



# Sanierung des Stadttheaters Augsburg

Finanzierungsalternativen für die Sanierung des Stadttheaters  
Augsburg im Vergleich

Markus Thürauf

Dr. Peter Berndsen

Wolfgang Fratz

20.05.2016



THEATER  
AUGSBURG

# Agenda



1. Auftrag und Auftragsumfang
2. Zusammenfassung der Ergebnisse (Executive Summary)
3. Allgemeine Annahmen
4. Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
5. Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds

# Auftrag und Auftragsumfang



- Herr Oberbürgermeister Dr. Kurt Gribl hat die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen möglichen Finanzierungsformen für die Sanierung des Stadttheaters in Augsburg vergleichend gegenüberzustellen.
- Die Ausarbeitung der Berechnungen für den vorgenannten Vergleich erfolgte im April 2016 in unseren Kanzleiräumen in Augsburg.
- Herr Dr. Gribl bat uns dabei auf die folgenden Finanzierungsalternativen einzugehen:
  - Aufnahme von Kommunaldarlehen
  - Begebung von Schuldscheindarlehen oder Schuldverschreibungen
  - Private Public Partnership (PPP)-Modelle, hier insb. in Form eines geschlossenen Immobilienfonds
  - Verwendung einer gemeinnützigen GmbH (gGmbH)
- Aus unseren Berechnungen ergibt sich eine vergleichende Cashflow-Analyse der möglichen Finanzierungsformen aus Sicht der Stadt Augsburg.

# Auftrag und Auftragsumfang



- Die für unsere Berechnungen notwendigen Angaben haben wir von Herrn Barth (Referat 1) erhalten und unsere Annahmen abgestimmt.
- Für die Bearbeitung gelten unsere Allgemeinen und besonderen Auftragsbedingungen, die dieser Präsentation als Anlage beigefügt sind.

# Agenda



1. Auftragsumfang
2. Zusammenfassung der Ergebnisse (Executive Summary)
3. Allgemeine Annahmen
4. Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
5. Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

**Im Rahmen der Berechnungen wurden auftragsgemäß die nachfolgenden Alternativen miteinander verglichen:**

- Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
- Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds
- Modell 3: Finanzierung über ein Schuldscheindarlehen/Schuldverschreibung
- Modell 4: Finanzierung über eine gemeinnützige GmbH

Hinsichtlich der für die Berechnung gewählten Parameter und der verwendeten Annahmen verweisen wir auf die weitergehenden Ausführungen in dieser Präsentation. Bei Modifikation dieser Parameter und Annahmen sind auch andere Ergebnisse möglich.

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

### ○ Modell 1: Finanzierung über Kommunaldarlehen

In der Modellvariante 1 wurde die **Finanzierung der Sanierung des Stadttheaters** über **ein** oder **mehrere Kommunaldarlehen** untersucht.

Bei der Finanzierung über Kommunaldarlehen ergeben sich für die Sanierung für die Stadt Augsburg **Mittelabflüsse (zu Nominalwerten)** über die gesamte Laufzeit in Höhe von **101.774 TEUR**.

**Abgezinst** (Zinssatz 2%) ergibt dies einen **Mittelabfluss von 78.153 TEUR (= Barwert)** über die gesamte Laufzeit.

Sowohl in der absoluten Cash-Flow-Betrachtung (101.774 TEUR) als auch in der abgezinsten Analyse eines Barwertes (78.153 TEUR) stellt diese Finanzierungsform die **vorteilhafteste Form der Finanzierung** dar.

#### **Fazit:**

Die Finanzierung über Kommunaldarlehen weist im Vergleich zu den anderen Alternativen das attraktivste Cash-Flow-Profil sowie die **geringsten Risiken** für die Stadt Augsburg auf und gibt damit die **beste Planungssicherheit**.

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

### Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds

In der Modellvariante 2 wurde eine Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds, welcher durch externe Investoren finanziert wird, unterstellt.

Bei der Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds ergeben sich unter Anwendung der in Seite 15 ff. und Seite 23 ff. genannten Prämissen und Annahmen für die Sanierung für die Stadt Augsburg **Mittelabflüsse (zu Nominalwerten)** über die gesamte Laufzeit in Höhe von **165.340 TEUR**.

**Abgezinst** (Zinssatz 2%) ergibt dies einen **Mittelabfluss von 101.539 TEUR (= Barwert)** über die gesamte Laufzeit.

Bei einer reinen Cashflow-Betrachtung verursacht diese Finanzierungsform im Vergleich zur Finanzierung über Kommunaldarlehen einen **höheren Mittelabfluss für die Stadt Augsburg**.

Dies gilt grundsätzlich auch im Falle einer barwertigen Betrachtung. Sofern allerdings das Renditeniveau der Anleger auf ein u.E. unrealistisch geringes Niveau gedrückt werden könnte, wäre ein anderes Ergebnis denkbar. Allerdings ist fraglich, ob zu diesen Rendite-Bedingungen ein entsprechender Investor zu finden wäre.

**Zudem verbleiben in diesem Fall aller Voraussicht nach nicht unerhebliche Risiken bei der Stadt Augsburg (u. A. Inflationsrisiko, Baukostenrisiko, Risiken aus der komplexen Vertragsgestaltung, Insolvenzrisiko der Objektgesellschaft).**

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

### Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds

#### Fazit:

Im Rahmen der hier betrachteten **modellhaften Berechnungen** auf Basis der in Abstimmung mit Ihnen und unserer Einschätzung angenommenen Parametern und Annahmen, ist **nicht davon auszugehen**, dass die **Finanzierung der Theatersanierung** über einen geschlossenen Immobilienfonds aus **Sicht der Stadt Augsburg** insb. gegenüber der Finanzierung über Kommunaldarlehen **vorteilhaft** sein könnte.

Zudem bestehen für die Stadt Augsburg – je nach vertraglicher Regelung – u.E. aller Voraussicht nach **erhebliche finanzielle Risiken**, wie insb. das **Inflationsrisiko** hinsichtlich der Miete und des Rückkaufpreises.



## Executive Summary

### ○ **Modell 3: Finanzierung über Schuldscheindarlehen/Schuldverschreibungen**

Die Finanzierung über ein **Schuldscheindarlehen** ist stark vergleichbar mit dem Modell 1 (Finanzierung über Kommunaldarlehen). Da die Kreditaufnahme in Tranchen erfolgt und ebenso laufende Tilgungen erfolgen sollen, ist ein Schuldscheindarlehen aufgrund der geringeren Flexibilität und der üblicherweise höheren Nominalbeträge je Tranche keine typische Finanzierungsalternative. Ebenfalls ist nicht zu erwarten, dass die Konditionen eines Schuldscheindarlehens günstiger sind als bei der erprobten und bekannten Finanzierungsalternative des Kommunaldarlehens.

Entsprechendes gilt für die Finanzierung durch **Schuldverschreibungen**, bei welchen noch nicht unerhebliche Begebungskosten zu berücksichtigen sind.

Daher haben wir diese Finanzierungsalternativen im Folgenden nicht weiter berücksichtigt, da sich nach unserer Einschätzung im Ergebnis keine Vorteilhaftigkeit ergeben kann.



