hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind mir bei meiner Prüfung nicht bekannt geworden.

- . -

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchhaltung des Eigenbetriebs wurde im Berichtszeitraum mit den Programmen der DATEV e.G., Nürnberg, geführt. Das Anlagevermögen wird in einer Anlagenbuchhaltung erfasst, in der Anschaffungswerte, Zu- und Abgänge zu Anschaffungswerten sowie Abschreibungen und Restbuchwerte verzeichnet sind. Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen werden vom Personalamt der Stadt Michelstadt unter Einsatz des Programms „P&I LOGA“ der Firma P&I Personal & Informatik AG, Wiesbaden, durchgeführt. Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle des Eigenbetriebs sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange des Eigenbetriebs ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen meiner Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht nach meinen Feststellungen im gesamten Wirtschaftsjahr den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis meiner Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Aufgrund der von mir durchgeführten Prüfung stelle ich fest, dass

- der Jahresabschluss ordnungsgemäß aus dem Inventar, der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet ist,
- die handelsrechtlichen Vorschriften zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung und der Grundsatz der Ansatz- (§ 246 Abs. 3 HGB), Ausweis- (§ 265 Abs. 1 HGB) und Bewertungsstetigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB) beachtet worden sind, und
- der Anhang den gesetzlichen Anforderungen entspricht und alle erforderlichen Angaben, Darstellungen, Aufgliederungen, Erläuterungen und Begründungen hinsichtlich der Bilanzierung, des Ausweises und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die notwendigen sonstigen Angaben enthält.

3. Lagebericht

Der Lagebericht (Anlage IV) entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebs und enthält die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben vollständig und zutreffend. Zur Darstellung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung hat meine Prüfung keine abweichenden Feststellungen ergeben.

Im Übrigen verweise ich auf meine Ausführungen zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung unter Abschnitt B.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungsgrundsätze aufgestellt.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweise ich auf die Angaben der Betriebsleitung im Anhang des Eigenbetriebs (Anlage III).

Die Ausübung wesentlicher Ermessensspielräume zur gezielten Beeinflussung des Wirtschaftsjahresergebnisses oder die Ergreifung sachverhaltsgestaltender Maßnahmen durch die Betriebsleitung, die über die im Anhang (Anlage III) oder Lagebericht (Anlage IV) dargestellten hinausgehen, sind mir im Rahmen meiner Prüfung nicht bekannt geworden.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie den Prüfungsstandard IDW PS 720 beachtet. Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, das heißt mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind. Daneben habe ich die wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte in meinem Prüfungsbericht sowie die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zusammenfassend in Anlage VI dargestellt.

Die erforderlichen Feststellungen habe ich in der Anlage VII (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung von Bedeutung sind.

- . -

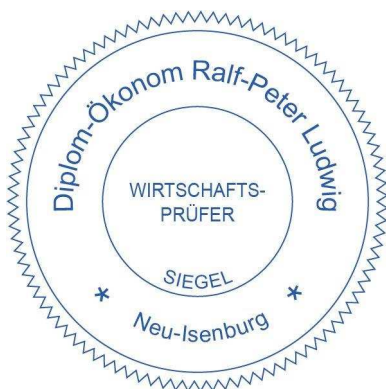
G. Schlussbemerkung

Bei der Erteilung des Bestätigungsvermerks wurden die Grundsätze für die Bildung eines Prüfungsurteils und die Erteilung eines Bestätigungsvermerks (IDW PS 400 n.F. (03.2025)) beachtet.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31. Dezember 2025 des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, erstatte ich in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F. (10.2021) i.d.F.v. 12. März 2025).

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

Neu-Isenburg, den 7. Juli 2026



(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer

Digital signiert von

Ralf-Peter Ludwig
28.07.2026 09:25:32 [UTC+2]

A N L A G E N

Anlagenverzeichnis

	Anzahl der Blätter
Anlage I: Bilanz zum 31. Dezember 2025.....	1
Anlage II: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025	1
Anlage III: Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2025	5
Anlage IV: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025.....	19
Anlage V: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	5
Anlage VI: Tabellarische Übersicht über die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen	3
Anlage VII: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG einschl. Plan-Ist-Vergleich	14
Anlage VIII: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024	2

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	21.676.557,93		21.870.372,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	171.042,47		171.042,47
3. Außenanlagen, Hof- und Wegebefestigungen	869.906,00		911.776,74
4. Technische Anlagen	423.787,00		186.203,90
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.435,00		209.803,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>80.523,47</u>		<u>10.569,16</u>
		23.407.251,87	23.359.767,98
II. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>52.994,01</u>	<u>58.564,98</u>
		23.460.245,88	23.418.332,96
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.101,30		7.047,99
2. Forderungen an die Stadt	310.812,47		321.815,28
3. Forderungen an die Stadtwerke	0,00		307,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.238,30</u>		<u>47.285,99</u>
		334.152,07	376.456,59
II. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.237.916,47</u>	<u>751.878,50</u>
		1.572.068,54	1.128.335,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten		799,30	2.374,87
		<u> </u>	<u> </u>
		25.033.113,72	24.549.042,92
		<u> </u>	<u> </u>

Passiva

	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage		12.745.997,38	13.195.896,38
III. Gewinn			
Verlust des Vorjahres	0,00		-181.790,29
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	<u>-203.661,93</u>	<u>-203.661,93</u>	<u>-268.108,71</u>
		13.542.335,45	13.745.997,38
B. Empfangene Ertragszuschüsse		6.414.048,08	6.570.892,62
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		5.890,50	5.890,50
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.911.915,95		3.982.732,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.435,27		230.357,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und deren Eigenbetriebe	65.557,94		6.371,85
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken	1.936,55		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.993,98</u>		<u>6.800,85</u>
		5.070.839,69	4.226.262,42
		<u> </u>	<u> </u>
		25.033.113,72	24.549.042,92
		<u> </u>	<u> </u>

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	2.454.998,21		2.308.819,89	
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>166.121,74</u>		<u>178.145,33</u>	
		2.621.119,95		2.486.965,22
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	703.782,14		728.750,78	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>701.804,89</u>		<u>648.198,15</u>	
		1.405.587,03		1.376.948,93
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		730.447,58		642.664,36
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		596.932,15		645.809,14
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.782,01		3.075,45	
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>79.016,33</u>		<u>82.880,99</u>	
8. Finanzergebnis		<u>-76.234,32</u>		<u>-79.805,54</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-188.081,13		-258.262,75
10. Sonstige Steuern		15.580,80		9.845,96
11. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)		<u>-203.661,93</u>		<u>-268.108,71</u>
Nachrichtlich				
Behandlung des Jahresverlusts auf neue Rechnung vorzutragen		-203.661,93		-268.108,71

Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“

Anhang

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2025

I. Allgemeines

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“ zum 31. Dezember 2025 ist entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und den Vorschriften des EigBGes aufgestellt worden. Die Bilanz ist unter Zugrundelegung des Formblatts 1 (Anlage 1 zur Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vom 1. Juni 1989), die Gewinn- und Verlustrechnung nach Formblatt 2 (Anlage 2 zur oben genannten Verordnung) und der Anlagennachweis auf Basis des Formblatts 4 (Anlage 4 zur oben genannten Verordnung) aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist dem Formblatt 2 (Anlage 2 zur oben genannten Verordnung) folgend nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Nicht in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Angaben werden im Anhang gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ist das Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen wurden analog den steuerlich zulässigen Sätzen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter mit Netto-Anschaffungskosten bis 800 Euro werden im Anschaffungsjahr sofort und in voller Höhe als Betriebsausgabe abgesetzt.

