

# **BERICHT**

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2019

der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft**

**“Bremer Höhe“ e.G.**

Berlin

erstellt durch:

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	3
II. Rechtliche Verhältnisse	4
III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss	5
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2019	6
A K T I V A	6
P A S S I V A	16
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019	22
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2019	29
VII. Anlagen	30
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	32

## I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag der Geschäftsleitung der

### Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

( im folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt ) habe ich den

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat März 2020 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meiner Kanzlei durchgeführt.

Eine Prüfung der Bewertung von Vorräten und angefangenen Arbeiten sowie der Werthaltigkeit der ausgewiesenen Sachanlagen erfolgte nicht.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G. und Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.) Roland Schubert, Steuerberater.

Berlin, den 10. März 2020



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Frank Wellner".

Frank Wellner  
Steuerberater

## II. Rechtliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wurde durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 27. Januar 2000 gegründet. Die Satzung wurde von 51 Gründungsmitgliedern beschlossen, die Eintragung erfolgte am 18. April 2000 unter der Nr. 569 Nz in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin, nachdem der zuständige Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. am 3. April 2000 die Gründungsprüfung abgeschlossen und die ordnungsgemäßen Gründungshandlungen festgestellt hatte.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck hat die Genossenschaft einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin Prenzlauer Berg erworben. Dieser Wohnungsbestand ist instand gesetzt, umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,29 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung überlassen wird, haben mindestens zehn Anteile zu jeweils Euro 511,29 zu übernehmen.

Sitz der Genossenschaft ist Berlin. Die Geschäftsräume befinden sich in 10437 Berlin, Schönhauser Allee 59.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine besondere Kündigungsvereinbarung enthält die Satzung nicht.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Zur Vertretung sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen berechtigt. Im Geschäftsjahr 2019 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Ulf Heitmann  
Frau Dr. Barbara König  
Herr Joachim Frank

### III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss

Die Finanzbuchhaltung der Genossenschaft und die integrierte Kostenrechnung wurden im Berichtsjahr über ein Buchhaltungssystem gefertigt. Dieses Buchhaltungsprogramm basiert auf einem Hausverwaltungsprogramm und erweitert die dort benötigten Funktionen um die aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften notwendigen Erweiterungen zur Erfassung aller Geschäftsvorfälle und der Fertigung der laufenden Buchhaltung sowie der Erstellung von unterjährigen betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Ein Testat über die Ordnungsmäßigkeit der Software mit Datum vom 30. März 2017 liegt vor, die Ergebnisse der Stichproben haben keine Hinweise auf Fehler erbracht. Die Bestandskontrolle zeigt ebenfalls keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten. Die Belegerfassung erfolgt durch Angestellte der Genossenschaft.

Die Belege werden ordnungsgemäß getrennt nach Kassen-, Bank- und sonstigen Belegen sowie nach Eingangs- und Ausgangsrechnungen aufbewahrt.

Die Verteilung der Aufwendungen und Erträge auf die einzelnen Kostenstellen habe ich nicht geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach den Rechnungslegungs-Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Da die Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften rechnet, wurden die hierfür geltenden Vereinfachungsregelungen angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten  
der Bilanz zum 31. Dezember 2019**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2019.

**AKTIVA**

<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>	Euro	<u>46.097.783,09</u>
	Euro	42.271.918,33

Die Zusammensetzung und Entwicklung hinsichtlich der Anschaffungs- und Herstellungskosten, der kumulierten Abschreibungen sowie der Buchwerte ergibt sich detailliert aus dem diesem Bericht beige-fügten Anlagespiegel.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. <u>Software</u>	Euro	<u>712,00</u>
	Euro	1.425,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	17.839,67	16.414,67	1.425,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>713,00</u>	<u>./. 713,00</u>
	17.839,67	17.127,67	712,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u><u>17.839,67</u></u>	<u><u>17.127,67</u></u>	<u><u>712,00</u></u>

## II. Sachanlagen

### 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro	<u>35.975.821,07</u>
Euro	37.067.879,49

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	53.533.531,64	16.465.652,15	37.067.879,49
Zugänge/Umbuchungen	<u>47.518,71</u>	<u>1.131.797,97</u>	<u>./. 1.084.279,26</u>
	53.581.050,35	17.597.450,12	35.983.600,23
Abgänge/Umbuchungen	<u>7.779,16</u>	<u>0,00</u>	<u>7.779,16</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u><u>53.573.271,19</u></u>	<u><u>17.597.450,12</u></u>	<u><u>35.975.821,07</u></u>

