

Analyse
verschiedener Realisierungsmodelle

zur

Errichtung eines Neubaus der Werkstätten
der Bühnen der Stadt Köln

I N H A L T

	<u>Seite</u>
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	2
2. Berechnungsgrundlagen	3
2.1. Allgemeine Annahmen	3
2.2. Spezielle Annahmen zu Modell 1 (Eigenrealisierung)	3
2.3. Spezielle Annahmen zu Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell)	5
2.4. Spezielle Annahmen zu Modell 3 (Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück)	6
3. Berechnungsergebnisse	7

Anlagen:

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

Anlage I

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Anlage II

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Zur Bühnensanierung am Offenbachplatz mit ihren Spielstätten gehört neben der im Sommer 2015 fertiggestellten Sanierung des Orchesterprobenzentrums auch die Sanierung der Bühnenwerkstätten. Die jetzigen Werkstätten der Bühnen Köln, welche zur Zeit in angemieteten ehemaligen Lagerhallen an der Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld angesiedelt sind, sind auskunftsgemäß veraltet und sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Bühnenwerkstätten. Der Betriebsausschuss Bühnen hatte deshalb in seiner Sitzung am 28.10.2014 die im Vorfeld verhandelten „Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen der Stadt Köln über die Einrichtung einer Bühnenwerkstatt auf dem Produktionsgelände in Bocklemünd“ zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsrat des WDR sowie der Rat der Stadt Köln beschlossen im Februar bzw. im März 2015 die gleichlautend eingebrachte Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen, die am 22.4.2015 von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Zu diesem Projekt hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln am 15.2.2017 eine Machbarkeitsstudie vorgelegt.

Vor dem Hintergrund des den Bühnen am 4.4.2017 vom Rat erteilten Auftrags, zu prüfen, ob es neben dem WDR-Grundstück in Köln-Bocklemünd alternative Standorte für die Bühnenwerkstätten gibt,

wurden wir von der Betriebsleitung der Bühnen beauftragt, drei mögliche Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten im Rahmen einer finanzwirtschaftlichen Analyse (Kapitalwertmethode) miteinander zu vergleichen.

Wir haben unsere Analyse auftragsgemäß auf Basis verschiedener Berechnungsgrundlagen durchgeführt, die wir detailliert in Abschnitt 2 dieses Berichtes dargestellt haben. Alle der Analyse zugrunde gelegten Annahmen wurden mit der Betriebsleitung der Bühnen im Rahmen diverser Besprechungen bzw. schriftlicher Kommunikation abgestimmt.

Für die Durchführung unseres Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend, die diesem Bericht als Anlage II beigelegt sind. In Ergänzung dieser Auftragsbedingungen wurde Köln als Erfüllungsort vereinbart. Der Auftraggeber wurde ausdrücklich auf unsere Haftungsbegrenzung auf 4,0 Mio. Euro in Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen hingewiesen.

Unsere Berechnungen dienen dem Auftraggeber dazu, stadtverwaltungsintern die verschiedenen Realisierungsmodelle zum Neubau der Bühnenwerkstätten unter finanzwirtschaftlichen Aspekten transparent und vergleichbar zu machen. Vor diesem Hintergrund wurde ausdrücklich vereinbart, dass eine Haftung im Sinne und im Rahmen von Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen nur gegenüber dem Auftraggeber (Bühnen der Stadt Köln bzw. Stadt Köln) besteht. In Bezug auf die Weitergabe unserer Berechnungen an Dritte wurde auf Nr. 6 Abs. 1 der Allgemeinen Auftragsbedingungen hingewiesen.

Sollte der Auftraggeber unsere Berechnungsergebnisse unter Nennung unserer Kanzlei als Ersteller der Berechnungen für stadtinterne Beschlussvorlagen verwenden, hat er sich verpflichtet, unsere Arbeitsergebnisse nur unter Beifügung der in Abschnitt 2 dieses Berichtes dargestellten Berechnungsgrundlagen und nur zusammen mit einem eindeutigen Hinweis weiterzugeben, dass unseren Tätigkeiten - auch gegenüber Dritten - die vereinbarten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017“ zugrunde gelegen haben.