## Executive Summary

### ○ **Modell 4: Finanzierung über eine gemeinnützige GmbH (gGmbH)**

Die Finanzierung über eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) hätte, nach überschlägigen Berechnungen, keine Vorteile gegenüber den anderen Finanzierungsmodellen. Das Objekt müsste unter Inkaufnahme von Grunderwerbsteuer auf die gGmbH übertragen werden. Anteilseigner der gGmbH wäre wiederum die Stadt Augsburg.

Zur Finanzierung des Umbaus wäre auf Ebene der gGmbH ebenfalls eine Kreditaufnahme erforderlich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Haftungsschirms der GmbH mit nachteiligen Konditionen zu rechnen wäre. Alternativ könnte die Finanzierung auch durch Spenden erfolgen (dies wäre allerdings auch auf Ebene der Stadt möglich), den evtl. Spendern könnte man hier allerdings – sofern gewünscht – dahingehend entgegenkommen, dass diese in die Firma der gGmbH aufgenommen werden (XYZ-Theater Augsburg).

Der eigentliche Theaterbetrieb wäre ein steuerbefreiter Zweckbetrieb.

Im Ergebnis sehen wir keine weiteren Vorteile dieser Gestaltungsüberlegung, im Cash-Flow-Profil wäre diese unter Berücksichtigung des oben genannten am ehesten mit der Alternative „Kommunaldarlehen“ vergleichbar.

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

	Modell 1: Kommunaldarlehen	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds
Überblick, wesentliche Parameter	Stadt saniert Theater selbst; Tilgung erfolgt laufend aus dem kommunalen Haushalt; Zuschuss wird gewährt; Zinssatz Darlehensfinanzierung in Höhe von 1,3% p.a.	Stadt verkauft Theatergrundstück an Immobilienfonds. Die Investoren halten 100% der Anteile am Immobilienfonds. Der Immobilienfonds saniert analog zu den Bauplänen der Stadt Augsburg Zuschuss wird gewährt.
Cash-Flow gesamt	-101.774TEUR	- 165.340 TEUR
Abgezinster Cash-Flow (Barwert)	- 78.153 TEUR	- 101.539 TEUR
Typisierte Rendite Investor		3,87%

# Zusammenfassung der Ergebnisse



## Executive Summary

### Immobilienfonds – Sensitivitätsanalyse

	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds Ausgangsfall (vgl. Annahmen Seite 15 ff. und 21 ff.)	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds abweichender Bodenwert 900 EUR/qm	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds kein endfälliger Rückkauf des Objektes sondern „ratierlicher Rückkauf“ über höhere Mieten	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds Sonderabschreibung nach § 7 i EStG auf 20 % der Anschaffungskosten
Veränderungen am Modell; Ergebnis	Ausgangsfall	Kein Einfluss auf den Cash-Flow der Stadt Augsburg; geringfügige Veränderung der Rendite;	Erheblicher Steuernachteil auf Investorenebene, ca. Mio. EUR 45 Ertragsteuerbelastung	Kein Einfluss auf den Cash-Flow der Stadt Augsburg; geringfügige Veränderung der Rendite;
Cash-Flow gesamt	- 165.340 TEUR	- 159.720 TEUR	- 165.340 TEUR	- 165.340 TEUR
Abgezinster Cash-Flow (Barwert)	- 101.539 TEUR	- 100.854 TEUR	- 114.146 TEUR	- 101.539 TEUR
Typisierte Rendite Investor	3,87%	3,67%	0,81%	3,84%

# Agenda



1. Auftragsumfang
2. Zusammenfassung der Ergebnisse (Executive Summary)
3. Allgemeine Annahmen
4. Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
5. Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds

# Allgemeine Annahmen 1/2



- Die Grundstücksgröße des Theaterareals beträgt ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert wurde auf Basis von Vergleichswerten im regionalen Zusammenhang mit 1.800 EUR/m<sup>2</sup> angenommen (ein direkter Wert für das Grundstück liegt nicht vor).
  - Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde ebenfalls eine Alternativrechnung mit einem Bodenwert von 900 EUR/m<sup>2</sup> durchgeführt.
    - Für die Stadt Augsburg führt dies aufgrund der geringeren geplanten Mietbelastung (4% der Gestehungskosten p.a.) zu einem geringfügig geringeren Cash-Abfluss.
    - Aufbauend darauf ist die Investorenrendite leicht rückläufig.
- Die Sanierungskosten für das Theater Augsburg belaufen sich auf ca. 186 Mio. EUR, in Höhe von ca. 106 Mio. EUR soll durch den Freistaat Bayern ein Zuschuss gewährt werden. Zusätzliche Kosten, wie der Betrieb von Interim-Spielstätten (ca. 7 Mio. EUR) und Kosten für archäologische Untersuchungen (ca. 3 Mio. EUR) werden mit ca. 10 Mio. EUR eingerechnet.
- Aufgrund der gesamten geplanten Baukosten, inklusive des Zuschusses, sind wir von Netto-Gestehungskosten in Höhe von ca. 83 Mio. EUR ausgegangen (incl. Archäologie ohne Interimsbetrieb).
- Wir haben einen Planungszeitraum bis 2042 unterstellt. Dieser beruht auf einem angenommenen Beginn der Planungen Anfang 2016, einer Fertigstellung des Gebäudes Ende 2022 (Beginn des Betriebs Anfang 2023) und einer anschließenden Betriebsphase für kalkulatorische Zwecke von 20 Jahren.
- Die geplante Nutzungsdauer des Gebäudes nach der Sanierung beträgt 30 Jahre; diese entspricht der Abschreibungsperiode.

# Allgemeine Annahmen 2/2



- Für die Ermittlung der abgezinsten Barwerte haben wir einen Abdiskontierungszins von 2,00% angenommen (geschätzter Wert innerhalb der Spanne einer Immobilienfinanzierung und der Nettoanfangsrendite des Mieters).
- Die Nutzung und der operative Betrieb des Theaters erfolgt durch die Stadt Augsburg; am Ende der Laufzeit des Mietvertrages kauft die Stadt das Objekt von dem Immobilienfonds zurück.
- Das Gebäude des Theaters Augsburg steht unter Denkmalschutz. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die wesentlichen geplanten Baumaßnahmen nicht auf den unter Denkmalschutz stehenden Teil entfallen, sondern insbesondere auf die technische Ausstattung und Maßnahmen des Brandschutzes. In Abstimmung mit der Stadt Augsburg gehen wir folglich davon aus, dass erhebliche Beträge der Bausumme nicht durch Sonderabschreibungen nach § 7 i EStG begünstigt werden können. Eine solche Abschreibung wurde daher im Modell unberücksichtigt gelassen.
  - Im Rahmen einer **Sensitivitätsanalyse** wurde untersucht, wie sich die Vorteilhaftigkeit für den Investor verändert, wenn dieser 20% der Baukosten im Rahmen einer Sonderabschreibung nach § 7 i EStG aufgrund des Denkmalschutzes über 12 Jahre abschreiben kann.
    - Für die Stadt Augsburg hat eine solche Abschreibung keine wirtschaftliche Auswirkung.
    - Für den Investor ergibt sich aufgrund der höheren Abschreibung keine positive Totalüberschussprognose, die Anfangs erzielten Verluste können daher nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