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen erfolgt mit dem Barwert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Der Ausweis des **Anlagevermögens** erfolgt nach der Bruttomethode. Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens geht aus dem folgenden Anlagespiegel hervor.

Eigenbetrieb
"Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt",
Michelstadt

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Endstand 31.12.2025	Anfangsstand 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Entnahmen für Abgänge	Endstand 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024	Durchschn. AfA-Satz	Durchschn. Restbuchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
<u>I. Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	31.545.608,56	428.984,06	58.514,80	31.916.077,82	9.675.235,85	622.798,84	58.514,80	10.239.519,89	21.676.557,93	21.870.372,71	1,95	67,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	171.042,47	0,00	0,00	171.042,47	0,00	0,00	0,00	0,00	171.042,47	171.042,47	0,00	100,00
3. Außenanlagen, Hof- und Wegebefestigungen	1.436.877,33	11.634,99	0,00	1.448.512,32	525.100,59	53.505,73	0,00	578.606,32	869.906,00	911.776,74	3,69	60,06
4. Technische Anlagen	303.262,70	266.136,81	0,00	569.399,51	117.058,80	28.553,71	0,00	145.612,51	423.787,00	186.203,90	5,01	74,43
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.156,26	1.221,30	0,00	435.377,56	224.353,26	25.589,30	0,00	249.942,56	185.435,00	209.803,00	5,88	42,59
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.569,16	69.954,31	0,00	80.523,47	0,00	0,00	0,00	0,00	80.523,47	10.569,16	o.A.	o.A.
	33.901.516,48	777.931,47	58.514,80	34.620.933,15	10.541.748,50	730.447,58	58.514,80	11.213.681,28	23.407.251,87	23.359.767,98	2,11	67,61
<u>II. Finanzanlagen</u>												
Sonstige Ausleihungen	70.786,04	0,00	7.796,08	62.989,96	12.221,06	0,00	2.225,11	9.995,95	52.994,01	58.564,98	0,00	84,13
	73.211,04	0,00	7.796,08	62.989,96	14.646,06	0,00	2.225,11	9.995,95	52.994,01	58.564,98	0,00	84,13
	33.974.727,52	777.931,47	66.310,88	34.683.923,11	10.556.394,56	730.447,58	60.739,91	11.223.677,23	23.460.245,88	23.418.332,96	2,11	67,64

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes zeigt folgende Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stamm- kapital T€	Allgemeine Rücklage T€	Gewinn- vortrag T€	Jahres- ergebnis T€	Gesamt T€
Stand 1. Januar 2025	1.000	13.196	-182	-268	13.746
Ergebnisverrechnung	0	-450	-268	268	-450
Verrechnung Vortrag	0	0	450	0	450
Jahresergebnis	0	0	0	-204	-204
Stand 1. Dezember 2025	1.000	12.746	0	-204	13.542

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

Die Fälligkeitsstruktur der **Verbindlichkeiten** stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag €	Restlaufzeit (Jahre)		
		bis zu 1 €	über 1 €	über 5 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.911.916	324.996	4.586.920	3.313.886
(Vorjahr:	3.982.732	285.309	3.697.423	2.604.214)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.435	82.435	0	0
(Vorjahr:	230.357	230.357	0	0)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	65.558	65.251	307	0
(Vorjahr:	6.372	5.759	613	0)
Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken	1.937	1.937	0	0
(Vorjahr:	0	0	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.994	8.994	0	0
(Vorjahr:	6.801	6.801	0	0)
	5.070.840	483.613	4.587.227	3.313.886
(Vorjahr:	4.226.262	528.226	3.698.036	2.604.214)

Sämtliche Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den **Umsatzerlösen** wurden € 2.109.822 (Vorjahr: T€ 1.971) aus dem städtischen Haushalt Erlöst.

Im **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** sind wie im Vorjahr keine nennenswerten periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

V. Sonstige Angaben

Die Organe des Eigenbetriebes sind die Betriebskommission und die Betriebsleitung.

Der Betriebskommission gehörten im Jahr 2025 an:

Vertreter

Bürgermeister Dr. Tobias Robischon

Stadträtin Klementine Dingeldein (SPD)

Stadtrat Günter Lewold (ÜWG)

Stadtverordneter Andreas Kräuter (SPD)

Stadtverordneter Bernd Keller (ÜWG)

Stadtverordneter Alexander Hahn (ÜWG)

Stadtverordneter Franz Röchner (CDU)

Stadtverordneter Dr. Jonas Schönefeld
(GRÜNE)

Personalratsmitglied Jochen Kraus

Personalratsmitglied Florian Schick

Stellvertreter

Stadtrat Roger Tietz (SPD)

Stadtrat Hans Laudenberg (ÜWG)

Stadtverordneter Dr. Michael Hüttenberger

Stadtverordneter Jens Huthmann (ÜWG)

Stadtverordneter Peter Hartung (ÜWG)

Stadtverordneter Thomas Kurz (CDU)

Stadtverordnete Julia Giebenhain
(GRÜNE)

Personalratsmitglied Sandra Reubold

Personalratsmitglied Michael Sommer

An die Mitglieder der Betriebskommission wurden im Jahr 2025 Sitzungsgelder von insgesamt € 502,50 gezahlt.

Der Betriebsleitung gehören an:

Frau Alexandra Erle

Herr Udo Schneider, Stellvertretender Betriebsleiter

Im Jahr 2025 wurden seitens des Eigenbetriebes keine Vergütungen an Mitglieder der Betriebsleitung gezahlt.

Der Eigenbetrieb beschäftigte wie im Vorjahr keine **Mitarbeiter**.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag aus Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt rd. T€ 50 p. a. Ein nennenswertes Bestellobligo aus beauftragten Investitionen, Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen bestand zum Bilanzstichtag nicht.

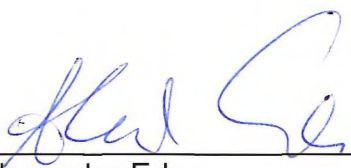
Das als Aufwand verbuchte und zurückgestellte **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** beläuft sich auf € 5.890,50 (brutto) und entfällt in voller Höhe auf die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025.

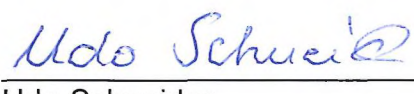
Im Jahr 2025 wurden keine **Geschäfte mit nahestehenden Personen** zu unüblichen Bedingungen durchgeführt.

Der **Ergebnisverwendungsvorschlag** der Betriebsleitung sieht vor, den Jahresverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Wesentliche **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**, über die zu berichten wäre, haben sich nicht ereignet.