2. Berechnungsgrundlagen

Die in Abschnitt 3 ausgewiesenen Berechnungsergebnisse basieren auf den folgenden Berechnungsgrundlagen und Annahmen:

2.1. Allgemeine Annahmen

(1) Der Analyse wurden die nachfolgenden drei Realisierungsmodelle zur Neuerrichtung der Bühnenwerkstätten zugrunde gelegt, die vom Auftraggeber vorgegeben wurden:

Modell 1: Eigenrealisierung

Die Bühnen erwerben ein (zur Zeit noch unbestimmtes) Grundstück, welches sie in Eigenregie mit einem Gebäude zur Unterbringung der Bühnenwerkstätten bebauen.

Modell 2: Anmietungs- bzw. Investorenmodell

Die Bühnen mieten ein Gebäude zur Unterbringung der Bühnenwerkstätten langfristig an; das Gebäude wird zuvor von einem Investor abgestimmt mit den Bedürfnissen der Bühnen auf einem investoreigenen Grundstück neu errichtet.

Modell 3: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück

Wie Modell 1 mit dem Unterschied, dass das Grundstück nicht käuflich erworben, sondern auf der Grundlage eines Erbpachtvertrages von den Bühnen genutzt werden kann.

(2) Die zu vergleichenden Modelle zeichnen sich durch unterschiedliche Zahlungsströme im zeitlichen Projektverlauf aus. Um die Durchführungswege vergleichbar zu machen und eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit eines Modells treffen zu können, wurde die sog. Kapitalwertmethode angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich aus der Gegenüberstellung der jeweiligen Gesamtkosten der drei Modelle über den gesamten Betrachtungszeitraum (Jahr 1 bis Jahr 42,5 = kürzeste Realisierungszeit im Modell 2 + 40-jährige Anmietung). Mit der Kapitalwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Betrachtungszeitraum anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht. Der Kapitalwert stellt sich danach als Summe der Barwerte zukünftiger Auszahlungen für das jeweilige Modell dar. Das Modell mit dem geringsten Kapitalwert ist demnach – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – das vorteilhafteste.

- (3) Die Abzinsung erfolgte mittels eines nominalen Diskontierungszinssatzes von 2,82%.
- (4) Künftige Preissteigerungen wurden in Form einer durchschnittlichen Indexierung von 1,80% p.a. berücksichtigt.
- (5) Bezüglich der neu zu errichtenden Bühnenwerkstattgebäude wurde von einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen. Die kalkulierten Investitionskosten für die Werkstattgebäude sollen auskunftsgemäß sowohl gebäudetechnische als auch betriebstechnische Anlagen (Krananlagen etc.) einschließen. Eventuell notwendige Ersatzinvestitionen im Betrachtungszeitraum wurden nicht berücksichtigt.
- (6) Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass unsere Analyse keine umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beinhaltet, da der Vergleich der drei Realisierungsmodelle auf der Grundlage von vorgegebenen und geschätzten Wertansätzen erfolgte. Die Investitionskosten für Einrichtungen und Ausstattungen blieben in der Analyse ebenso unberücksichtigt wie die laufenden Betriebskosten der Bühnenwerkstätten (Kosten der Versorgung, Entsorgung, Reinigung und Pflege des Gebäudes und der Außenanlagen, Wartung der Gebäudetechnik, Abgaben und Beiträge, Kosten der Gebäudeverwaltung), da unterstellt wurde, dass diese Kosten modellunabhängig anfallen. Darüber hinaus wurden - mangels Konkretisierung eines künftigen Standorts der Bühnenwerkstätten - mögliche Standortfolgekosten nicht einkalkuliert.

2.2. Spezielle Annahmen zu Modell 1 (Eigenrealisierung)

- (1) Sämtliche Kostenansätze schließen, sofern Umsatzsteuerpflicht besteht, die gesetzliche Umsatzsteuer ein.
- (2) Im Bereich der investiven Maßnahmen wurde von einem Grundstückskaufpreis von EUR 200,00/m² sowie Erwerbsnebenkosten von 9% des Kaufpreises für ein bebaubares Grundstück von 14.000m² Grundstücksfläche ausgegangen. Die kalkulierten Baukosten sollen auf der Grundlage der Kostenannahme in der Machbarkeitsstudie der Gebäudewirtschaft 18,5 Mio. EUR bezogen auf eine Bruttonutzfläche von 8.900m² betragen. Die von der Gebäudewirtschaft für die Kostenannahme unterstellten Preisschwankungen von 30-35% zum Ausgleich von Planungs-, Bau- sowie Preisentwicklungsrisiken sollen auftragsgemäß unberücksichtigt bleiben. Lediglich für eigene Vorplanungskosten der Bühnen wurde ein Zuschlag von 0,5% der Baukosten eingerechnet. Die Baukosten sollen sich mit 1%, 2%, 5%, 60% und 32% auf den insgesamt fünfjährigen Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe- und Bauzeitraum verteilen und einem jährlichen Baupreisanstieg von 2,5% unterliegen. Sämtliche Transaktionskosten (Verwaltungskosten zur Projektvorbereitung, Ausschreibungen, Beratungsleistungen, Baubegleitung) sollen in dem genannten Kalkulationsansatz enthalten sein (Kostengruppe 700 nach DIN 276).