### 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Euro	<u>4.173.739,31</u>
Euro	4.258.226,74

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	4.610.490,40	352.263,66	4.258.226,74
Zugänge/Umbuchungen	<u>0,00</u>	<u>84.487,43</u>	<u>./. 84.487,43</u>
	4.610.490,40	436.751,09	4.173.739,31
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u><u>4.610.490,40</u></u>	<u><u>436.751,09</u></u>	<u><u>4.173.739,31</u></u>

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
ohne Wohnbauten

Euro	<u>281.534,24</u>
Euro	281.534,24

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	281.534,24	0,00	281.534,24
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	281.534,24	0,00	281.534,24
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u><u>281.534,24</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>281.534,24</u></u>

4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro	<u>4.542,28</u>
Euro	25.577,70

EDV-Technik

Euro	<u>1,00</u>
Euro	1,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	5.783,05	5.782,05	1,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	5.783,05	5.782,05	1,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u><u>5.783,05</u></u>	<u><u>5.782,05</u></u>	<u><u>1,00</u></u>

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	Euro	1.819,00
	Euro	736,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	12.820,12	12.084,12	736,00
Zugänge	1.220,32	137,32	1.083,00
	<u>14.040,44</u>	<u>12.221,44</u>	<u>1.819,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2019	<u>14.040,44</u>	<u>12.221,44</u>	<u>1.819,00</u>

<u>GWG</u>	Euro	2.722,28
	Euro	24.840,70

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2019	156.495,68	131.654,98	24.840,70
Zugänge	13.903,74	36.022,16	./. 22.118,42
	<u>170.399,42</u>	<u>167.677,14</u>	<u>2.722,28</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2019	<u>170.399,42</u>	<u>167.677,14</u>	<u>2.722,28</u>

5. Anlagen im Bau

<u>Euro</u>	<u>5.647.484,19</u>
Euro	579.219,18

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene, in 2019 noch nicht abgeschlossene Modernisierungsarbeiten am Gemeinschaftshaus und noch nicht fertiggestellte Neubauten in Hobrechtsfelde.

6. geleistete Anzahlungen

<u>Euro</u>	<u>0,00</u>
Euro	44.105,98

Der im Vorjahr ausgewiesene Betrag bezieht sich auf Aufwendungen für ein in 2018 erworbenes Grundstück in Hobrechtsfelde. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgte im laufenden Geschäftsjahr.

### III. Finanzanlagen

1. <u>andere Finanzanlagen</u>	<u>Euro</u>	13.950,00
	Euro	13.950,00

Die anderen Finanzanlagen ergeben sich aus dem Erwerb von 80 Genossenschaftsanteilen der GLS Gemeinschaftsbank e.G. zu je Euro 100,00 im Geschäftsjahr 2003. Weiterhin wurden in 2005 Genossenschaftsanteile der Berliner Volksbank e.G. für 5.200,00 Euro erworben. Darüber hinaus besteht eine Beteiligung an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Euro 750,00. Die Bewertung erfolgt mit den Anschaffungskosten.

Die einzelnen Gegenstände werden in einer Anlagenkartei geführt, die alle wesentlichen Daten wie Anschaffungskosten und -zeitpunkt, Nutzungsdauer, Abschreibungen etc. enthält.

Die Zugänge sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert worden.

Die Normalabschreibungen wurden linear entsprechend der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemessen. Sie bewegen sich im Rahmen der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze. Dabei wurden die Abschreibungen ohne Anwendung der steuerlichen Vereinfachungsregelungen ermittelt.

Im Kalenderjahr 2019 erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>	Euro	3.027.965,06
	Euro	3.586.873,37
I. <u>Unfertige Leistungen</u>	Euro	1.286.265,01
	Euro	1.224.670,08
1. <u>Betriebskosten</u>	Euro	1.286.265,01
	Euro	1.224.670,08

Es handelt sich hierbei um die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr.

