Anlage 1

Diplom-Kaufmann
Alexander Kulesza
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

BERLIN

Bericht

über die

Prüfung
der Hausverwaltungsabrechnung
für das Kalenderjahr 2015

des durch die
Gesellschaft für Haus- und Grundstücksverwaltung,
Unternehmensberatung und Softwareentwicklung mbH
verwalteten Grundbesitzes der
Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Hönow

vom

18. März 2016

Exemplar Nr. **1**
ausgefertigt am 28.03.2016

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
B.	Rechtliche Grundlagen	4
C.	Art und Umfang der Hausverwaltungstätigkeit	4
D.	Prüfungsdurchführung	5
E.	Prüfungsfeststellungen	6
	I. Organisation	6
	II. Betriebskostenabrechnungen	7
	III. Instandhaltungsmaßnahmen	7
F.	Zusammenfassung und Prüfungsvermerk	8

Anlagen

1 : Verwaltungsabrechnung zum 31. Dezember 2015

2 : Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag der Geschäftsführung der Gesellschaft für Haus- und Grundstücksverwaltung, Unternehmensberatung und Softwareentwicklung mbH, Altlandsberg (GeHUS mbH) habe ich die Hausverwaltungsabrechnungen für das

Kalenderjahr 2015

des für die

Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Hönow

verwalteten Grundbesitzes geprüft. Gegenstand des Auftrages war die Prüfung der Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Verwaltungsvertrag zwischen der GeHUS mbH und der Gemeinde Hoppegarten sowie die Prüfung der Abrechnungsunterlagen im Sinne einer ordnungsgemäßen Buchführung.

Grundlage der Prüfung bildeten die Hausverwalterabrechnungen und die Buchhaltungsunterlagen für die verwalteten Objekte.

Die Prüfung fand am 16.03.2016 in den Geschäftsräumen der GeHUS mbH in Altlandsberg statt. Die abschließende Bearbeitung und die Berichterstellung wurde in meinem Büro durchgeführt. Die Prüfungsdurchführung erfolgte stichprobenweise in berufsüblichem Umfang unter Beachtung der durch das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie der übrigen Prüfungsstandards des IDW. Die Prüfung bezog sich nicht auf die spezielle Untersuchung bestimmter Gebiete (z. B. die Angemessenheit des Versicherungsschutzes) oder auf unerlaubte Handlungen. Die Prüfungsfeststellungen gaben keinen Anlass, die Prüfung insoweit besonders auszudehnen.

Ich bestätige, dass bei Annahmen und Durchführung meiner Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet wurden.

Die zur Durchführung der Prüfung erforderlichen Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt und die erbetenen Auskünfte von der Geschäftsführung der GeHUS mbH und deren Beauftragten bereitwillig erteilt. Von der Geschäftsführung der GeHUS mbH wurde eine Vollständigkeitserklärung abgegeben, die ich zu meinen Arbeitspapieren genommen habe.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2002 maßgebend (**Anlage 2**).

B. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Hoppegarten mit dem Ortsteil Hönow, vertreten durch den Bürgermeister, hat seit dem 01. 01. 2001 die GeHUS mbH mit der Betreuung des ihr zur Verwaltung übertragenen Grundbesitzes beauftragt. (Vertrag vom 18.01. / 25.01.2001). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Der Hausverwaltungsvertrag hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der Vertragsparteien bis zum 30.6. der Verlängerung widerspricht.

Das Verwalterhonorar bestimmt sich auf der Grundlage von § 26 der II. Berechnungsverordnung und beträgt 85 % der dort festgelegten Verwaltungskostensätze. Zum 1. Januar 2014 erfolgte die letzte Neuberechnung der Pauschalen aufgrund der Veränderung des Verbraucherpreisindexes der letzten drei Jahre (Oktober 2010 zu Oktober 2013). Dies führte zu einer Erhöhung der Verwaltungspauschalen um rd. 5,7 %.

Die letzte Verwaltervollmacht datiert vom 30. März 2006. Hiernach kann die Verwalterin Aufträge mit einem Kostenvoranschlag von bis zu 500,00 € eigenständig vergeben. Darüber hinaus bedarf es der Zustimmung der Gemeinde.

C. Art und Umfang der Hausverwaltungstätigkeit

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt für die gemeindeeigenen Grundstücke. Der Zahlungsverkehr erfolgt über ein Bankkonto, auf dem die Zahlungen der Mieter (Miete einschließlich Betriebskosten) und die Ausgaben für die verwalteten Objekte geführt werden.