- (3) Für die Berechnung der Finanzierungskosten wurde im Bereich der Eigenrealisierung von folgendem Finanzierungsmodell ausgegangen: In der Bauphase werden sämtliche Planungs- und Baukosten über Kontokorrentkredite abgedeckt, bei denen ein Fremdfinanzierungszinssatz zwischen 1,5% und 2,0% p.a. unterstellt wird. Bei der anschließenden Endfinanzierung wurde modellhaft die Inanspruchnahme eines aktuellen KFW-Darlehensprogramms (Programm-Nr. 217, IKK Energieeffizient Bauen, 100% Auszahlung, Laufzeit 30 Jahre mit vollständiger Tilgung in Form vierteljährlicher gleichbleibender Raten, 5 Jahre tilgungsfrei, Zinsfestschreibung 10 Jahre; das Programm setzt die Einhaltung des KFW-70-Energiestandards voraus) unterstellt. Als Fremdfinanzierungszinssätze wurden 2,0% (erster Festschreibungszeitraum über 10 Jahre), 4,0% (zweiter Festschreibungszeitraum über 10 Jahre) und 5,0% (dritter Festschreibungszeitraum über 10 Jahre) einkalkuliert. Für den vom Eigentümer zu tragenden Bauunterhalt, der im Falle einer Gebäudeanmietung nicht auf den Mieter abwälzbar wäre, wurde ein durchschnittlicher, geschätzter Kostenansatz von EUR 10,00 je m²-Bruttonutzfläche berücksichtigt, welcher beginnend mit EUR 4,00 je m²-Bruttonutzfläche sukzessive ansteigt und dabei dem laufenden Preisanstieg unterliegt.
- (4) Für den zweieinhalbjährigen Zeitraum, um den die Planungs- und Bauphase bei dem Modell der Eigenrealisierung auskunftsgemäß die Realisierungsphase im Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell) überschreitet, wurden zusätzliche Mietaufwendungen für die aktuell genutzten Bühnenwerkstätten einkalkuliert.
- (5) Es wurde modellhaft davon ausgegangen, dass das Werkstättengrundstück am Ende des Betrachtungszeitraums auf der Basis eines (fiktiven) Kaufpreises in Höhe der preisindexierten Anschaffungskosten für den Grund und Boden veräußert werden könnte. Das Werkstattgebäude soll dann noch einen Wert in Höhe des (indexierten) Restbuchwertes aufweisen.

2.3. Spezielle Annahmen zu Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell)

- (1) Es wird von einer umsatzsteuerfreien Anmietung der Werkstattgebäude durch die Bühnen vom Investor ausgegangen.
- (2) An Transaktionskosten der Bühnen im Bereich der Projektvorbereitung und Ausschreibung der Verträge wurden indexierte (Personal-)Kosten in Höhe von EUR 135.000 im ersten Jahr des Betrachtungszeitraums berücksichtigt. Im Rahmen des prognostizierten Realisierungszeitraums für den Neubau im Anmietungs- und Investorenmodell von insgesamt 30 Monaten wurden weitere Personalkosten in Höhe von EUR 70.000 p.a. für das Baucontrolling in der Bauphase (18 Monate) einkalkuliert.

- (3) Bei der Analyse wurde (unabhängig von evtl. kommunalrechtlichen Einschränkungen) der Abschluss eines langjährigen Mietvertrages (z.B. 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption) unterstellt, der den Bühnen eine Nutzung der angemieteten Werkstattgebäude bis zum Ablauf der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer dieser Gebäude ermöglicht. Der monatliche Mietzins (ohne Betriebskosten) soll auskunftsgemäß EUR 10,50/m² für die unterstellte Bruttonutzfläche von 8.900m² betragen. Als Wertsicherung soll immer dann ab dem Folgejahr eine Mietanpassung unterstellt werden, wenn die kumulierte Preissteigerung mehr als 10% der zuletzt berücksichtigten Preisverhältnisse beträgt.
- (4) Der indexierte Mietzins soll den vom Eigentümer zu tragenden Bauunterhalt, der nicht auf die Bühnen als Mieter abwälzbar ist, einschließen.
- (5) Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass das angemietete Werkstattgebäude am Ende des Betrachtungszeitraums entschädigungslos an den Investor zurückgegeben wird.