# Allgemeine Annahmen 2/2



- In unseren Berechnungen haben wir unter Annahme einer Ceterus-Paribus-Betrachtung im Vergleich zum Status-Quo aufgesetzt, d.h. wir haben lediglich die Zahlungsströme berücksichtigt, die sich aus Sicht der Stadt Augsburg bei der Wahl der einen oder anderen Finanzierungsalternative verändern. Daher bleiben u.a. die laufenden Kosten bzw. Erträge aus dem Betrieb des Theaters in den Berechnungen unberücksichtigt, da diese in allen Alternativen anfallen.
- Etwaige inflationsbedingte Veränderungen der Kostenparameter sowie eine entsprechende Wertsteigerung des bebauten Grundstücks bleiben in den Berechnungen unberücksichtigt.

# Agenda



1. Auftragsumfang
2. Zusammenfassung der Ergebnisse (Executive Summary)
3. Allgemeine Annahmen
4. Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
5. Modell 2: Finanzierung durch einen geschlossenen Immobilienfonds

# Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen



## Modellspezifische Annahmen und Parameter

- Die Stadt Augsburg saniert das Theater selbst auf eigene Rechnung (geplante Gesamtbaukosten in Höhe von 189 Mio. EUR zzgl. Kosten für Interimsspielstätten in Höhe von ca. 7 Mio. EUR).
- Die Stadt Augsburg erhält den Zuschuss vom Freistaat Bayern in Höhe von 106 Mio. EUR.
- Der externe Finanzierungsbedarf beläuft sich nach Ihren Angaben aufgrund der Nutzung der vorhandenen Eigenmittel der Stadt Augsburg auf ca. 72 Mio. EUR, welche über mehrere gestaffelt aufgenommene Kommunaldarlehen abgedeckt werden sollen.
- Die Laufzeiten der Kommunaldarlehen sollen gestaffelt ausgestaltet werden und diese spätestens im Jahr 2040 getilgt sein.
- Wir gehen nach Abstimmung mit Herrn Barth für Zwecke der Kalkulation von einem durchschnittlichen Zinssatz für die Darlehen von 1,30% p.a. aus. Dabei handelt es sich um einen Mischsatz aus aktuellen Kommunalkreditkonditionen und Förderdarlehen.
- In unseren Berechnungen haben wir auf die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zu den geplanten Mittelabflüssen und Darlehensauszahlungen anhand des Bauplanes abgestellt.

# Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen



## Ergebnisübersicht der Stadt Augsburg für den Zeitraum 2017 bis 2042

Zeitraum	Kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg <u>während der Bauphase</u> (2016-2022)	kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg <u>während der</u> <u>Betriebsphase</u> (2023-2042)	Summe der Cash-Flows
Gesamte Baukosten (incl. Archäologie)	- 144.830 TEUR	- 44.400 TEUR	- 189.230 TEUR
Interimsspielstätten	- 7.400 TEUR	-	-7.400 TEUR
Zuschuss	68.200 TEUR	37.450 TEUR	105.650 TEUR
Kreditaufnahme	65.350 TEUR	6.900 TEUR	72.250 TEUR
Tilgung	-	- 72.250 TEUR	- 72.250 TEUR
Zinsbelastung	- 2.061 TEUR	- 8.733 TEUR	- 10.794 TEUR
<b>Cash Flow Stadt</b>	<b>- 20.741 TEUR</b>	<b>- 81.033 TEUR</b>	<b>-101.774 TEUR</b>
<b>Barwert</b>	<b>- 18.748 TEUR</b>	<b>- 59.405 TEUR</b>	<b>- 78.153 TEUR</b>

# Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen



## Hinweise/Risiken

- Es handelt sich u.E. um die **einfachste Struktur**, die relativ geringe laufende Verwaltungskosten verursacht.
- Wenn die Parameter fest definiert sind, hat die Stadt Augsburg mit diesem Ansatz eine erhebliche **Planungssicherheit**, denn die Parameter der Finanzierung (Zins, Tilgung) können in der Regel bereits im Vorfeld vereinbart werden.
- Auf Basis unserer Kalkulation hat die Stadt Augsburg insgesamt eine **Zinsbelastung** von ca. 10,8 Mio. EUR zu tragen, die Kredite sind planmäßig Ende 2041 getilgt; die Tilgung erfolgt in Tranchen von 3,85 Mio. EUR p.a., die im Haushalt der Stadt Augsburg eingeplant sind.
- Über die schon bestehenden Abstimmungen ist keine Abstimmung mit Dritten (Anleger, Strukturgestaltung, öffentliche Stellen wg. Zuschussgewährung) erforderlich, da das grundlegende Konzept sich im Vergleich zum Status Quo nicht verändert.
- Langfristige Darlehen der Stadt Augsburg sind nach Art. 71 GO genehmigungspflichtig.
- Das volle **Baukostenrisiko** für die Sanierung des Theaters trägt die **Stadt Augsburg**.

# Agenda



1. Auftragsumfang
2. Zusammenfassung der Ergebnisse (Executive Summary)
3. Allgemeine Annahmen
4. Modell 1: Finanzierung über ein Kommunaldarlehen
5. Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds/PPP-Modell

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Modellspezifische Parameter und Annahmen 1/3

- Auflage eines **geschlossenen Immobilienfonds** (Rechtsform noch offen, typischerweise Investmentkommanditgesellschaft oder entsprechende ausländische Rechtsform) („**Objektgesellschaft**“) mit einem oder mehreren Anlegern (könnte auch als PPP-Modell bezeichnet werden).
- Die Stadt Augsburg **verkauft** das Theatergrundstück mit aufstehendem Gebäude an die Objektgesellschaft. Nach Abstimmung mit Herrn Barth wurde dabei als Kaufpreis für das Grundstück der angenommene Bodenwert angenommen, der vorhandenen Gebäudesubstanz wurde kein Kaufpreis zugerechnet.
- Die **Objektgesellschaft saniert** das Gebäude auf eigene Rechnung nach den Vorgaben der Stadt Augsburg. (geplante Investitionskosten vor Zuschuss von ca. 189 Mio. EUR zzgl. Grundstück incl. Anschaffungsnebenkosten ca. 17 Mio. EUR, mithin also insgesamt ca. 206 Mio. EUR). In unseren Überlegungen wurde **weiter unterstellt**, dass auch die Objektgesellschaft die Voraussetzungen für die Gewährung des Zuschusses vom Freistaat Bayern erfüllt und dieser in Höhe von ca. 106 Mio. EUR gewährt wird. Dies ist mit dem **Fördergeber noch nicht abschließend verifiziert** und würde wohl in jedem Fall dazu führen, dass der Investor dem **öffentlichen Ausschreibungs- und Vergaberecht** unterliegt.
- Hinsichtlich der Zeitpunkte der Liquiditätsabflüsse für anfallende Baukosten sowie die entsprechenden Zuschusszahlungen und Darlehensauszahlung haben wir den gleichen zeitlichen Verlauf wie bei der Umsetzung durch die Stadt Augsburg unterstellt.
- Die **Stadt Augsburg mietet** in der Folge ab dem Jahr 2028 (nach Fertigstellung der Umbauten) das Objekt für 20 Jahre Festmietzeit an. **Laufende Instandhaltungskosten** werden dabei vom Mieter (Stadt Augsburg) getragen.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Modellspezifische Parameter und Annahmen 2/3