Michelstadt, den 30. April 2026



Alexandra Erle
Betriebsleiterin

Udo Schneider
Stellvertretender Betriebsleiter

Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025

1. Vorbemerkung

1.1 Verfassungs- und kommunalrechtliche Grundlagen

Das den Gemeinden durch Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz garantierte Selbstverwaltungsrecht umfasst auch das Recht auf wirtschaftliche Betätigung (§ 121 Hessische Gemeindeordnung [HGO]) und den Betrieb öffentlicher Einrichtungen. Neben der Erfüllung dieses Zwecks durch die unmittelbare Kommunalverwaltung darf sie auch wirtschaftliche und nichtwirtschaftliche Unternehmen gründen. Dabei kann die Kommune zwischen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Organisationsformen die rechtlich selbständig oder rechtlich unselbständig sein können, wählen. Die typischste öffentlich-rechtliche Organisationsform ist der Eigenbetrieb.

Nach § 1 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) führt die Gemeinde ihre wirtschaftlichen Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Eigenbetriebe. Neben der HGO und dem EigBGes besteht als weitere spezielle Rechtsgrundlage, insbesondere für die Organisation des Eigenbetriebs, die Betriebssatzung (§ 1 Abs. 1 EigBGes).

1.2 Organisationsstruktur

Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtsfähigkeit, mit der Folge, dass er nicht Träger von Rechten und Pflichten sein kann, ist aber organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig. Durch seine Handlungen wird vielmehr die Kommune unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Im Verhältnis zu Dritten, insbesondere den Bürgern, handelt immer die Kommune. In Rechtsstreitigkeiten ist die Kommune Klägerin/Beklagte, ggf. unter dem Namen des Eigenbetriebs.

1.3 Wirtschaftliche Selbständigkeit

Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich ein Sondervermögen der Kommune, für ihn gilt die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) nur sinngemäß. Das Vermögen wird gesondert vom übrigen Kommunalhaushalt verwaltet und ausgewiesen. Der Eigenbetrieb ist mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten, dessen Höhe die Betriebssatzung festlegt. An die Stelle des gemeindlichen Haushaltsplans tritt der Wirtschaftsplan nach § 15 EigBGes, der vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres aufzustellen ist.

Der Eigenbetrieb hat eine eigene Rechnungslegung und führt seine Rechnungen nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Art der Buchführung muss die zwangsläufige Fortschreibung der Vermögens- und Schuldenteile ermöglichen. Aus der Buchführung wird ein Jahresabschluss erstellt, der aus einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung sowie

einem Anhang, inkl. Anlagennachweis besteht. Dieser Jahresabschluss wird durch einen Lagebericht ergänzt, beides ist durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen.

1.4 Organisatorische Selbständigkeit

Der Eigenbetrieb hat mit der Betriebsleitung und der Betriebskommission grundsätzlich eigene Organe mit gesetzlichen und satzungsmäßigen Zuständigkeiten, die im vorgegebenen Rahmen anstelle der Organe der Kommune handeln. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes „Liegenschaften“, bestehend aus zwei Betriebsleitern, leitet den Eigenbetrieb selbständig und vertritt die Kommune in den Angelegenheiten des Eigenbetriebs, sofern nicht gesetzliche bzw. satzungsmäßige Regelungen anderes bestimmen und eine Zuständigkeit von Stadtverordnetenversammlung, Magistrat oder Betriebskommission gegeben ist.

Allgemein kann festgestellt werden, dass die Betriebsleitung für die Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung des Eigenbetriebs grundsätzlich allein zuständig ist. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung eines einwandfreien Betriebs ständig getroffen werden müssen.

Nach § 6 Abs. 1 EigBGes i.V.m. § 72 HGO ist der Magistrat verpflichtet, eine Betriebskommission zu berufen. Die Betriebskommission überwacht die Betriebsleitung.

1.5 Personengruppen

Die Bildung einer Betriebskommission ist in hessischen Eigenbetrieben Pflicht. Darüber hinaus beinhaltet das Gesetz Einzelheiten zur Zusammensetzung des Gremiums. So sieht das Eigenbetriebsgesetz zwingend die Vertretung einiger Personengruppen in der Kommission vor. Folgende Gruppen müssen in der Betriebskommission vertreten sein:

Stadtverordnete
Magistratsmitglieder
Personalratsvertreter

Die gewählten Mitglieder der Betriebskommission (Stadtverordnete, Personalratsvertreter und sachkundige Personen) bleiben nach Ablauf ihrer Wahlzeit solange Mitglieder, bis ihre Nachfolger berufen worden sind.

2. Grundlagen des Betriebes

2.1 Gründung und Zweck des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ der Stadt Michelstadt

Der Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ wurde zum 1. Januar 1996 mit dem Ziel gegründet, eine nachhaltige und betriebswirtschaftliche Verwaltung der Liegenschaften bei der Stadt Michelstadt sicherzustellen. Damit verbunden sind Aufgaben zur Funktionsfähigkeit zur Organisation des Betriebs, der Technik und zur Verwaltung.

Seit seiner Gründung erfolgte eine stetige Erhöhung des Anlagevermögens durch die Einlage von Gebäuden und Grundstücken aus dem städtischen Haushalt. Der Eigenbetrieb erzielt von der Stadt Michelstadt entsprechende Mieteinnahmen aus den Gebäuden, bei denen die Stadt Hauptmieterin ist.

2.2 Grundstücks- und Gebäudebestand

Es waren zum 31.12.2025 die nachfolgenden Objekte (Grundstücke und Gebäude) im Eigenbetrieb bilanziert:

15 vermietete Wohn- und Geschäftsgrundstücke

- Am Kirchplatz 3, Am Trieb 11, Amorbacher Straße 19, An der Büttenwiese 27 und 29, Georg-Glenz-Straße 9, Häfnergasse 10, Jahnstraße 9 und 11, Obere Pfarrgasse 22, Schloßstraße 27a, Schulbuckel 11, Untere Pfarrgasse 19, Weißenfelser Straße 3 und Zeller Straße 27

Auf Grund der generell älteren Bausubstanz vieler städt. Gebäude bedarf es stetiger Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen -vor allem nach Mieterwechseln-, so dass größere, vorhersehbare Renovierungsmaßnahmen jedes Jahr im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes etatisiert werden.

Bei den Mietobjekten ist eine sehr geringe Mieterfluktuation zu verzeichnen; es sind keine nennenswerten längerfristigen Leerstände aufgetreten. Allerdings sind aufgrund der älteren Bausubstanz vieler Objekte vorübergehende Leerstände durch Renovierung von Wohnungen nicht zu vermeiden.