2.4. Spezielle Annahmen zu Modell 3 (Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück)

- (1) Im Vergleich zum Modell 1 entfallen hier die Anschaffungskosten für das Grundstück. Stattdessen fallen im ersten Jahr des Betrachtungszeitraums die Beurkundungskosten und Eintragungsgebühren für die Begründung des Erbbaurechts an. Des Weiteren wurden laufende Erbpachtzinsen in Höhe von jährlich EUR 98.000 (3,5% von EUR 200/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 14.000m²) einkalkuliert. Auch für diese soll als Wertsicherung immer dann ab dem Folgejahr eine Anpassung des Erbpachtzinses unterstellt werden, wenn die kumulierte Preissteigerung mehr als 10% der zuletzt berücksichtigten Preisverhältnisse beträgt.
- (2) Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass das Werkstattgrundstück am Ende des Betrachtungszeitraums entschädigungslos an den Eigentümer des Grundstücks zurückgegeben wird. Für das Gebäude soll dann noch eine Entschädigung in Höhe des (indexierten) Buchwertes realisiert werden können.

3. Berechnungsergebnisse

Aus den Gesamtkosten, die mit der Realisierung der drei untersuchten Modelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten im Betrachtungszeitraum verbunden sind, haben wir (unter Einschluss fiktiver Verwertungserlöse) die Kapitalwerte der einzelnen Modelle auf den Bezugszeitpunkt ermittelt (vgl. Anlage I zu diesem Bericht).

Die Gegenüberstellung der Kapitalwerte führt zu folgenden Ergebnissen:

Realisierungsmodell		Kapitalwert im Bezugszeitpunkt
		EUR
Modell 1:	Eigenrealisierung	rd. - 21.380.000
Modell 2:	Anmietungs- bzw. Investorenmodell	rd. - 32.320.000
Modell 3:	Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück	rd. - 23.520.000

Die Ergebnisse zeigen auf, dass das Modell 1, also die Eigenrealisierung der Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten durch die Bühnen selbst auf eigenem Grundstück, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhafteste Modell ist.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die dargestellten Berechnungsgrundlagen und Annahmen eingehalten werden, insbesondere also die kalkulierten Baukosten und die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen realisiert werden können. Auf der anderen Seite wäre mit einer Eigenrealisierung der Umstand verbunden, dass die Planungs-, Bau-, Bauunterhalt- sowie Preissteigerungs- und Finanzierungsrisiken bei den Bühnen verbleiben.

Schließlich ist festzuhalten, dass sich die Kapitalwerte der Modelle 1 und 3 im Wesentlichen nur in Höhe des Barwerts des fiktiven Veräußerungserlöses des Grundstückes unterscheiden.

Köln, den 31. Juli 2017

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	1	2	3	4	5	6
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257	-3.237.925	-381.146	-976.687	-12.013.253	-6.567.245	
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257	3.237.925	381.146	976.687	12.013.253	6.567.245	
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761	-24.284	-51.427	-82.148	-212.048	-397.853	
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	0	0	0	0	0	0
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	0	0	0	0	0	-463.525
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180						-39.622
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit (fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	-520.650 6.029.933			-104.130	-208.260	-208.260	
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-24.284	-51.427	-186.278	-420.308	-606.113	-503.147
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-23.618	-48.645	-171.368	-376.060	-527.431	-425.823
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430	-137.430					
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467		-72.543	-36.924			
Mietzahlungen	-61.663.588			-560.700	-1.121.400	-1.121.400	-1.121.400
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-137.430	-72.543	-597.624	-1.121.400	-1.121.400	-1.121.400
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-133.661	-68.618	-549.788	-1.003.345	-975.826	-949.063
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257	-195.925	-381.146	-976.687	-12.013.253	-6.567.245	
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257	195.925	381.146	976.687	12.013.253	6.567.245	
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796	-1.469	-5.797	-21.308	-151.208	-337.013	
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	0	0	0	0	0	0
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	0	0	0	0	0	-402.685
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	0	0	0	0	0	-39.622
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650	0	0	-104.130	-208.260	-208.260	
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-98.000	-98.000	-98.000	-98.000	-98.000	-98.000
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-99.469	-103.797	-223.438	-457.468	-643.273	-540.307
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-96.741	-98.182	-205.553	-409.308	-559.767	-457.273