- Für die Nutzung des Theaters haben wir eine Mietzahlung der Stadt Augsburg an die Objektgesellschaft auf Basis Cap-Rate (Nettoanfangsrendite) des Investors von 4,00% p.a. bezogen auf die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft angesetzt.
- Unserer Überlegung liegt ein sog. „Triple net“-Mietvertrag zwischen der Stadt Augsburg und der Objektgesellschaft zugrunde. D.h. die Stadt Augsburg trägt alle laufenden Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung für den mietbedingten Verschleiß sowie vom Mieter verschuldete Schäden für die Abnutzungen der Dach- und Gebäudesubstanz. Die laufenden Instandhaltungskosten sind in unserer Berechnung konstant.
- Am Ende der Laufzeit sehen die vertraglichen Gestaltungen eine **Kaufoption** der Stadt Augsburg vor, welche das Objekt damit zurückkaufen kann. Als **Kaufpreis** wäre dabei **mindestens die Investitionssumme** des Investors anzunehmen, ggf. müssten hier aber auch Inflationseffekte berücksichtigt werden.
- Die Objektgesellschaft wird mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. Wir haben im Modell dabei einen maximalen Verschuldungsgrad von 50% unterstellt, da dies nach KAGB die Obergrenze einer langfristigen Fremdfinanzierung darstellt. Für Zwecke der Finanzierung der Objektgesellschaft sind wir von einem Fremdkapitalzins von 2,0% ausgegangen.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Modellspezifische Parameter und Annahmen 3/3

- Wesentlich für die Berechnung ist die **Verwendung der erhaltenen Liquidität** durch die Stadt Augsburg. Nachdem eine zinsbringende Anlage im derzeitigen Marktumfeld nicht ersichtlich ist, haben wir in Abstimmung mit Herrn Barth unterstellt, dass die Stadt Augsburg bestehende Verbindlichkeiten (z.B. Kassenkredite) mit einem Zinssatz von 1% tilgen kann bzw. solche nicht aufnehmen müsste.
- Die Anschaffungsnebenkosten (inkl. Grunderwerbsteuer) haben wir in Höhe von 8,00% unterstellt, die Zuweisung der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21 haben wir ebenfalls berücksichtigt.
- Der Abschreibungssatz beträgt steuerlich und wirtschaftlich 3,33% p.a.
- Zusätzlich gehen wir von administrativen Kosten des Immobilienfonds in Höhe 50 TEUR p.a. aus. Strukturkosten hinsichtlich des Verkaufs etc. wurden nicht angesetzt.
- Auf Ebene der Anleger in die Objektgesellschaft haben wir einen Steuersatz in Höhe von 45,00% unterstellt.
- Im Rechenmodell ist berücksichtigt, dass das Theater nach 20 Jahren durch die Stadt Augsburg zurückgekauft wird. Der Rückkauf des Grundstücks erfolgt zum ursprünglichen Verkaufspreis zzgl. Netto-Baukosten ohne Berücksichtigung einer Inflation.
- Im Rahmen dieser Annahme ist zu berücksichtigen, dass für die Refinanzierung des Rückkaufs im Jahr 2040 liquide Mittel in Höhe von Mio. 108 EUR durch die Stadt Augsburg vorgehalten werden müssten. Dieser Betrag würde zum Kauf eines gebrauchten (wenn auch laufend instandgehaltenen) Gebäudes aufgebracht werden.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Ergebnisübersicht der Stadt Augsburg für den Zeitraum 2017 bis 2047

Zeitraum	Kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Bauphase (2016-2022)	kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Betriebsphase (2023-2042)	Summe der Cash-Flows
Verkauf Grundstück	15.340 TEUR		15.340 TEUR
Mietzahlung	-	-80.117 TEUR	- 80.117 TEUR
Interimsspielstätten	- 7.400 TEUR		- 7.400 TEUR
ersparte Instandhaltung	-	9.315 TEUR	9.315 TEUR
ersparte Zinslast	1.074 TEUR	3.068 TEUR	4.142 TEUR
Rückkauf (bebautes Grundstück)	-	- 108.159 TEUR	- 108.159 TEUR
Rückerstattung GrESt	205 TEUR	1.335 TEUR	1.540 TEUR
<b>Cash-Flow Stadt</b>	<b>9.218 TEUR</b>	<b>- 174.558 TEUR</b>	<b>- 164.726 TEUR</b>
<b>Barwert</b>	<b>9.254 TEUR</b>	<b>- 110.793 TEUR</b>	<b>- 101.539 TEUR</b>

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Ergebnisübersicht des Investors (1/2) für den Zeitraum 2017 bis 2047

Zeitraum	Kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Bauphase (2016-2022)	kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Betriebsphase (2023-2042)	Summe der Cash-Flows
Kauf Grundstück inkl. ANK	- 16.567 TEUR	-	- 16.567 TEUR
Baukosten (nach Zuschuss)	- 76.630 TEUR	- 6.950 TEUR	- 83.580 TEUR
Darlehensauszahlung	47.375 TEUR	7.103 TEUR	54.478 TEUR
Eigenkapitalausstattung	47.375 TEUR	7.103 TEUR	54.478 TEUR
Verkauf Theater	-	100.147 TEUR	100.147 TEUR
Tilgung	-	- 54.478 TEUR	- 54.478 TEUR
EK-Rückführung	-	- 54.478 TEUR	- 54.478 TEUR

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Ergebnisübersicht des Investors (2/2) für den Zeitraum 2017 bis 2047

Zeitraum	Kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Bauphase (2016-2022)	kumulierter Cash-Flow der Stadt Augsburg während der Betriebsphase (2023-2042)	Summe der Cash-Flows
Miete	-	80.117 TEUR	80.117 TEUR
Instandhaltung	-	- 9.315 TEUR	- 9.315 TEUR
administrative Kosten	- 350 TEUR	- 1.000 TEUR	- 1.350 TEUR
Zinsaufwand	- 1.203 TEUR	- 11.820 TEUR	- 13.023 TEUR
Typisierte Ertragsteuern der Anleger*	699 TEUR	- 951 TEUR	- 252 TEUR
<b>Cash-Flow Investor</b>	699 TEUR	53.984 TEUR	54.683 TEUR
<b>Durchschnittlicher Interner Zinsfluss (IRR nach typisierten Steuern)</b>	0,37 %	5,10%	3,87%

\* sofern §§ 15a, 15b EStG nicht anwendbar und Totalüberschussprognose gegeben

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Hinweise/Risiken (1/4)