7 ausschließlich genutzte Grundstücke mit Kindergärten/Schule

- Dorfstraße 36, Hauptstraße 46, Heinrich-Keidel-Straße 11(z. Zt. nicht genutzt), Johanniter Straße 8, Landrat-Neff-Straße 2, Rudolf-Marburg-Straße 36 und Schloßstraße 27

7 Grundstücke mit Bürgerhäusern

- Am Dalles 2, Behringer Straße 1, Erbacher Straße 33, Hauptstraße 36, Limesstraße 10, Mühlstraße 15 und Schanzenweg 1

3 Grundstücke mit Turn- und Sporthallen

- An den Hauswiesen 13, Höhenstraße 50, Mühlstraße 15,

8 Grundstücke mit Feuerwehrrhäusern

- Am Wiesental 32, An den Hauswiesen 13, An der Basilika 2, Hauptstraße 48, Limesstraße 15, Mühlstraße 17, Schanzenweg 1 und Zeller Straße 25

8 Grundstücke mit Baulichkeiten auf Friedhöfen

- Am Stadion (Jüdischer Friedhof), Am Wiesental 120, Eichenstraße 20, Friedhofstraße, Hesselbacher Straße, Im Lochfeld, Kurpfälzer Straße 30, Langen-Brombacher Straße 18

6 sonstige bebaute Grundstücke

- Historisches Rathaus (Marktplatz 3)
- Kellerei (An der Einhardspforte 3)
- Löwenhofreite (Marktplatz 1)
- Stadthaus (Frankfurter Straße 3)
- Nobisturm (Mauerstraße)
- Bahnhof (Hulster Straße 2)

1 Bauplatzgrundstück (Zeller Straße 27a)

1 Erbbaugrundstück (Behringer Straße 2)

3. Entwicklung der Vermögenslage

3.1 Anlagevermögen mit Finanzanlagen

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich Berichtszeitraum wie folgt:

Anfangsbestand am 01.01.2025	23.359.767,98 €
Zugänge 2025	777.931,47 €
Abgänge 2025	- 58.514,80 €
Planmäßige Abschreibungen 2025	- 671.932,78 €
Endbestand zum 31.12.2025	23.407.251,87 €

Bei den vorgenannten Zugängen des Anlagevermögens handelt es sich um folgende Maßnahmen:

➤ Anzahlungen Grundstückserwerb Neubau Feuerwehrhaus Steinbuch	170,48 €
➤ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.221,30 €
➤ Anzahlungen Grundstückserwerb Neubau Feuerwehrhaus Würzburg	3.685,46 €
➤ Neue Zaunanlage Objekt Amorbacher Straße 19	4.707,97 €
➤ Erweiterung/Anbau Feuerwehrhaus Stockheim	5.179,89 €
➤ Photovoltaikanlage Feuerwehrhaus Weiten-Gesäß	16.442,37 €
➤ Photovoltaikanlage Feuerwehrhaus Stockheim	17.159,05 €
➤ Photovoltaikanlage Stadthaus	23.485,18 €
➤ Photovoltaikanlage KiTa am Stadthaus	27.476,50 €
➤ Sicherheitslichtanlage Museum	41.892,39 €
➤ Neubau KiTa am Stadthaus	47.952,28 €
➤ Erweiterung/Anbau Feuerwehrhaus Vielbrunn	66.098,37 €
➤ Photovoltaikanlage Feuerwehrhaus Michelstadt	139.681,32 €
➤ Sanierung Hist. Rathaus	382.778,91 €
	777.931,47 €

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um sonstige Ausleihungen an Bürger für zinslos gewährte Wohnungsbaudarlehen.

Die Finanzanlagen veränderten sich im Berichtszeitraum wie folgt:

Anfangsbestand am 01.01.2025	58.564,98 €
Zugänge 2025	0,00 €
Tilgung inkl. Abzinsung 2025	-5.570,97 €
Endbestand zum 31.12.2025	52.994,01 €

3.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, bestehend aus Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen und Guthaben bei Banken hat sich im Berichtszeitraum wie folgt verändert:

Anfangsbestand Forderungen am 01.01.2025	376.456,59 €
Veränderungen 2025	- 42.304,52 €
Endbestand zum 31.12.2025	334.152,07 €

Anfangsbestand Guthaben bei Banken am 01.01.2025	751.878,50 €
Veränderungen 2025	+ 486.037,97 €
Endbestand zum 31.12.2025	1.237.916,47 €

3.3 Eigenkapital

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2025 eine ausgewogene Eigenkapitalstruktur in Höhe von 54,10 % (Vorjahr 55,99 %) zur Bilanzsumme. Das Eigenkapital, bestehend aus Stammkapital, Allgemeine Rücklage und dem Gewinn/Verlust hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2025	13.745.997,38 €
Jahresverlust 2025	- 203.661,93 €
Endbestand zum 31.12.2025	13.542.335,45 €

3.4 Ertragszuschüsse

Bei den Ertragszuschüssen handelt es sich u. a. um den Tilgungsanteil der WI-Bank Hessen für Darlehen im Wege des KIP-Programms des Landes Hessen. Die Darlehen werden in Form einer Ausleihung von der Stadt an den Eigenbetrieb weitergeleitet. Der Tilgungsanteil der WI-Bank in Höhe von 80 % der ursprünglichen Darlehenssumme wird als Ertragszuschuss behandelt und jährlich entsprechend dem Tilgungsplan aufgelöst. Der Eigenbetrieb hat diesbezüglich in gleicher Höhe eine Forderung an die Stadt.

Die Ertragszuschüsse haben sich in 2025 wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2025	6.570.892,62 €
Zugänge 2025	0,00 €
Auflösung 2025	- 156.844,54 €
Endbestand zum 31.12.2025	6.414.048,08 €

3.5 Fremdkapital

Das Fremdkapital, bestehend u. a. aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Lieferungen und Leistungen, hat sich in 2025 wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand am 01.01.2025	4.226.262,42 €
Veränderungen Verbindlichkeiten	+ 844.577,27 €
Endbestand zum 31.12.2025	5.070.839,69 €

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten betreffen Neuaufnahmen von Darlehen für Investitionen von insgesamt 1.21 Mio. Euro bei gleichzeitiger Tilgung von Darlehen von 283.735,35 Euro sowie geringere Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten.

4. Entwicklung der Ertragslage

Bereits ab dem Jahr 2021 beinhalten die Zahlenwerte nicht mehr die Nebenkostenabrechnungen des betreffenden Wirtschaftsjahres. Aufgrund ständig verspäteter Abrechnungen von Dritten erfolgte ab dem Jahr 2021 eine Umstellung der Abrechnungspraxis mit der Maßgabe, dass zukünftig die Nebenkostenabrechnungen des betreffenden Wirtschaftsjahres erst im nächsten Jahr in den Jahresabschluss einfließen.

4.1 Umsatzerlöse

Die Erträge und Umsatzerlöse des Jahres 2025 fielen mit 2.621.119,95 € um ca. 64.400,00 € höher aus gegenüber den Plan-Ansätzen von 2.556.750,00 €. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis konnte sogar eine Steigerung um 134.154,73 € erzielt werden. Bei den Umsatzerlösen handelt es sich im Wesentlichen um Mieten und Umlagen sowie um Stromeinspeisevergütungen für Photovoltaikanlagen. Dabei handelt es sich bei einem überwiegenden Teil der Umsatzerlöse (= 2.109.821,66 €) um Mieterträge aus dem städtischen Haushalt.

Bei den sonstigen, betrieblichen Erträgen handelt es um Schadensregulierungen, Herabsetzungen von Einzelwertberichtigungen und um Auflösungen von Investitionskostenzuschüssen.