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	7	8	9	10	11	12
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	0	0	0	0	-927.050	-927.050
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	-463.525	-463.525	-463.525	-463.525	-456.572	-438.031
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-40.335	-41.061	-41.800	-42.553	-94.760	-96.465
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-503.860	-504.586	-505.325	-506.078	-1.478.382	-1.461.547
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-414.731	-403.938	-393.435	-383.214	-1.088.762	-1.046.843
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.121.400	-1.121.400	-1.121.400	-1.248.094	-1.248.094	-1.248.094
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.121.400	-1.121.400	-1.121.400	-1.248.094	-1.248.094	-1.248.094
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-923.033	-897.718	-873.096	-945.086	-919.165	-893.956
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	0	0	0	0	-805.370,28	-805.370,28
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	-402.685	-402.685	-402.685	-402.685	-396.645	-380.537
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-40.335	-41.061	-41.800	-42.553	-94.760	-96.465
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-109.072	-109.072	-109.072	-109.072	-109.072	-109.072
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-552.092	-552.818	-553.557	-554.310	-1.405.847	-1.391.445
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-454.432	-442.549	-430.987	-419.736	-1.035.343	-996.632

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	13	14	15	16	17	18
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	-419.490	-400.949	-382.408	-727.734	-690.652	-653.570
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-98.202	-99.969	-101.769	-103.601	-105.465	-107.364
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-1.444.742	-1.427.969	-1.411.227	-1.758.385	-1.723.168	-1.687.985
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-1.006.425	-967.459	-929.893	-1.126.867	-1.074.010	-1.023.226
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.248.094	-1.248.094	-1.248.094	-1.389.101	-1.389.101	-1.389.101
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.248.094	-1.248.094	-1.248.094	-1.389.101	-1.389.101	-1.389.101
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-869.438	-845.592	-822.400	-890.210	-865.794	-842.048
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	-364.430	-348.323	-332.215	-632.216	-600.001	-567.786
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-98.202	-99.969	-101.769	-103.601	-105.465	-107.364
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-121.395	-121.395	-121.395	-121.395	-121.395	-121.395
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-1.389.397	-1.375.057	-1.360.749	-1.662.581	-1.632.231	-1.601.915
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-967.871	-931.610	-896.632	-1.065.470	-1.017.331	-971.052

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	19	20	21	22	23	24
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	-616.488	-579.406	-542.324	-505.242	-468.160	-431.078
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-109.296	-111.264	-155.337	-158.133	-160.979	-163.877
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-1.652.835	-1.617.720	-1.624.712	-1.590.426	-1.556.190	-1.522.006
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-974.440	-927.580	-906.039	-862.593	-820.877	-780.825
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.389.101	-1.389.101	-1.389.101	-1.546.039	-1.546.039	-1.546.039
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.389.101	-1.389.101	-1.389.101	-1.546.039	-1.546.039	-1.546.039
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-818.954	-796.493	-774.648	-838.520	-815.522	-793.155
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	-535.571	-503.356	-471.142	-438.927	-406.712	-374.497
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-109.296	-111.264	-155.337	-158.133	-160.979	-163.877
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-135.110	-135.110	-135.110	-135.110	-135.110	-135.110
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-1.585.347	-1.555.100	-1.566.958	-1.537.540	-1.508.171	-1.478.854
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-934.652	-891.674	-873.832	-833.910	-795.547	-758.687

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	25	26	27	28	29	30
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	-393.996	-446.143	-399.790	-353.438	-307.085	-260.733
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-166.827	-169.830	-172.887	-175.999	-179.167	-182.391
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-1.487.873	-1.543.023	-1.499.727	-1.456.487	-1.413.302	-1.370.175
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-742.380	-748.781	-707.811	-668.550	-630.935	-594.905
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.546.039	-1.546.039	-1.546.039	-1.720.708	-1.720.708	-1.720.708
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.546.039	-1.546.039	-1.546.039	-1.720.708	-1.720.708	-1.720.708
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-771.402	-750.245	-729.668	-789.831	-768.169	-747.101
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	-342.282	-387.584	-347.316	-307.047	-266.779	-226.510
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-166.827	-169.830	-172.887	-175.999	-179.167	-182.391
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-150.374	-150.374	-150.374	-150.374	-150.374	-150.374
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-1.464.853	-1.513.158	-1.475.947	-1.438.790	-1.401.690	-1.364.646
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-730.894	-734.289	-696.587	-660.427	-625.751	-592.505