- Im Rahmen des Verkaufs an die Objektgesellschaft wird die Stadt Augsburg als Betreiber des Theaters **langfristige Verträge** mit der Objektgesellschaft eingehen. Als wesentlichste Verträge sind dabei die Mietverträge und die Rückkaufoption hinsichtlich des Grundstücks zu nennen.  
Typischerweise wird ein Investor solche langfristigen vertraglichen Vereinbarungen nur dann akzeptieren, wenn er einen entsprechenden **Inflationsausgleich** erwarten kann. Im Falle des Mietvertrages erfolgt das in der Regel durch Vereinbarung einer inflationsabhängigen Mietpreisanpassungsklausel. Sollte dies unter Verweis auf eine fixe Nominalmiete umgangen werden können, wird der Investor zumindest für den Rückkaufpreis eine Inflationsanpassung fordern.  
**Insofern besteht im Rahmen des diskutierten Investorenmodells in aller Regel für die Stadt Augsburg inflationsbedingt ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko hinsichtlich der Miete und des Rückkaufpreises des Theaterobjektes.**
- In der **angenommenen Kalkulation** und den gemeinsam mit Ihnen definierten Parameter kann die Finanzierung des Vorhabens über einen geschlossenen Immobilienfonds aus **Sicht der Stadt Augsburg erst vorteilhaft sein (unter Anwendung einer barwertigen Betrachtung)**, wenn die Renditen für die Anleger auf ein nach unserer Einschätzung nach unrealistisch geringes Niveau ( $< 1,7\%$ ) gedrückt werden können. Es erscheint aus unserer Sicht **fraglich**, ob auf dieser Basis **entsprechende Anleger mobilisiert werden können**, in das Vorhaben zu investieren. Stellt man die Betrachtung auf **Nominalwerten** auf, ist die **Fondsalternative aus Sicht der Stadt** bei weitem **unvorteilhaft**.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Hinweise/Risiken (2/4)

- Aufgrund der komplexen, sehr langfristigen Verträge besteht zudem ein entsprechendes **Vertragsrisiko**.
- Das Berechnungsmodell ist dabei insbesondere von der **Annahme einiger Parameter abhängig**. So können bereits geringe Veränderungen des **Diskontierungszinses**, der angenommenen **Miete**, des **Rückkaufspreises** und der **Wiederanlageprämisse** der Stadt Augsburg das Ergebnis wesentlich beeinflussen.
- Sofern der im Modell eingeplante **Zuschuss** des Freistaates Bayern im Falle eines PPP-Modelles **nicht gewährt** werden sollte, wäre diese Alternative auf jeden Fall **deutlich nachteilig**. Wie mit Herrn Dr. Gribl abgesprochen, haben wir für die **Vergleichsberechnung** eine entsprechende **Bezuschussung unterstellt**, rechtlich die **Voraussetzungen** aber **nicht** vertieft **geprüft**.
- Die Objektgesellschaft unterliegt im Rahmen der **Ausschreibung** der Baumaßnahme den kommunalen Vergaberegungen, d.h. in der Regel einer Pflicht zur europaweiten Ausschreibung der Maßnahmen.
- Um eine entsprechende steuerliche Berücksichtigung der Abschreibungen zu gewährleisten, muss der Anleger über den gesamten Investitionszeitraum einen Totalgewinn erzielen. In diesen ist ein (steuerfreier) Gewinn aus dem Rückkauf des Objektes nicht miteinzubeziehen. Je nach Wahl der Parameter sind im vorliegenden Fall Konstellationen wahrscheinlich, die zu keinem steuerlichen Totalgewinn führen. In solchen Fällen wurden Steuereffekte auf Ebene der Anleger unberücksichtigt gelassen.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Hinweise/Risiken (3/4)

- Für die Objektgesellschaft als Vermieterin des Objektes könnte grundsätzlich die Möglichkeit zum **Vorsteuerabzug** der Baukosten (im Gegensatz zur Stadt Augsburg) bestehen. Dies setzt allerdings eine Vermietung unter Option zur Umsatzsteuer voraus. Eine solche Option könnte möglich sein, da das Theater als „Altobjekt“ im Sinne des UStG gelten könnte. Je nach Ausprägung und Umfang der Baumaßnahmen könnte allerdings auch ein sog. wirtschaftlicher Neubau vorliegen, welcher in der Folge eine Option nicht zulassen würde, da die Stadt Augsburg mit dem Objekt nicht ausschließlich der USt unterliegende Umsätze erzielt. Letztlich kann diese Frage u.E. aber unbeantwortet bleiben, da der Investor der Stadt Augsburg auch im Falle einer zulässigen Option faktisch dessen Finanzierungskosten (Eigen- und Fremdkapitalzins) unter Hinzurechnung der USt in Rechnung stellen würde, da dieser aus den vereinnahmten Mieten die Verzinsung des (dann geringeren) Kapitals bestreiten muss. Insofern kann sich dies allenfalls durch einen Zinseffekt zugunsten der Stadt auswirken.
- In der dargestellten Alternative müsste die Objektgesellschaft juristischer und auch **wirtschaftlicher Eigentümer** des Objektes werden. Hierzu sind die Voraussetzungen der steuerlichen Leasingerlasse (u. A. Laufzeit des Mietvertrages zwischen 40% und 90% der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und keine günstige Kaufoption zugunsten der Stadt. Vorliegend wäre zudem (vorab im Rahmen einer verbindlichen Auskunft) zu klären, ob nicht ein sog. „Spezialleasing“ vorliegt, also kein anderer als der geplante Mieter Stadt Augsburg das Objekt nutzen kann. Sollte beides zu verneinen sein, würde das Objekt steuerlich weiter der Stadt Augsburg und nicht der Objektgesellschaft zugerechnet werden.

# Modell 2: Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds



## Hinweise/Risiken (4/4)

- Die „kreditähnliche“ Finanzierung über einen geschlossenen Immobilienfonds ist unter Umständen analog zu einem langfristigen Darlehen der Stadt Augsburg nach Art. 72 GO genehmigungspflichtig.
- Da die **Qualität der Bausubstanz** des Theaters schwer einzuschätzen ist, bestehen in Abhängigkeit davon ggf. nicht unerhebliche Baukostenrisiken. Aller Voraussicht nach würde ein Investor versuchen, dieses Baukostenrisiko zumindest teilweise auf den Verkäufer und Mieter des Objektes abzuwälzen (Kaufpreisanpassung oder Anpassung der Mieten), da dieser ansonsten die zu erwartende Rendite in keinsten Weise abschätzen kann. Sollte dies der Fall sein, würden ähnlich wie beim Bau auf eigene Rechnung nicht unerhebliche Kostenrisiken bei der Stadt Augsburg verbleiben.
- Letztendlich unterliegt die Objektgesellschaft als privatwirtschaftlicher Rechtsträger einem **Insolvenzrisiko**. Faktisch wird die Stadt Augsburg dieses Insolvenzrisiko in der dargestellten Konstellation wirtschaftlich mit tragen, da die Stadt im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft in entsprechender Weise einspringen wird, da die Stadt das Theater weiter betreiben will/muss.