4.2 Materialaufwand

Beim Materialaufwand im Jahr 2025 in Höhe von 1.405.587,93 € konnten gegenüber dem Planansatz in Höhe von 1.877.760,00 € Minderaufwendungen von 472.172,07 € festgestellt werden. Diese Minderaufwendungen betreffen neben den Verbrauchskonten für Strom, Heizöl, Gas vor allem die Aufwendungen für Unterhaltungsmaterial/Unterhaltungsleistungen sowie Bauhofleistungen. Allerdings sind die Einsparungen bei den Unterhaltungsaufwendungen auch darauf zurückzuführen, dass nicht alle geplanten Maßnahmen im Jahr 2025 realisiert wurden. Es handelt sich hierbei u. a. um nachfolgende Maßnahmen:

➤ Dämmung Außenwand „Häfnergasse 10“	110.000,00 €
➤ Einbau neue Heizungsventile „Am Kirchplatz 3-5“	20.000,00 €
➤ Neue Heizung Bürgerhaus Steinbach (günstiger als geplant)	47.500,00 €
➤ Neue Blitzschutzanlage Löwenhofreite	50.000,00 €

Die vorgenannten Maßnahmen wurden teilweise auf die Folgejahre verschoben.

4.3 Abschreibungen und Abgänge

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgen nach der linearen Abschreibungsmethode und haben sich gegenüber dem Vorjahr von 642.664,36 € um 87.783,22 € auf 730.447,58 € erhöht. Wesentlicher Grund für die Erhöhung ist der Beginn von Abschreibungen für die umfangreiche Sanierung des Hist. Rathauses sowie den unentgeltlichen Abgang von Grundstücksgelände (Bilanzwert von 58.514,80 €) im Bereich „An der Büttengewiese 29“ im Zuge einer vereinfachten Umlegung. Durch die Neuvermessung wurde ein nicht unerheblicher Teil des Grundstückes der Straße zugeordnet und somit an den städt. Haushalt überführt. Es handelt sich dabei um Gelände, dass bereits in der Vergangenheit visuell als Straßengelände bzw. Wendehammer anzusehen war.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzieren sich gegenüber dem Vorjahr von 645.809,14 € um 48.877,35 € auf 596.931,79 €. Hier sind im Wesentlichen Gebäudeversicherungen in Höhe von - 36.951,71 € (wegen Wiedergewährung eines Kommunalrabattes) sowie die Reduzierung der Personalkostenerstattungen in Höhe von 12.979,21 € (wegen Krankheitsausfall einer Person) an die Stadt zu nennen.

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal. Die Stadt hat dem Eigenbetrieb die Personal- und Sachkosten für Mitarbeiter, die für den Eigenbetrieb tätig waren, bis dato ordnungsgemäß belastet. Es ist auch in Zukunft nicht geplant, Personal bei dem Eigenbetrieb anzustellen.

4.5 Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hier um Zinserträge aus der Auflösung von Darlehensforderungen in Höhe von 2.225,11 € für gewährte Wohnungsbaudarlehen. Weiterhin betrifft der Ausweis die Erstattung von Darlehenszinsen durch einen Nießbrauchberechtigten in Höhe von 478,37 € und Zinsen auf ein Tagesgeldkonto in Höhe von 78,53 €.

4.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und Ansparraten für Darlehensverbindlichkeiten vermindern sich im Jahr 2025 von 82.880,99 € um 3.864,66 € auf 79.016,33 €.

Bei den Ansparraten handelt es sich um Zinsvorauszahlungen für Darlehen aus dem Hess. Investitionsfond -Abteilung B-, welche zunächst mit 20 % der Darlehenssumme angespart und danach in Anspruch genommen werden. Die Zinsvorauszahlungen (Ansparraten) werden aktivisch abgrenzt und über die Laufzeit nach Auszahlung der Darlehen erfolgswirksam aufgelöst. Es ist noch eine Ansparrate für ein ursprüngliches Darlehen für die KiTa am Campus mit einem Restbuchwert zum 31.12.2025 in Höhe von 799,30 € vorhanden. Die Auflösung der Ansparrate läuft im Jahr 2026 aus.

4.7 Steuern

Die Steuern in Höhe von 15.580,80 € betreffen ausschließlich die Grundsteuer. Diese erhöhten sich zum Vorjahr um 5.734,84 €. Dies ist auf die Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer mit Wirkung zum 01.01.2025 sowie im erheblichen Umfang auch auf die Grundsteuerreform (Erhöhung der Messbeträge von bis zu 60%) zurück zu führen.

4.8 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2025 schließt mit einem Fehlbetrag in Höhe von 203.661,93 € (Vorjahr Fehlbetrag von 268.108,71 €) ab und somit deutlich besser als das Planergebnis im Wirtschaftsplan mit einem Fehlbetrag in Höhe von 784.800,00 €. Es wird diesbezüglich auf Punkt 4.2 des Lageberichts verwiesen.

Die Jahresergebnisse der vergangen fünf Jahre:

2024 Jahresverlust - 268.108,71 €
 2023 Jahresverlust - 15.315,77 €
 2022 Jahresverlust - 142.860,42 €
 2021 Jahresverlust - 60.618,11 €
 2020 Jahresverlust - 96.317,22 €
 2019 Jahresverlust - 150.077,92 €

4.9 Zusammenfassung Ergebnis 2025

	Planansatz 2025	Ergebnis 2025	Abweichung	Ist-Ergebnis in Prozent
Erträge	2.556.750,00 €	2.621.119,95 €	64.369,95 €	102,52%
Materialaufwand	1.877.760,00 €	1.405.587,03 €	- 472.172,97 €	74,85%
Abschreibungen/Abgänge	671.500,00 €	730.447,58 €	58.947,58 €	108,78%
Sonst. betriebl. Aufwand	697.100,00 €	596.932,15 €	- 100.167,85 €	85,63%
Zinsen, Steuern	95.190,00 €	91.815,12 €	- 3.374,88 €	96,45%
Jahresergebnis	- 784.800,00 €	- 203.661,93 €	581.138,07 €	25,95%

5. Versicherungsschutz

5.1 Gebäudeversicherung

Der Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt ist mit allen Objekten bei der Sparkassen-Versicherung - öffentliche Versicherungsanstalt Hessen-Nassau-Thüringen versichert. Der Haftungsumfang umfasst die sich aus dem Versicherungsvertrag (Gebäudeversicherung) ergebenden

Risiken, die aufgrund der festgesetzten Versicherungswerte abgedeckt sind. Ab dem Jahr 2022 beinhaltet der Versicherungsschutz eine Elementarversicherung

5.2 Haftpflichtversicherung

Versicherungsgeber ist der Versicherungsverband für Gemeinden und Gemeindeverbände in Köln; Versicherungsnehmer ist die Stadt Michelstadt.

Der Versicherungsschutz besteht in unbegrenzter Höhe für den gesamten Betätigungsumfang nach dem Prinzip des sachlich umfassenden Schutzes der speziell ausgestalteten kommunalen Haftpflichtversicherung. Das Prinzip des umfassenden Schutzes deckt somit nicht nur den hoheitlichen Bereich, sondern auch alle Schadensersatzansprüche aus Verträgen ab.

Im Rahmen der bestehenden Verträge im Bereich der Haftpflichtversicherung ist ein ausreichender Versicherungsschutz gewährleistet.