II. <u>Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	114.836,50
	Euro	105.288,01
1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	Euro	28.840,37
	Euro	36.586,52

Die Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl einzelner Positionen zusammen, da die Sollstellungen automatisch aus der Hausverwaltungsabrechnung übernommen werden, erfolgt eine laufende Aktualisierung der Mietrückstände. Es finden regelmäßige Mahnläufe statt.

Die Forderungen sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>Euro</u>	<u>85.996,13</u>
	Euro	68.701,49

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Debitorische Kreditoren	5.039,92	31.860,86
Forderungen Finanzamt (KSt, SolZ)	68.855,54	20.969,15
Forderungen IBB (Wohngeld)	3.954,31	1.915,49
Forderungen Versicherung	3.481,02	9.790,65
Geleistete Kautionen	4.165,34	4.165,34
Forderungen Personal	500,00	0,00
	<u>85.996,13</u>	<u>68.701,49</u>

III. <u>Flüssige Mittel</u>	<u>Euro</u>	<u>1.626.863,55</u>
	Euro	2.256.915,28

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Portoguthaben	469,28	417,35
b) Kassenbestand	1.664,02	1.631,23
c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	<u>1.624.730,25</u>	<u>2.254.866,70</u>
	<u>1.626.863,55</u>	<u>2.256.915,28</u>

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem geführten Protokoll.

zu c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
Deutsche Kreditbank Girokonto Nr. 1539485	942.086,18	795.358,56
Berliner Volksbank Girokonto Nr. 8522306003	468.617,11	445.481,18
Umweltbank Girokonto Nr. 807931	214.026,96	614.026,96
Umweltbank Sparbrief Nr. 10807934	0,00	400.000,00
	<u>1.624.730,25</u>	<u>2.254.866,70</u>

Die ausgewiesenen Guthaben stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst.

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>2.494,88</u>
Euro	4.356,98

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>2.494,88</u>
Euro	4.356,98

Der ausgewiesene Betrag betrifft Aufwendungen für Fortbildung, die Jahre 2020 bis 2024 betreffend sowie Versicherungsaufwendungen soweit sie auf einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2019 entfallen.

## PASSIVA

<b>A. Eigenkapital</b>	<u>Euro</u>	10.896.139,05
	Euro	10.188.229,75

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	<u>Euro</u>	4.601.794,50
	Euro	3.962.902,40

Es handelt sich hier um die von den Genossenschaftsmitgliedern tatsächlich geleisteten Einzahlungen. Es sind Beträge rückständig, diese Beträge ergeben sich aus einer laufend geführten Aufstellung ausserhalb der Buchführung. Unter Berücksichtigung der satzungsmässigen Regeln und der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Beitritte weiterer Mitglieder ergibt sich zum 31.12.2019 folgende Ermittlung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	4.754.248,34	4.499.618,13
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>4.601.794,50</u>	<u>3.962.902,40</u>
Offene Einzahlungen	<u>152.453,84</u>	<u>536.715,73</u>

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,32 für die Mitglieder, die mit einem Wohnraum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	<u>Euro</u>	141.838,64
	Euro	135.162,89

Ausgewiesen ist die laut Satzung von jedem Genossenschaftsmitglied neben der Pflichteinlage einzuzahlende Summe von Euro 100,00 als Eintrittsgeld zur Abgeltung von entstehenden Verwaltungskosten. Nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sind diese Beträge einer Rücklage zuzuführen.

Darüber hinaus werden hier die in einen Solidaritätsfonds geleisteten freiwilligen Zahlungen der Genossenschaftsmitglieder ausgewiesen.

III. <u>Ergebnisrücklagen</u>	Euro	4.338.568,85
	Euro	4.142.993,62
1. <u>gesetzliche Rücklage</u>	Euro	4.338.568,85
	Euro	4.137.617,62

Im Kalenderjahr 2019 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2019	4.137.617,62
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2019 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2018	200.951,23
Stand 31.12.2019	<u>4.338.568,85</u>

2. <u>andere Ergebnisrücklagen</u>	Euro	0,00
	Euro	5.376,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2019	5.376,00
Verbrauch 2019	5.376,00
Stand 31.12.2019	<u>0,00</u>

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	Euro	1.813.937,06
	Euro	1.947.170,84

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2019	1.947.170,84
Jahresüberschuss 2019	62.341,45
abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 200.951,23
zuzüglich Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	5.376,00
Stand 31.12.2019	<u>1.813.937,06</u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 1.253.157,88.