Der Verwaltungsbestand hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und setzt sich wie folgt zusammen:

Objekte	Objekte	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze/ sonstiges
Bestand zum 31.12.2014	5	20	0	3	1
+Zugang	-	-	-	-	-
- Abgang	-	-	-	-	-
Bestand zum 31.12.2015	5	20	0	3	1

Bei den im Abrechnungszeitraum verwalteten Objekten handelt es sich um 3 Einfamilienhäuser, 1 Mehrfamilienhaus mit sieben bzw. acht (Dorfstraße 32A und 32B) Wohneinheiten und 1 Zweifamilienhaus.

Instandhaltungen werden unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Bewohnbarkeit der Objekte durchgeführt. Weitergehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgen nach Zustimmung der Gemeindeverwaltung.

Mietrückstände gelangen bei der GeHUS mbH ins aktuelle Mahnwesen. Nach erfolglosem Mahnverfahren werden diese Fälle durch Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes auf gerichtlichem Wege weiter verfolgt. Mietrückstände eines Mieters werden als zweifelhafte Forderungen ausgewiesen und hierüber ein Überwachungsauftrag an die Creditreform erteilt.

D. Prüfungsdurchführung

Insbesondere wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Lückenlos:
  - der Vergleich der gebuchten Saldovorträge und Endbestände mit den Kontoauszügen der Bankkonten und der Saldovorträge der Verwaltungsabrechnungen.

- Stichprobenweise:
  - Die korrekte Abrechnung der Verwaltergebühren
  - Feststellung der abzugrenzenden Mietvorauszahlungen
  - Mahnwesen
  - objektbezogene Betriebskostenabrechnungen im Vergleich mit dem Zahlungsverkehr in den Kontoauszügen
  - Die dem Geschäftsvorfall entsprechende Buchung auf den Kostenkonten und Kostenstellen.

Die vorgenommen Prüfungshandlungen umfassen die Auswahl der Stichproben aufgrund von Plausibilitätsbeurteilungen und die Prüfung der Nachweise bei den ausgewählten Geschäftsvorfällen.

E. Prüfungsfeststellungen

I. Organisation

Das Rechnungswesen (Finanzbuchhaltung) wird ab dem 01.01.2002 im Hause mit Hilfe der EDV unter Einsatz des Programms der Firma Zülow Software und Computer GmbH, Templin durchgeführt.

Der Kontenplan entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft; er ist übersichtlich und ausreichend gegliedert.

Zur Feststellung der Ordnungmäßigkeit des bei der GeHUS mbH eingesetzte Finanzbuchhaltungsprogramm „ZHAUS-Hausverwaltung für Windows" wurde zuletzt im Januar 2015 von Dipl.-Volkswirt Bernward Gressert-Stroh, Wirtschaftsprüfer, Köln eine Systemprüfung der Update-Version 4.6. (Stand Januar 2015) durchgeführt. Grundlage der Prüfung bildete der Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V. „Erteilung und Verwendung von Softwarebescheinigungen" (IDW PS 880) sowie die Stellungnahme des IDW „Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bei Einsatz von Informationstechnologie" (IDW RS FAIT 1). Beanstandungen haben sich angabegemäß nicht ergeben und wurden auch nicht festgestellt.

Das Belegwesen ist auf der Grundlage der Prüfungsfeststellungen vollständig und geordnet.

Der Nachweis der Mieterzahlungen wird im Rahmen der Finanzbuchhaltung über die Personenkonten (Debitoren) geführt. Die Abrechnung der Einzelobjekte erfolgt über eine Kostenstellenrechnung, die in die Finanzbuchführung integriert ist. Die Kostenstellenrechnung (Hausbuch) ist gleichzeitig Grundlage für die Betriebskostenabrechnung, die im Rahmen von Nebenbüchern geführt wird.

Die Buchführung wird zeitnah geführt und ist beweiskräftig. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Bedenken gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung ergeben.

Die Verwaltungsabrechnung zum 31. Dezember 2015 (siehe **Anlage 1**) ist ordnungsgemäß aus den Büchern entwickelt und entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Rechnungslegung.

Die Saldovorträge zum 01.01.2015 wurden mit dem Ausweis vom Vorjahr zutreffend übernommen.

Der Nachweis der Einzelposten wurde in Summen- und Saldenlisten zum 31. Dezember 2015 erbracht, die mit Ausdruck vom 29.02.2016 meinen Arbeitspapieren beigefügt sind.