6. Ausblick

Die großen Investitionen der Vorjahre

- Neubau Kindergarten am Stadthaus (Investitionssumme 8.299.929,03 €)
- Erweiterung Feuerwehrhaus Stockheim (Investitionssumme 988.975,13 €)
- Sanierung Hist. Rathaus (Investitionssumme 382.778,91 €)
- Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (Investitionssumme 131.296,46 €)
- Sicherheitslichtanlage Stadtmuseum (Investitionssumme 41.892,39 €)
- Abgassanlagen Feuerwehrhäuser (Investitionssumme 108.724,86 €)

sind in den Jahren 2023 bis 2025 abgeschlossen worden.

Weitere Erweiterungen und Neubauten stehen bei den Feuerwehrhäusern Vielbrunn, Steinbach/Steinbuch und Würzburg an. Die Suche nach geeigneten Standorten für Neubauten in den Stadtteilen Steinbach/Steinbuch und Würzburg erfolgen bzw. ist erfolgt. Die Grundstückserwerbe sollen endgültig im Jahr 2026 erfolgen. Ein Baubeginn (Planung) dieser Feuerwehrhäuser ist im Jahr 2026/2027 geplant.

Für die ins Jahr 2026 verschobenen Baumaßnahmen sowie für die im Vermögens- und Investitionsplan 2026 vorgesehenen Projekte wird mit einer Realisierung bis Ende 2026 gerechnet. Hier sind explizit zu nennen

- Dämmung Außenwand „Zeller Straße 27“
- Malerarbeiten Außenwand Bürgerhaus Steinbach
- Malerarbeiten Innen Aussegnungshalle Steinbach
- Neue Blitzschutzanlage Löwenhofreite
- Neue Heizungsanlagen bei versch. Objekten
- Weitere TÜV-Maßnahmen Feuerwehrhäuser
- Grundstücksankäufe für Feuerwehrhäuser in Steinbach/Steinbuch
- Anbau Umkleideraum am Feuerwehrhaus Vielbrunn
- Abschluss der Maßnahme „Photovoltaikanlagen auf städt. Gebäuden“ sowie
- Beginn mit der Sanierung der Odenwaldhalle

Bekanntlich wurde im Juni 2020 eine Machbarkeitsstudie für die Odenwaldhalle vergeben. Das Büro hatte inzwischen eine Bestandsanalyse der Odenwaldhalle erstellt sowie eine szenische Variation für eine grundhafte Sanierung ausgearbeitet. Eine Entscheidung über Art und Umfang der Sanierung der Odenwaldhalle steht derzeit noch aus. Es wird für die zum Teil denkmalgeschützte Odenwaldhalle mit Fördermittel aus dem Förderprogramm „KulturInvest“ von bis zu 50 % der Sanierungskosten gerechnet.

Von der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien wurde ein Verfahrensablaufschema vorgelegt. Aktuell ist die LPH 2 auszuschreiben und vom Landesdenkmalamt eine Begründung zur nationalen Bedeutung / Bedeutsamkeit vorzulegen. Angebote liegen vor und werden derzeit geprüft und ausgewertet. Das Landesdenkmalamt hat eine positive Stellungnahme zur nationalen Bedeutung in Aussicht gestellt

Für das ehem. Ärztehaus in Vielbrunn (Schulbuckel 11) konnte bisher keine Nachfolgelösung gefunden werden. Derzeit wird das Anwesen als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

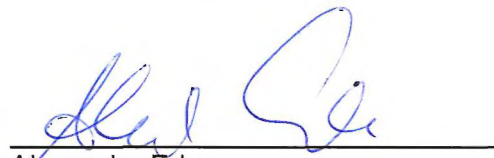
Im Objekt Georg-Glenz-Str. 9 befinden sich 5 Wohneinheiten. Das Gebäude ist jedoch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand (Baujahr 1927). 3 Wohneinheiten sind nicht mehr bewohnbar. Um die Bewohnbarkeit wieder herzustellen ist eine Kernsanierung erforderlich. Mittlerweile wurde ein Beschluss gefasst, das Gebäude im Wege des Erbbaurechts zu vermarkten. Eine Konzeptvergabe wurde ausgeschrieben. Aus den drei vorliegenden Bewerbungen haben die städtischen Gremien einen Bewerber bestimmt. Aktuell kommt es allerdings wegen einer Räumungsklage zu Verzögerungen in Bezug auf den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

7. Chancen und Risiken

Der Gebäudebestand des Eigenbetriebes „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften“ ist stark veraltet und oftmals historischem Ursprung. Dies und zusammen mit dem Unterhaltungsstau der vergangenen Jahre führt zu hohen und unumgänglichen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren. Verluste die dem Eigenbetrieb hierdurch entstehen, müssen zukünftig vom städtischen Haushalt ausgeglichen werden, wenn der Betrieb über keine ausreichende Mittel mehr verfügt (§11 Abs. 6 Eigenbetriebsgesetz).

Allerdings bieten sich auch Chancen, durch Sanierungen von Gebäuden -vor allem in der historischen Altstadt- die Stadt aufzuwerten und ggf. soziale Brennpunkte zu entschärfen.

Michelstadt, den 30. April 2026



Alexandra Erle
Betriebsleiterin



Udo Schneider
Stellvertretender Betriebsleiter

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht des Eigenbetriebs „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“, Michelstadt, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen i. V. m. den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Betriebsleitung und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Betriebsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist die Betriebsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist die Betriebsleitung 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 ist die Betriebsleitung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Adressanten beeinflussen.

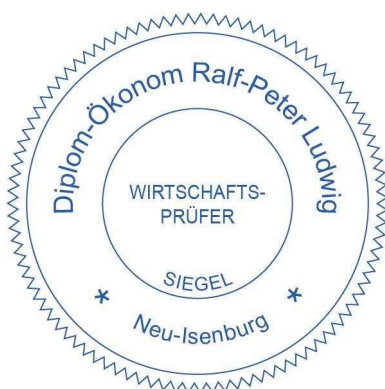
Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlange ich ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Eigenbetriebs bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von der Betriebsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Betriebsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Betriebsleitung 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde 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.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von der Betriebsleitung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Betriebsleitung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Neu-Isenburg, 7. Juli 2026



(Ludwig)
Wirtschaftsprüfer

Digital signiert von

Ralf-Peter Ludwig
28.07.2026 09:30:10 [UTC+2]

Tabellarische Übersicht
über die
rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen
des
Eigenbetriebs
„Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“
Michelstadt

Firma:	Eigenbetrieb „Bebauen und Verwalten von Liegenschaften der Stadt Michelstadt“
Rechtsform:	Kraft Satzung wird der Eigenbetrieb als betriebliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Sondervermögen mit Sonderrechnung) nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen geführt.
Sitz:	Michelstadt
Anschrift:	Frankfurter Straße 3 64720 Michelstadt
Zweck des Eigenbetriebes:	Zweck des Eigenbetriebes ist das Verwalten und die Unterhaltung wie die Veräußerung/Privatisierung städtischer Liegenschaften und Grundstücke.
Wirtschaftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	€ 1.000.000,00
Organe:	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Michelstadt Magistrat der Stadt Michelstadt Betriebskommission Betriebsleitung
Stadtverordnetenversammlung:	Die Stadtverordnetenversammlung (§ 5 EigBGes) entscheidet unter Beachtung der §§ 121 Abs. 8 und 127 HGO über die

Grundsätze, nach denen der Eigenbetrieb gestaltet und wirtschaftlich geleitet wird.