**B. Rückstellungen**

Euro	<u>27.057,53</u>
Euro	25.060,43

**1. Sonstige Rückstellung**

Euro	<u>26.730,53</u>
Euro	24.917,43

	<u>01.01.2019</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
a) n. abgerechnete BK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	1.617,43	1.617,43	0,00	3.430,53	3.430,53
d) Jahresabschluss und Prüfung	<u>20.000,00</u>	<u>19.944,59</u>	<u>55,41</u>	<u>20.000,00</u>	<u>20.000,00</u>
	<u>24.917,43</u>	<u>21.562,02</u>	<u>55,41</u>	<u>23.430,53</u>	<u>26.730,53</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

**2. Steuerrückstellungen**

Euro	<u>327,00</u>
Euro	143,00

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Abschlusszahlung zur Gewerbesteuer für das Kalenderjahr 2018 und 2019.

### C. Verbindlichkeiten

Euro	<u>38.182.251,77</u>
Euro	35.631.484,44

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 3.440.156,55

#### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>34.111.323,31</u>
Euro	31.553.566,74

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst. Die Haftungsvergütung ist nach den Vereinbarungen fällig, sie wird aber nach Auskunft des Vorstands im Rahmen der Auszahlung der Finanzierung der Baumaßnahmen mitfinanziert. Dieser Betrag hat daher eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Zur weiteren Aufgliederung verweise ich auf den als Anlage II beigefügte Verbindlichkeitspiegel.

#### 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Euro	<u>1.899.890,32</u>
Euro	1.760.165,32

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder sowie den Restkaufpreis für den Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59.

#### 3. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>1.437.923,01</u>
Euro	1.428.934,92

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2019 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

#### 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>159.323,67</u>
Euro	123.619,12

Es handelt sich hier um überzahlte Mieten für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen.

5. <u>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen</u>	Euro	79.217,43
	Euro	160.312,69

Die Verbindlichkeiten sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Euro	494.574,03
	Euro	604.885,65

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten Genossenschaftsmitglieder	412,37	3.448,29
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	10.249,98	12.798,54
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	2.663,41	2.626,66
Verbindlichkeiten Kapitalertragsteuer	0,00	481,69
Sonstige Verbindlichkeiten	424.700,00	524.700,00
Verbindlichkeiten aus Mitglieder-Darlehen	56.368,27	60.813,37
Verbindlichkeiten Mitglieder Aufsichtsrat	180,00	17,10
	<u>494.574,03</u>	<u>604.885,65</u>

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 424.700,00 bestehen gegenüber dem Bezirksamt Prenzlauer Berg aus Kostenausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet.

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>22.794,68</u>
Euro	18.374,06

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Mietvorauszahlungen Folgejahr	21.774,68	17.051,56
Mietvorauszahlungen sonstige Mieten	<u>1.020,00</u>	<u>1.322,50</u>
	<u>22.794,68</u>	<u>18.374,06</u>

Sonstige Mietzahlungen, die einen bestimmten Zeitpunkt nach dem Bilanzstichtag betreffen, wurden passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019**

<b><u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u></b>	<u>Euro</u>	4.859.130,89
	Euro	4.846.283,20

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Kaltmieten	3.593.624,70	3.515.626,85
Nebenkostenabrechnung	1.243.263,25	1.303.328,99
Sonstige Mieteinnahmen	24.942,71	30.350,63
Mietminderungen	<u>./.</u> 2.699,77	<u>./.</u> 3.023,27
	<u>4.859.130,89</u>	<u>4.846.283,20</u>

<b><u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u></b>	<u>Euro</u>	61.594,93
	Euro	./. 71.729,23

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2019 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2018 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Euro	<u>11.002,27</u>
Euro	60.170,98

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Lohnfortzahlung	1.397,56	5.235,17
Erträge aus Rückstellungsauflösung	1.672,84	687,56
Sonstige betriebliche Erträge	6.356,25	44.103,72
Erträge Geschichtswerkstatt	80,00	20,00
Erträge aus früheren Jahren	235,62	10.124,53
Erträge aus Anlagenverkäufen	1.260,00	0,00
	<u>11.002,27</u>	<u>60.170,98</u>