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	31	32	33	34	35	36
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	-927.050	0
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	-214.380	-168.028	-121.675	-75.323	-28.970	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-185.675	-189.017	-192.419	-195.883	-199.408	-253.747
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-1.327.105	-1.284.095	-1.241.145	-1.198.256	-1.155.429	-253.747
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-560.402	-527.368	-495.749	-465.491	-436.543	-93.241
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.720.708	-1.720.708	-1.720.708	-1.915.111	-1.915.111	-1.915.111
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.720.708	-1.720.708	-1.720.708	-1.915.111	-1.915.111	-1.915.111
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-726.610	-706.682	-687.300	-743.970	-723.566	-703.721
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	-805.370,28	0
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	-186.242	-145.973	-105.705	-65.436	-25.168	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-185.675	-189.017	-192.419	-195.883	-199.408	-253.747
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-167.363	-167.363	-167.363	-167.363	-167.363	-167.363
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-1.344.650	-1.307.723	-1.270.857	-1.234.052	-1.197.310	-421.110
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-567.811	-537.072	-507.617	-479.397	-452.367	-154.740

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr						
	gesamt	37	38	39	40	41	42
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung							
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761						
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	0	0	0	0	0	0
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	0	0	0	0	0	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-258.315	-262.964	-267.698	-272.516	-277.422	-282.415
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	-258.315	-262.964	-267.698	-272.516	-277.422	-282.415
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	-92.316	-91.400	-90.494	-89.596	-88.707	-87.827
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell							
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430						
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467						
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.915.111	-1.915.111	-1.915.111	-2.131.477	-2.131.477	-2.131.477
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.915.111	-1.915.111	-1.915.111	-2.131.477	-2.131.477	-2.131.477
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-684.420	-665.649	-647.392	-700.772	-681.552	-662.859
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück							
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257						
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257						
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796						
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	0	0	0	0	0	0
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	0	0	0	0	0	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-258.315	-262.964	-267.698	-272.516	-277.422	-282.415
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650						
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-186.271	-186.271	-186.271	-186.271	-186.271	-186.271
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0						
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039						
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	-444.586	-449.236	-453.969	-458.788	-463.693	-468.686
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	-158.886	-156.144	-153.462	-150.837	-148.268	-145.755

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

	Jahr	
	gesamt	43
	EUR	EUR
1. Modell: Eigenrealisierung		
Abfluss Anschaffungskosten Grundstück, Planungs- u. Baukosten	-23.176.257	
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	23.176.257	
Zinsen Kontokorrentkredit	-767.761	
Tilgung langfristige Darlehen	-23.176.257	0
Zinsen langfristige Darlehen	-12.399.298	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-143.749
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650	
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	6.029.933	6.029.933
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039	2.490.039
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-34.244.172	8.376.223
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-21.383.155	2.533.445
2. Modell: Anmietungs- bzw. Investorenmodell		
Abfluss Vorlaufkosten	-137.430	
Abfluss Baubegleitkosten	-109.467	
Mietzahlungen	-61.663.588	-1.065.738
Summe Auszahlungen	-61.910.485	-1.065.738
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-32.318.378	-322.340
3. Modell: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück		
Abfluss Anschaffungskosten Erbbaurecht, Planungs- u. Baukosten	-20.134.257	
Zufluss Mittel Kontokorrentkredit	20.134.257	
Zinsen Kontokorrentkredit	-516.796	
Tilgung langfristige Darlehen	-20.134.257	0
Zinsen langfristige Darlehen	-10.771.828	0
Kosten Bauunterhalt	-5.900.180	-143.749
Mietzahlungen wegen längerer Bauzeit	-520.650	
Erbpachtzinsen	-5.909.164	-103.658
(fiktiver) Grundstückserlös bei Nutzungsende	0	
(fiktiver) Gebäudeerlös bei Nutzungsende	2.490.039	2.490.039
Summe Auszahlungen (inkl. fiktiver Erlöse)	-41.262.835	2.242.632
Kapitalwert (Summe der Barwerte)	-23.519.281	678.299

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren 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.