Magistrat:

Der Magistrat der Stadt Michelstadt (§ 8 EigBGes) hat die Aufgabe dafür zu sorgen, dass die Verwaltung und Wirtschaftsführung des Eigenbetriebs mit den Planungen und Zielsetzungen der Stadtverwaltung im Einklang stehen.

Betriebskommission:

Aufgabe der Betriebskommission ist insbesondere die Überwachung der Betriebsleitung sowie die Vorbereitung der erforderlichen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung (§ 4 der Betriebssatzung und § 7 EigBGes). Zur Zusammensetzung im Berichtsjahr wird auf den Anhang (Anlage III, Blatt 5) verwiesen.

Im Berichtsjahr kam die Betriebskommission des Eigenbetriebs zu neun Sitzungen zusammen. In diesen fasste die Betriebskommission Beschlüsse bzw. bereitete diese für die Stadtverordnetenversammlung in folgenden wichtigen Angelegenheiten vor:

Betriebsleitung:

Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung nach § 4 Abs. 1 EigBGes und § 3 der Betriebssatzung.

Als Betriebsleiter bestellt sind

Frau Alexandra Erle, , Betriebsleiterin

Herr Udo Schneider, Stellvertretender Betriebsleiter

Jahresabschluss:

Gemäß § 22 EigBGes hat der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes sind der Jahresabschluss und der Lagebericht von einem durch die Gemeindevertretung zu bestimmenden Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesell-

schaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte. Über die Prüfung ist schriftlich in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG zu berichten.

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die Verteilung der Aufgaben für die Organe des Eigenbetriebes ist in der Eigenbetriebssatzung und einer Geschäftsordnung für die Betriebskommission sachgerecht geregelt. Weitere Regelungen des Eigenbetriebes existieren nicht und erscheinen derzeit auch nicht erforderlich. Ein Konzern liegt nicht vor.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

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

Im Berichtsjahr ist die Betriebskommission zu neun Sitzungen zusammengetreten. Die entsprechenden Niederschriften haben mir vorgelegen. Weitere Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren getroffen.

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

Auskunftsgemäß sind die Mitglieder der Betriebsleitung in keinen Aufsichtsräten oder Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG vertreten.

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

Die Betriebsleitung erhält keine Bezüge von dem Eigenbetrieb.

Die Mitglieder der Betriebskommission haben für ihre Tätigkeit vom Eigenbetrieb im Jahr 2025 Sitzungsgelder und Reisekostenerstattungen in Höhe von insgesamt € 520,50 erhalten. Die an die Mitglieder der Betriebskommission gezahlten Vergütungen enthalten keine erfolgsbezogenen Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Eine individualisierte Angabe im Anhang erfolgt in Übereinstimmung mit der geltenden Rechtslage nicht.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Für die Mitarbeiter der Stadt, die für den Eigenbetrieb tätig sind, gelten die Zuständigkeiten und Weisungsregelungen der Stadt.

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass eine regelmäßige Überprüfung nicht erfolgt.

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte habe ich nicht festgestellt.

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

Der Eigenbetrieb wendet grundsätzlich die Vorschriften der Stadt an, insbesondere die Dienstanweisung zur Vorbeugung von Korruption bei der Stadt Michelstadt und ihren Eigenbetrieben. Die Funktionstrennung sowie die regelmäßige Einholung von Konkurrenz- bzw. Vergleichsangeboten dienen nach Auskunft der Betriebsleitung auch der Korruptionsprävention. Besondere, darüber

hinausgehende Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden durch die Betriebsleitung nicht ergriffen und erscheinen nach Art der Geschäftstätigkeit auch nicht erforderlich.

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

Der Eigenbetrieb erledigt vor allem Tätigkeiten für die Stadt Michelstadt.

Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse sind in der Eigenbetriebssatzung enthalten. Weiterhin finden die Richtlinien der Stadt Anwendung. Einkauf bzw. Auftragsvergabe erfolgen durch Angebotseinholung und Preisvergleich bzw. beschränkte Ausschreibung entsprechend der Dienstanweisung der Stadt Michelstadt für die Vergabe und das Vergabeverfahren öffentlicher Aufträge. Wesentliche Entscheidungen werden von der Betriebsleitung vorbereitet und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ich habe im Rahmen der Prüfung keine Kenntnisse darüber erhalten, dass Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen nicht eingehalten wurden.

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

Es besteht grundsätzlich eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen, bestehend aus Wirtschafts- und Finanzplan, entspricht den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Auftretende Planabweichungen werden analysiert. Bei Bedarf werden auch im laufenden Wirtschaftsjahr entsprechende Maßnahmen getroffen.

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

Das Rechnungswesen des Eigenbetriebes entspricht im Aufbau und in der Organisation den zu stellenden Anforderungen. Dies gilt auch für die fortlaufend und zeitnah geführte Buchhaltung. Das Belegwesen ist geordnet und übersichtlich und bietet zusammen mit der Buchführung jederzeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und die Lage des Eigenbetriebes.

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

Es besteht ein funktionierendes Finanzmanagement. Dieses wird wegen der überschaubaren Größe insbesondere von der Abteilung Finanzen der Stadt Michelstadt durchgeführt.

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

Ein zentrales Cash-Management in Form eines Cash-Pools besteht nicht.

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

Nach meinen Feststellungen ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

Das bestehende Forderungsmanagement gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

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

Zurzeit besteht noch kein separates Controlling, was aber angesichts der überschaubaren Größe des Eigenbetriebes auch nicht erforderlich erscheint. Derzeit werden Controllingaufgaben von unterschiedlichen Stellen wahrgenommen. So ist die Betriebsleitung mit Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben betraut. Es erfolgt eine regelmäßige schriftliche Berichterstattung in Form von Quartalsberichten an die Betriebskommission.

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

Der Eigenbetrieb ist an keinem Unternehmen beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Betriebsleitung hat kein Risikofrüherkennungssystem implementiert. Daher entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen aus diesem Fragenkatalog.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?**

Der Eigenbetrieb setzt laut Auskunft der Betriebsleitung keine derivativen Finanzinstrumente sowie Termingeschäfte etc. ein und plant dies auch künftig nicht. Gegenteilige Feststellungen habe ich im Rahmen meiner Prüfung nicht getroffen. Die Beantwortung der übrigen Fragen dieses Fragenkreises erübrigt sich daher.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine eigenständige Stelle, die ausschließlich die Aufgaben einer internen Revision wahrnimmt, besteht nicht. Mithin entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen aus diesem Fragenkatalog.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

Diesbezügliche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Kredite an Mitglieder der Betriebsleitung, der Betriebskommission, der Stadtverordnetenversammlung oder des Magistrats der Stadt Michelstadt wurden im Berichtszeitraum auskunftsgemäß nicht gewährt. Gegenteilige Feststellungen habe ich im Rahmen meiner Prüfung nicht getroffen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Die Investitionen werden angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität / Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden im Rahmen der laufenden Kostenkontrolle und der Prüfung der Abrechnung der einzelnen Investitionen überwacht.