## Ihre Ansprechpartner:



### Markus Thürauf

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

- Jahresabschlusserstellung und -prüfung
- Konzernabschlusserstellung und -prüfung
- Erstellung Steuererklärungen
- MaBV-Prüfung
- Steuergestaltungsberatung

### Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Tel: +49 821 57058 - 0  
Fax: +49 821 57058 -153  
E-Mail: markus.thuerauf@sonntag-partner.de

Sonntag & Partner  
Schertlinstraße 23  
86159 Augsburg



### Dr. Peter Berndsen

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

- Unternehmensbewertung
- M&A-Beratung
- Unternehmensnachfolge
- Unternehmensfinanzierung
- allgemeine Steuerberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Family-Office-nahe Steuerberatung

### Wirtschaftsprüfer Steuerberater

#### Of Counsel

Tel: +49 821 57058 - 0  
Fax: +49 821 57058 - 153  
E-Mail: peter.berndsen@sonntag-partner.de

Sonntag & Partner  
Schertlinstraße 23  
86159 Augsburg



## Ihre Ansprechpartner:



### Wolfgang Fratz

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

- internationales Steuerrecht
- Steuergestaltung
- Family Office-nahe Steuerberatung
- allgemeine Steuerberatung

### Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Tel: +49 821 57058 - 0  
Fax: +49 821 57058 - 153  
E-Mail: [wolfgang.fratz@sonntag-partner.de](mailto:wolfgang.fratz@sonntag-partner.de)

Sonntag & Partner  
Schertlinstraße 23  
86159 Augsburg



### Christin Wagner

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

- Allgemeine Steuerberatung und –deklaration
- Wirtschaftsprüfung

### Steuerberaterin

Tel: +49 821 57058 - 0  
Fax: +49 821 57058 – 153  
E-Mail: [christin.wagner@sonntag-partner.de](mailto:christin.wagner@sonntag-partner.de)

Sonntag & Partner  
Schertlinstraße 23  
86159 Augsburg

# Auftragsbedingungen 1/5



## 1. Geltungsbereich

- (1) Diese Auftragsbedingungen gelten für alle Verträge mit der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft oder der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („S&P-Gesellschaften“) und ihren Auftraggebern über Beratungen, Prüfungen und sonstige Aufträge. Zusätzlich gelten für die jeweiligen Tätigkeitsbereiche die unter Ziffern 14 und 15 aufgeführten Besonderen Auftragsbedingungen.
- (2) Ein Vertragsverhältnis kommt in der Regel nur mit einer der beiden S&P-Gesellschaften zustande. Dabei werden gesetzlich vorgesehene Prüfungen ausschließlich von der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erbracht, Rechtsdienstleistungen werden ausschließlich von der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft erbracht. Kommt das Vertragsverhältnis im Einzelfall mit beiden S&P-Gesellschaften zustande, sind diese Teilschuldner.
- (3) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen den S&P-Gesellschaften und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen, insbesondere der Ziffern 7 und 8.
- (4) Auf das Vertragsverhältnis finden die Regelungen in folgender Reihenfolge Anwendung:
  - Individualvereinbarungen, soweit diese in Textform von der betreffenden S&P-Gesellschaft bestätigt wurden;
  - die Ziffern 14 und 15 dieser Auftragsbedingungen;
  - anschließend die übrigen Bestimmungen der Auftragsbedingungen.
- (5) Diese Auftragsbedingungen gelten für alle gleichzeitig oder künftig erteilten weiteren Aufträge des Auftraggebers an die S&P-Gesellschaften, ohne dass dies besonders oder ausdrücklich vereinbart oder darauf hingewiesen werden muss. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, auch wenn die S&P-Gesellschaften diesen nicht ausdrücklich widersprechen.

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrages; Beendigung

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter (wirtschaftlicher) Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung ausgeführt. Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages Mitarbeitern, fachkundiger Dritter sowie datenverarbeitender Unternehmen zu bedienen.
- (2) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht ausdrücklich darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Eine (fach-) übergreifende Beratung oder Prüfung ist durch die S&P-Gesellschaften nur dann vorzunehmen, wenn dies ausdrücklich Gegenstand des Auftrages ist.
- (3) Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, sowohl bei der Beratung in Einzelfragen als auch bei der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbeson-

dere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen – es sei denn, eine entsprechende Prüfung ist ausdrücklich Auftragsgegenstand. Sie haben jedoch den Auftraggeber in jedem Fall auf von ihnen festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

- (4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung der S&P-Gesellschaften, so sind die S&P-Gesellschaften ungeachtet eines vorherigen Versendens von Newslettern, Sonderinformationen etc. nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

## 3. Pflichten und Obliegenheiten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass den S&P-Gesellschaften auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen vorgelegt werden und den S&P-Gesellschaften von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der S&P-Gesellschaften bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen der S&P-Gesellschaften hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von den S&P-Gesellschaften formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.
- (3) Sollte das Vertragsverhältnis Insiderinformationen gemäß § 13 WpHG umfassen, muss der Auftraggeber die S&P-Gesellschaften hierüber informieren.
- (4) Setzen die S&P-Gesellschaften beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen der S&P-Gesellschaften zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet und berechtigt, die Programme nur in dem von den S&P-Gesellschaften vorgeschriebenen Umfang zu nutzen. Der Auftraggeber darf die Programme einschließlich etwaiger Programmunterlagen/Programmdokumentationen ohne Zustimmung der S&P-Gesellschaften nicht weiter vervielfältigen, anderweitig verbreiten oder öffentlich zugänglich machen. Die S&P-Gesellschaften bleiben Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch die S&P-Gesellschaften entgegensteht. Mit Beendigung/Kündigung des Auftrages hat der Auftraggeber die bei ihm zur Ausführung des Auftrages eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich von ihm angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen/Programmdokumentationen unverzüglich an die S&P-Gesellschaften herauszugeben bzw. aus seiner Datenverarbeitungsanlage unwiederbringlich zu löschen.

## 4. Urheberrecht/Schutz des geistigen Eigentums der S&P-Gesellschaften

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass die im Rahmen des Auftrages von den S&P-Gesellschaften gefertigten Schriftstücke oder sonstigen Dokumente und Unterlagen (Gutachten, Berichte, Schriftsätze, Verträge, Organisationspläne, Entwürfe, Zeich-



nungen, Aufstellungen und Berechnungen etc.) nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden. Die S&P-Gesellschaften räumen dem Auftraggeber die für die bestimmungsgemäße Verwendung notwendigen Befugnisse als einfaches Nutzungsrecht ein. Bis zur vollständigen Bezahlung der vereinbarten Vergütung wird eine Verwendung nur auf Widerruf gestattet.