II. Betriebskostenabrechnungen

Den Ausgangspunkt der Abrechnungen bildet die aus der Finanzbuchhaltung abgeleitete Betriebskostenbuchhaltung. Die Anteile der Betriebskostenvorauszahlungen in den Mietzahlungen werden auf gesonderten Konten gebucht. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.

Grundlage der Abrechnungen sind die §§ 556 ff. BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Abrechnungen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 erfolgten durch die GeHUS mbH im August 2015.

III. Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen

Nach der Verwaltervollmacht vom 30. März 2006 können durch die GeHUS mbH eigenständig ohne Abstimmung mit der Gemeinde Aufträge mit einem Kostenvoranschlag von bis zu 500,00 € vergeben werden. Darüber hinaus ist die Zustimmung der Gemeindevertretung einzuholen.

Größere Instandsetzungsvorhaben, die die Zustimmung der Gemeinde erforderten, wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

F. Zusammenfassung und Prüfungsvermerk

Das Ergebnis der Prüfung der Hausverwalterabrechnungen zum 31. Dezember 2015 fasse ich wie folgt zusammen:

Die Buchführung und die Hausverwalterabrechnungen entsprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung.

Die Handlungen der GeHUS mbH entsprechen den im Hausverwaltungsvertrag festgelegten Aufgaben. Die Verwaltergebühren wurden unter Berücksichtigung zeitlicher Abgrenzungen ordnungsgemäß berechnet und erhoben.

Instandhaltungen wurden nur im Rahmen der Erhaltung der Vermietbarkeit der Objekte vorgenommen. Bei zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurde das Votum der Stadtverwaltung eingeholt.

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich die Verwalterabrechnungen zum 31. Dezember 2015 (**Anlage 1)** mit folgender **Bescheinigung** versehen:

> „Die Buchführung und die Hausverwalterabrechnungen zum 31. Dezember 2015 entsprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung. Bei meiner pflichtgemäßen Prüfung habe ich keine Verstöße der Gesellschaft für Haus- und Grundstücksverwaltung, Unternehmensberatung und Softwareentwicklung mbH gegen die Bestimmungen des Verwaltervertrages vom 15. November 2000 und dessen Ergänzungen festgestellt."

Berlin, am 18. März 2016

DIPL.-KAUFMANN ALEXANDER KULESZA WIRTSCHAFTS-PRÜFER SIEGEL BERLIN

Alexander Kulesza
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

GeHUS mbH An der Promenade 2 15345 Altlandsberg

Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Bearbeiter	Telefon	Fax	Sprechzeit	Archivschl.	Datum
Frau Hoedt	(033438)59929	59925	Die: 9.00-12.00 Uhr 13.00-18.00 Uhr	Man.028	29.02.2016

geprüfte Jahresabrechnung 2015

für

Mietkonto **3809005842** **BLZ** **17054040** **Sparkasse MOL**

alle Beträge in EURO

Konto 3809005842	31.12.2015	210.624,67	
	01.01.2015	149.213,74	
		61.410,93	**61.410,93**

Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	**2015**	**61.410,93**

Erläuterung des Jahresüberschusses/Jahresfehlbetrages

Erlöse	Kontenklasse 6	**63.888,86**	
Aufwände	Kontenklasse 5	**635,53**	
	Kontenklasse 8	**7.720,78**	**55.532,55**
Forderungen aus	31.12.2015	29,68	
Vermietung-Mieter	01.01.2015	109,30	**79,62**
Forderungen	31.12.2015	5.400,66	
Zweifelhafte-Mieter	01.01.2015	5.400,66	**0,00**
Transitkonto Gem.	31.12.2015	-25.430,97	
für Verwaltergeb.	01.01.2015	-19.632,21	**5.798,76**

Verbindlichkeiten	31.12.2015	0,00	
aus Liefer./Leistung.	01.01.2015	0,00	**0,00**
Verbindlichkeiten	31.12.2015	348,55	
aus Sicherheitseinb.	01.01.2015	348,55	**0,00**
Verbindlichkeiten	31.12.2014	0,00	
aus Mietvorauszahlg.	01.01.2014	0,00	**0,00**
			61.410,93

Alle Angaben sind geprüft und belegmäßig nachweisbar.

Ruppersberger
Geschäftsführer

Zellmer
Geschäftsführerin

Anlagen: 1. Saldenliste Sachkonten
2. Saldenliste Debitoren Mieter
3. Saldenliste Kreditoren