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Euro	<u>1.762.402,63</u>
Euro	1.515.458,51

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Aufwendungen für Betriebskosten	1.286.265,01	1.228.462,26
b) Instandhaltungen	438.840,58	256.855,28
c) Andere Aufwendungen	37.297,04	30.140,97
	<u>1.762.402,63</u>	<u>1.515.458,51</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Be- und Entwässerung	254.031,30	248.395,93
Regenwasser	27.879,68	27.868,88
Heizung und Warmwasser	404.940,29	406.920,48
Feuerlöscherwartung	18.405,74	3.163,23
Aufzug	4.735,42	2.889,80
Müllabfuhr	88.211,27	76.825,88
Hausreinigung	94.839,05	92.772,79
Ungezieferbekämpfung	10.930,15	10.531,50
Gartenpflege	19.178,58	19.347,48
Beleuchtung	24.458,97	26.782,86
Schornsteinfeger	1.834,14	2.001,38
Versicherungen	63.293,48	63.293,48
Wartung Lüftungsanlagen	8.352,87	0,00
Kosten Gemeinschaftsraum	458,29	302,93
Kabelanschluss	95,88	95,88
abgerechnete Betriebskosten Vorjahr	5.502,52	4.106,32
Sachkosten Hauswarte	54.611,43	50.082,92
Winterdienst	28.487,45	27.354,00
Straßenreinigung	19.198,15	17.237,18
Reinigung Dachrinnen	2.989,21	0,00
Betriebskosten einzelner Nutzer	29.204,22	23.890,30
Grundsteuer	124.599,92	124.599,04
	<u>1.286.265,01</u>	<u>1.228.462,26</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Diverse Instandsetzungen	<u>438.840,58</u>	<u>256.855,28</u>
	<u>438.840,58</u>	<u>256.855,28</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Werkzeug Hausmeister	112,49	40,98
Kleinmaterial	2.220,29	3.079,67
Schlüssel	11.179,70	5.125,80
Kosten der Hausbewirtschaftung	6.949,99	7.939,54
Miet- und Räumungsklagen	4.896,90	3.043,46
Sonstiger Aufwand NK	2.740,17	928,75
Pachtaufwendung (periodenfremd)	112,50	112,50
nicht umlagefähige Betriebskosten	1.936,34	2.686,61
Erbbauzins	6.689,40	6.736,60
Übernachtungssteuer-Citytax	459,26	447,06
	<u>37.297,04</u>	<u>30.140,97</u>

**Personalaufwand**

Euro	<u>287.865,14</u>
Euro	280.828,59

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Löhne und Gehälter	238.191,20	236.177,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	49.673,94	44.650,72
	<u>287.865,14</u>	<u>280.828,59</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Löhne und Gehälter	218.114,63	215.666,86
Aushilfslöhne	9.240,00	9.120,00
pauschale Lohnsteuer	220,80	534,44
Umlage	6.088,78	6.166,53
sonstiger Personalaufwand	2.246,99	2.510,04
Rabatte	2.280,00	2.180,00
	<u>238.191,20</u>	<u>236.177,87</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen  
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	44.031,77	43.064,15
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.592,17	1.586,57
Aufwendungen für Altersversorgung	4.050,00	0,00
	<u>49.673,94</u>	<u>44.650,72</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Euro	1.253.157,88
Euro	1.256.703,37

Zusammensetzung:

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Gebäude	1.210.302,40	1.218.176,40
Bewegliche Wirtschaftsgüter	6.120,32	77,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	36.022,16	37.492,47
Immaterielle Wirtschaftsgüter	713,00	957,50
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>1.253.157,88</u>	<u>1.256.703,37</u>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Euro	125.783,88
Euro	84.803,78