## 5. Weitergabe einer beruflichen Äußerung der S&P-Gesellschaften

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen der S&P-Gesellschaften (Berichte, Gutachten, Schriftsätze, Verträge etc.) an einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der jeweiligen S&P-Gesellschaft, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Gegenüber einem Dritten haften die S&P-Gesellschaften (im Rahmen von Ziffern 7 und 8) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen der S&P-Gesellschaften zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt die betreffende S&P-Gesellschaft zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

## 6. Mängelbeseitigung

- (1) Bei Mängeln an den Leistungen einer S&P-Gesellschaft hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch die betreffende S&P-Gesellschaft, es sei denn, dass bereits Schäden entstanden sind, die einer Nachbesserung nicht zugänglich sind; diesbezüglich schuldet die betreffende S&P-Gesellschaft Schadensersatz im Rahmen der Regelungen der Ziffern 7 und 8. Führt die Nacherfüllung innerhalb einer zumutbaren Frist nicht zum Erfolg, so stehen dem Auftraggeber die gesetzlichen Rechte im Rahmen der Regelungen der Ziffern 7 und 8 zu.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Ziffer 6 Abs. 1 auf Nacherfüllung, die auf einfacher Fahrlässigkeit 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, Schriftsatz, Vertrag etc.) einer S&P-Gesellschaft enthalten sind, können jederzeit von der betreffenden S&P-Gesellschaft auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung einer S&P-Gesellschaft enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diese, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von der S&P-Gesellschaft vorher zu hören.

## 7. Haftung

- (1) Sofern nicht im Einzelfall eine anderweitige Regelung getroffen wird, ist die Haftung der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft für Schadensersatzansprüche aus dem zwischen dem Auftraggeber und der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft bestehenden Vertragsverhältnis für Fälle einfacher Fahrlässigkeit für jeden einzelnen Schadensfall auf EUR 10 Mio. beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft beruhen.
- (2) Sofern nicht im Einzelfall eine anderweitige Regelung getroffen wird, ist die Haftung der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Schadensersatzansprüche aus dem zwischen dem Auftraggeber und der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestehenden Vertragsverhältnis für Fälle einfacher Fahrlässigkeit für jeden einzelnen Schadensfall auf EUR 10 Mio. beschränkt. Die weitergehende Haftung des § 323 Abs. 2 HGB (Ziffer 14 Abs. 2) bleibt hiervon unberührt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beruhen.
- (3) Der wirtschaftlichen Bedeutung des Auftrages kann durch entsprechende Erhöhung der Haftungshöchstbeträge in Ziffer 7 Abs. 1 und Ziffer 7 Abs. 2 auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers im Einzelfall oder allgemein Rechnung getragen werden. Die hierfür anfallenden Mehrkosten für Versicherungsbeiträge sind dann vom Auftraggeber gesondert zu erstatten.
- (4) Ein einzelner Schadensfall ist im Rahmen der beruflichen Tätigkeit der S&P-Gesellschaften auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Ein einzelner Schadensfall ist auch dann gegeben, wenn mehrere Personen in Zusammenhang mit einem einheitlichen Auftrag entschädigungspflichtig sind oder tätig waren. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung der betreffenden S&P-Gesellschaft ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden 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.

## 8. Ausschlussfrist

Ein Schadensersatzanspruch aus einfach fahrlässiger Pflichtverletzung einer S&P-Gesellschaft kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem

# Auftragsbedingungen 3/5



anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, sofern es sich nicht um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt, die auf einer Pflichtverletzung der betreffenden S&P-Gesellschaft beruhen. Der Kenntnis steht die grob fahrlässige Unkenntnis gleich. Das Recht der betreffenden S&P-Gesellschaft, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 9. Sicherheiten, Verrechnungszustimmung

- (1) Zur Sicherung der Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche der jeweiligen S&P-Gesellschaft und bis zur vollständigen Befriedigung aller Forderungen der jeweiligen S&P-Gesellschaft aus dem Auftrag tritt der Auftraggeber alle bestehenden Kostenersatzansprüche gegen einen möglichen Gegner, die Staatskasse oder Dritte aus allen von der jeweiligen S&P-Gesellschaft für den Auftraggeber bearbeiteten Aufträgen sowie mögliche Steuererstattungsansprüche an die betreffende S&P-Gesellschaft ab, welche die Abtretung hiermit annimmt. Die Abtretung bleibt bis zur Befriedigung aller Ansprüche der jeweiligen S&P-Gesellschaft aus sämtlichen für den Auftraggeber bearbeiteten Aufträgen bestehen. Übersteigt der Wert der abgetretenen Forderungen die Forderungen der betreffenden S&P-Gesellschaft insgesamt um mehr als 20 %, so ist diese S&P-Gesellschaft auf Verlangen des Auftraggebers zur Freigabe von Sicherheiten nach ihrer Wahl verpflichtet. §§ 387 ff. BGB bleiben hiervon unberührt.
- (2) Der Auftraggeber stimmt ausdrücklich zu, dass die S&P-Gesellschaften für ihn eingehende Fremdgelder und sonstige Vermögenswerte mit offenen Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüchen der S&P-Gesellschaften einschließlich bereits aufgelaufener Kosten und Zinsen verrechnen; dies gilt nicht für Gelder, die zweckgebunden oder zur Auszahlung an andere Personen als den Auftraggeber bestimmt sind.
- (3) Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, über Kostenersatzansprüche und alle auch sonst von ihnen in Empfang genommene Gegenstände und Beträge ohne die Beschränkungen des § 181 BGB zu verfügen.

## 10. Schweigepflicht gegenüber Dritten, personenbezogene Daten, E-Mail-Verkehr

- (1) Die S&P-Gesellschaften sind nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren.
- (2) Die S&P-Gesellschaften sind nicht zur Verschwiegenheit verpflichtet, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits oder einer Qualitätskontrolle nach § 57 a WPO erforderlich ist und die insoweit tätigen Personen ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine – von den S&P-Gesellschaften geführten – Handakten genommen wird.