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

Im Wirtschaftsjahr 2025 haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen ergeben.

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

Es werden regelmäßig Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Rahmen der Sitzungen der Betriebskommission erstattet die Betriebsleitung regelmäßig Bericht über die Lage des Eigenbetriebs und seine Entwicklung.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs.

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

Die Betriebskommission wird in den Sitzungen über die wesentlichen Vorgänge unterrichtet.

Über ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen liegen mir keine Informationen vor.

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

Derartige Wünsche werden in den Sitzungen der Betriebskommission in der Regel formlos geäußert und von der Betriebsleitung direkt beantwortet.

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

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Es wurde auskunftsgemäß keine D&O-Versicherung abgeschlossen.

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

Interessenkonflikte der Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans wurden im Berichtsjahr nach den mir erteilten Auskünften und meinen Feststellungen nicht gemeldet.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nach meinen Feststellungen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang.

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

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2025 54,1 % (Vorjahr 56,0 %). Damit verfügt der Eigenbetrieb über ausreichend Eigenkapital.

Wesentliche Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

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

Es liegt kein Konzern vor.

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

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine derartigen Feststellungen ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Jahresverlust soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Ergebnisverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vereinbar.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität / Wirtschaftlichkeit

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

Es liegt keine Segmentierung vor.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine Erkenntnisse dahin gehend ergeben, dass Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Eigenbetrieb hat keine Konzessionsabgaben zu entrichten.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Einzelne, gesondert zu erwähnende verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung waren, habe ich im Rahmen meiner Prüfung nicht festgestellt.

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

Gesondert zu erwähnende Maßnahmen wurden nicht ergriffen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Jahresverlust des Jahres 2025 entstand neben umfangreicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Wartungsmaßnahmen durch die deutlich gestiegenen Abschreibungen.

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

Maßnahmen dieser Art erscheinen nicht notwendig. Grundsätzlich ist die Betriebsleitung darauf bedacht, den Energieverbrauch und damit die Energiekosten der Liegenschaften zu optimieren, was jedoch angesichts der Umlage auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen keinen bzw. nur einen geringen direkten Einfluss auf das Jahresergebnis des Eigenbetriebes hat. Daneben wird verstärkt darauf geachtet, die gesetzlich und vertraglich umlagefähigen Kosten auch tatsächlich in voller Höhe auf die Mieter umzulegen.

Vergleich Planansatz zum IST-Ergebnis 2025

<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>	Ansatz Wirtschaftsplan (Erfolgsplan)				Ist-Zahlen 31.12.2024
	2025	Ist-Zahlen 31.12.2025	Abweichung	Ist-Ergebnis in Prozent	
Erträge	Euro	Euro	Euro	%	Euro
1. Umsatzerlöse					
1.1 Mieten und Pachten	217.100,00	218.012,73	912,73	100%	220.244,85
1.2 Mieten u. NK aus städt. Haushalt	2.081.400,00	2.109.821,66	28.421,66	101%	1.968.858,76
1.3 Umlagen	97.200,00	127.163,82	29.963,82	131%	119.716,28
2.0 Sonstige Erträge	161.050,00	166.121,74	5.071,74	103%	178.145,33
Summe Erträge ohne 6.0	2.556.750,00	2.621.119,95	64.369,95	103%	2.486.965,22
<u>Aufwendungen</u>					
<u>3.0 Materialaufwand</u>					
3.1 Strom	187.200,00	137.656,35	-49.543,65	74%	177.765,09
3.2 Wasser/Abwasser	47.550,00	49.194,03	1.644,03	103%	48.104,07
3.3 Gas	250.400,00	203.135,68	-47.264,32	81%	211.702,61
3.4 Heizöl, sonstige Brennstoffe	77.700,00	45.478,32	-32.221,68	59%	52.608,30
3.5 Unterhaltungsmaterial	318.310,00	268.317,76	-49.992,24	84%	238.570,71
3.6 sonstige bezogene Waren	500,00	0,00	-500,00	0%	0,00
3.7 Unterhaltungsleistungen	630.900,00	365.645,71	-265.254,29	58%	293.233,24
3.8 Leistungen städtischer Bauhof	119.100,00	97.735,24	-21.364,76	82%	84.034,48
3.9 Abfallbeseitigung	19.500,00	19.771,64	271,64	101%	17.532,27
3.10 Schornsteinfegergebühren	5.000,00	4.941,50	-58,50	99%	6.939,54
3.11 Heizungswartung/-reparatur	171.900,00	138.249,06	-33.650,94	80%	189.077,50
3.12 Reinigungsaufwendungen	700,00	9.785,88	9.085,88	1398%	11.479,14
3.13 Sonstige bezogene Leistungen	49.000,00	65.675,86	16.675,86	134%	45.901,98
4.0 Abschreibungen, Abgang Sachanlagen	671.500,00	730.447,58	58.947,58	109%	642.664,36
<u>5.0 Sonstiger betriebl. Aufwand</u>					
5.1 Öffentliche Bekanntmachungen	200,00	375,77	175,77	0%	1.668,52
5.2 Aufwandsentschädigungen	0,00	0,00	0,00	o.A.	0,00
5.3 Versicherungen	121.600,00	83.679,00	-37.921,00	69%	120.630,71
5.4 Bürobedarf	100,00	0,00	-100,00	0%	42,68
5.5 Sitzungsgelder	400,00	502,50	102,50	126%	253,70
5.6 Rechts- und Beratungskosten	3.000,00	1.482,52	-1.517,48	49%	0,00
5.7 Abschluss- und Prüfungskosten	7.200,00	8.277,50	1.077,50	115%	6.508,81
5.8 Buchführungskosten	1.100,00	923,13	-176,87	84%	948,06
5.9 Personal- u. Sachkosten der allg. Verwaltg.	558.800,00	499.424,83	-59.375,17	89%	512.404,04
5.10 Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.700,00	2.266,90	-2.433,10	48%	3.352,62
6.0 Zinsen und ähnl. Erträge	-2.800,00	-2.782,01	17,99	99%	-3.075,45
7.0 Zinsen und ähnl. Aufwand	84.300,00	79.016,33	-5.283,67	94%	82.880,99
8.0 Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	o.A.	0,00
9.0 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	o.A.	0,00
10. Sonstige Steuern	13.690,00	15.580,80	1.890,80	114%	9.845,96
Summe Aufwand inkl. 6.0	3.341.550,00	2.824.781,88	-516.768,12	85%	2.755.073,93
Summe Erträge	2.559.550,00	2.621.119,95	64.369,95	102%	2.486.965,22
Summe Aufwendungen	3.344.350,00	2.824.781,88	-516.768,12	84%	2.755.073,93
Jahresergebnis / Quartalsergebnis	-784.800,00	-203.661,93	581.138,07	26%	-268.108,71

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, 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 erteilte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensichtliche Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formale 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen; in den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 84a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfestellung 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 bei Buchführungsaufträgen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbssteuer,
- 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 Auslagensersatz 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 Auslagensersatz 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.

Dipl.-Oec. Ralf-Peter Ludwig
Wirtschaftsprüfer
Frankfurter Straße 53-55
63263 Neu-Isenburg