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Reisekosten, Fahrgelder	1.676,78	1.586,44
Bewirtungskosten (70%)	72,32	279,40
Bewirtungskosten intern	961,80	1.256,54
Repräsentationskosten	393,96	510,74
Aufsichtsratsvergütungen	4.152,11	3.398,00
Seminare	2.736,30	2.846,66
Beiträge und Gebühren	3.196,80	3.172,80
Wartung und Miete f. Einrichtungen	2.323,48	2.361,44
Wartung und Betreuung Software	5.554,30	5.743,11
Betriebskosten Büroräume	4.659,17	6.394,56
Kurierdienste	90,39	38,71
Veröffentlichungen/Versammlungen	2.605,00	200,00
Bürobedarf	2.867,67	1.842,89
Telefon	2.767,88	2.990,08
Porto	1.902,46	1.935,87
Zeitschriften und Bücher	182,50	466,30
Buchführungskosten	2.570,40	2.552,55
Rechts- und Beratungskosten	1.905,38	14,65
Abschluss- und Prüfungskosten	20.000,00	20.000,00
Kopien, Fotos, Organisation	13.123,16	1.405,85
Anlagenabgang Restbuchwert	8.604,95	0,00
Mietausfall	3.676,17	0,00
Spenden	860,00	1.300,00
Initiativenfonds	4.780,30	1.433,94
Kosten Geschichtswerkstatt	1.904,00	1.679,31
Kosten Mitteilungsblatt etc.	9.092,40	9.051,85
Ausstellungen	11.288,41	9.635,42
Nebenkosten des Geldverkehrs	6.808,40	2.331,38
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	31,00	119,74
Aufwendungen frühere Jahre	125,18	0,00
Übrige Aufwendungen	4.871,21	255,55
	<u>125.783,88</u>	<u>84.803,78</u>

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Euro	<u>1.364,34</u>
Euro	1.064,77

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, um Erträge aus der Überlassung von Mitarbeiter-Darlehen sowie in Höhe von Euro 964,34 um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Euro	<u>1.429.246,96</u>
Euro	1.453.629,71

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	Euro	Euro
Zinsen langfristige Darlehen	1.397.077,44	1.424.553,39
Bearbeitungsgebühren	0,00	0,00
sonstige Zinsaufwendungen	<u>32.169,52</u>	<u>29.076,32</u>
	<u><u>1.429.246,96</u></u>	<u><u>1.453.629,71</u></u>

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Euro	<u>12.294,49</u>
Euro	39.108,40

Ausgewiesen ist hier die gewerbsteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 184,00 sowie die Belastung durch Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von Euro 12.110,49.

## VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Der Anhang enthält nach meiner Feststellung alle nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben und Erläuterungen, soweit sich diese nicht bereits aus der Bilanz ergeben.

**Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.**  
31.12.2019

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert	
	Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang (Zuschüsse)	Stand 01.01.2019	Zuführung	Auflösung Abgang	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Software	17.839,67	0,00	0,00	16.414,67	713,00	0,00	17.127,67	712,00
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	17.839,67			16.414,67	713,00	0,00	17.127,67	1.425,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.533.531,64	0,00	47.518,71	16.465.652,15	1.131.797,97	0,00	17.597.450,12	35.975.821,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.610.490,40	0,00	0,00	352.263,66	84.487,43	0,00	436.751,09	4.173.739,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281.534,24
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.098,85	15.124,06	0,00	149.521,15	36.159,48	0,00	185.680,63	4.542,28
5. Anlagen im Bau	579.219,18	5.068.265,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.647.484,19
6. geleistete Anzahlungen	44.105,98	4.238,52	-47.518,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	59.223.980,29	5.087.627,59	0,00	16.967.436,96	1.252.444,88	0,00	18.219.881,84	46.083.121,09
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. andere Finanzanlagen	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	59.255.769,96	5.087.627,59	0,00	16.983.851,63	1.253.157,88	0,00	18.237.009,51	46.097.783,09

## Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 1 Jahr</u>	<u>davon über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	34.111.323,31 31.553.566,74	1.319.243,41 923.029,84	32.792.079,90 30.630.536,90	27.882.411,02 26.336.618,55	34.111.323,31 31.553.566,74	Grundpfandrecht/ Bürgschaft/Mieten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.899.890,32 1.760.165,32	274.575,00 356.975,00	1.625.315,32 1.403.190,32	117.400,00 66.900,00	0,00	
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.437.923,01 1.428.934,92	1.437.923,01 1.428.934,92	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	159.323,67 123.619,12	159.323,67 123.619,12	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L (Vorjahr)	79.217,43 160.312,69	79.217,43 160.312,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	494.574,03 604.885,65	169.874,03 180.185,65	324.700,00 424.700,00	0,00 0,00	0,00	
<b><u>Gesamtsumme</u></b> (Vorjahr)	<b><u>38.182.251,77</u></b> 35.631.484,44	<b><u>3.440.156,55</u></b> 3.173.057,22	<b><u>34.742.095,22</u></b> 32.458.427,22	<b><u>27.999.811,02</u></b> 26.403.518,55	<b><u>34.111.323,31</u></b> 31.553.566,74	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.432.922,97 (Vorjahr: Euro 1.423.922,97) ausgewiesen.