- (3) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, wenn der Auftraggeber die S&P-Gesellschaften von der Schweigepflicht entbindet oder soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen einer der S&P-Gesellschaften erforderlich ist oder eine gesetzliche Pflicht zur Offenlegung besteht. Die S&P-Gesellschaften sind auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als sie nach den Versicherungsbedingungen ihrer Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet sind.
- (4) Der Auftraggeber entbindet die S&P-Gesellschaften von der Verschwiegenheitspflicht im Verhältnis zwischen Auftraggeber und mit dem Auftraggeber verbundenen Unternehmen, Gesellschaftern und Mitgesellschaftern des Auftraggebers sowie Vertretern/Organen/Mitarbeitern von Unternehmen des Auftraggebers bzw. an denen der Auftraggeber beteiligt ist. Die Befreiung von der Verschwiegenheitspflicht gilt auch gegenüber Ehe-/Lebenspartnern und Angehörigen des Auftraggebers. Die Entbindung der S&P-Gesellschaften von der Verschwiegenheitspflicht kann vom Auftraggeber jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber den S&P-Gesellschaften widerrufen werden.
- (5) Die S&P-Gesellschaften sind befugt, die ihnen anvertrauten personenbezogenen Daten des Auftraggebers im Rahmen der Zweckbestimmung der erteilten Aufträge unter Beachtung der geltenden Datenschutzbestimmungen zu erheben, zu speichern und zu verarbeiten. Sie sind insbesondere unter Berücksichtigung geeigneter und erforderlicher Datenschutz- und Datensicherungsmaßnahmen berechtigt, personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung der erteilten Aufträge maschinell zu erheben, in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder an ein Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen. Dies gilt auch für personenbezogene Daten von Mitarbeitern des Auftraggebers. Der Auftraggeber erteilt mit Beauftragung den S&P-Gesellschaften die Erlaubnis, Dritten der Verschwiegenheitspflicht unterliegende Tatsachen mitzuteilen, sofern dies zur ordnungsgemäßen Auftragsabwicklung erforderlich ist. Der Auftraggeber stimmt hiermit ausdrücklich der Weitergabe seiner personenbezogenen Daten an die DATEV e.G. zu und befreit die S&P-Gesellschaften insofern von ihrer Schweigepflicht.
- (6) Soweit der Auftraggeber der Schweigepflicht gegenüber Dritten unterliegt, ist er verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass diese Dritten ihn – vor der Weitergabe von Daten der Dritten an die S&P-Gesellschaften – von der Schweigepflicht befreien.
- (7) Der Auftraggeber und die S&P-Gesellschaften werden im Rahmen der Aufträge zur Erleichterung und Beschleunigung der Auftragsabwicklung Informationen und Daten auch auf elektronischem Weg, d. h. insbesondere via E-Mail, austauschen. Soweit der Auftraggeber den S&P-Gesellschaften eine E-Mail-Adresse mitteilt, willigt er jederzeit widerruflich ein, dass die S&P-Gesellschaften ihm ohne Einschränkungen per E-Mail auftragsbezogene Informationen und Daten zusenden. Dabei ist bekannt, dass Daten, die per E-Mail versendet werden, nicht zuverlässig gegen Zugriffe Dritter geschützt werden, verloren gehen, verzögert übermittelt oder mit Viren befallen



sein können. Der Auftraggeber wird den S&P-Gesellschaften mitteilen, wenn für einen Auftrag der Austausch von Informationen und Daten unter Einsatz von Signaturverfahren und Verschlüsselungstechniken oder gar kein E-Mail-Verkehr erfolgen soll.

## 11. Vergütung, Teilzahlungen, Aufrechnungsausschluss

- (1) Die S&P-Gesellschaften haben neben ihren Vergütungsforderungen Anspruch auf Erstattung ihrer Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Die S&P-Gesellschaften können angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht bezahlt, so können die S&P-Gesellschaften nach vorheriger Ankündigung ihre weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Die S&P-Gesellschaften sind verpflichtet, ihre Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekannt zu geben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus der Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.
- (3) Leistet der Auftraggeber Teilzahlungen und/oder ist der Auftraggeber aus mehreren Aufträgen zur Bezahlung von Vergütung an eine der S&P-Gesellschaften verpflichtet und reicht eine vom Auftraggeber geleistete Zahlung zur Tilgung sämtlicher Vergütungsforderungen nicht aus, so werden die eingehenden Zahlungen zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet. Bei der Anrechnung auf die Hauptleistungen gilt die in § 366 Abs. 2 BGB vorgesehene Reihenfolge. Hiervon abweichende Tilgungsbestimmungen des Auftraggebers entfalten keine Wirkung.
- (4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen der S&P-Gesellschaften auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen des Auftraggebers zulässig.

## 12. Herausgabe von Unterlagen

Nach Befriedigung ihrer Ansprüche aus dem Auftrag haben die S&P-Gesellschaften auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die sie aus Anlass ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber von diesem oder für diesen erhalten haben. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen den S&P-Gesellschaften und dem Auftraggeber und für Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt, sowie für die zu internen Zwecken der S&P-Gesellschaften gefertigten Arbeitspapiere, Notizen etc. Die S&P-Gesellschaften können die Auslieferung ihrer Leistungen und Arbeitsergebnisse von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen. Dies gilt nicht, soweit die Zurückbehaltung von Unterlagen, Leistungen, Arbeitsergebnissen etc., insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit der vom Auftraggeber geschuldeten Beträge, gegen Treu und Glauben verstoßen oder dem Auftraggeber ein unzumutbarer Nachteil durch die Zurückbehaltung entstehen

würde. Die S&P-Gesellschaften können von Unterlagen, die sie an den Auftraggeber zurückgeben, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 13. Anzuwendendes Recht, Gerichtsstand

- (1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.
- (2) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus einem Auftrag unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten ist Augsburg, sofern der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) ist. Dies soll unabhängig von der Kaufmannseigenschaft auch dann gelten, wenn der Auftraggeber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt, sein Wohnsitz oder sein gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt sind oder die Ansprüche der S&P-Gesellschaften im Wege des Mahnverfahrens geltend gemacht werden. Die S&P-Gesellschaften sind stets auch berechtigt, am allgemeinen Gerichtsstand des Auftraggebers zu klagen.

## 14. Besondere Auftragsbedingungen Wirtschaftsprüfer

### Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

### Haftung

- (2) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB; insoweit findet Ziffer 7 Abs. 2 keine Anwendung.
- (3) Ziffer 8 gilt auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

### Prüfungsaufträge

- (4) Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet.
- (5) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch eine der S&P-Gesellschaften geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung der betreffenden S&P-Gesellschaft. Hat eine der S&P-Gesellschaften einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch die betref-

# Auftragsbedingungen 5/5



fende S&P-Gesellschaft durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung der betreffenden S&P-Gesellschaft und mit dem von ihr genehmigten Wortlaut zulässig.

- (6) Widerruft eine der S&P-Gesellschaften den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen der betreffenden S&P-Gesellschaft den Widerruf bekannt zu geben.

## 15. Besondere Auftragsbedingungen Steuerberater

- (1) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der übergebenen Unterlagen und Zahlen des Auftraggebers, insbesondere der Buchführung und der Bilanz, gehört nur zum Auftrag der S&P-Gesellschaften, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass die S&P-Gesellschaften hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen haben. In diesem Fall hat der Auftraggeber den S&P-Gesellschaften alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass den S&P-Gesellschaften eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallende Tätigkeiten:
- a) Ausarbeitung der Steuererklärungen für alle laufend veranlagten Steuern vom Ertrag, und zwar aufgrund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise.
  - b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern, soweit die Bescheide den S&P-Gesellschaften rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.
  - c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a und b genannten Erklärungen und Bescheiden.
  - d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern.
  - e) Mitwirkung in außergerichtlichen Rechtsbehelfsverfahren hinsichtlich der unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern.
- (4) Erhalten die S&P-Gesellschaften für die laufende Steuerberatung eine Pauschalvergütung, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. c, d und e genannten Tätigkeiten gesondert zu vergüten.
- (5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen zu allen Steuern und Abgaben erfolgt nur aufgrund eines gesonderten Auftrages. Dies gilt auch für
- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und 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 Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation etc.
- (6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung sowie -voranmeldung 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 oder ordnungsgemäße Rechnungsstellungen vorliegen. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen und das Vorliegen der Voraussetzungen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.