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften Stand: April 2017

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

## § 1 Auftragsumfang

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

## § 2 Pflichten des Mandanten

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

## § 3 Unterlassene Mitwirkung und anderer Verzug des Mandanten

- (1) Unterlässt der Mandant eine ihm nach § 2 oder sonstige obliegende Mitwirkung oder nimmt er die vom Berater angebotene Leistung nicht ab, ist der Berater berechtigt, eine angemessene Frist zur Vornahme der Mitwirkungshandlung bzw. zur Abnahme der Leistung mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Der Berater kann nach erfolglosem Ablauf der durch ihn gesetzten Frist den Vertrag fristlos kündigen (vgl. § 11 Abs. 2 dieser Auftragsbedingungen i. V. m. § 626 BGB). Hiervon unberührt bleibt der Anspruch des Beraters auf Ersatz der ihm durch Verzug oder unterlassene Mitwirkung des Mandanten entstandenen Mehraufwendungen und des verursachten Schadens. Dies gilt auch dann, wenn der Berater von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## § 4 Mitwirkung Dritter

- (1) Der Berater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, Daten verarbeitende Unternehmen und fachkundige Dritte hinzuzuziehen. Aus diesem Grund hat der Mandant dem Berater schriftliche Einwilligungserklärungen gemäß § 4a Abs.1 BDSG – soweit erforderlich – zur Verfügung zu stellen. Der Berater wird bei der Hinzuziehung fachkundiger Dritter und Daten verarbeitender Unternehmen dafür sorgen, dass diese entsprechend § 5 zur Verschwiegenheit verpflichtet sind.
- (2) Der Berater ist berechtigt, im Fall der Bestellung von Vertretern (§ 69 StBerG) oder Praxistreuhandern (§ 71 StBerG) diesen Einsicht in die Handakten im Sinne des § 66 Abs. 2 StBerG zu gewähren.

## § 5 Pflicht zur Verschwiegenheit

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

## § 6 Beseitigung von Mängeln

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

## § 7 Haftung

- (1) Der Berater haftet für eigenes Verschulden sowie für das Verschulden seiner Mitarbeiter. Er haftet nicht für das Verschulden fachkundiger Dritter (z. B. Rechtsanwalt), die vom Mandanten im eigenen Namen beauftragt wurden.
- (2) Die Haftung des Beraters für einen nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schaden wird auf 1.000.000 € begrenzt.
- (3) Sofern im Einzelfall von der vorstehenden Haftungsregelung abgewichen werden soll (insbesondere von der Haftung auf einen geringeren als den in Abs. 2 genannten Betrag) bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung, die dem Mandanten zusammen mit diesen AAB bei Vertragsschluss ausgehändigt wird.
- (4) Dritten gegenüber haftet der Berater nur nach Abs. 1 bis 3, soweit diese in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen sind. Dies ist nicht der Fall, wenn die Arbeitsergebnisse des Beraters (sämtliche Äußerungen, Berichte, Gutachten usw.), die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen, ohne die schriftli-

che Zustimmung des Beraters weitergegeben werden (vgl. § 2 Abs. 4), es sei denn, dass sich die Einwilligung des Beraters zur Weitergabe bereits aus dem Auftrag ergibt.

- (5) Von jeder Haftungsbegrenzung ausgenommen sind solche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.
- (6) Der Inhalt von E-Mails und Telefonaten ist nur rechtsverbindlich, wenn er vom Berater durch einen Brief entsprechend bestätigt wird.

#### § 8 Streitbellegungsverfahren

- (1) Bei Streitigkeiten mit Mandanten erfolgt die Vermittlung der Parteien durch die Steuerberaterkammer nach § 76 Abs. 2 Nr. 3 StBerG. Die Teilnahme an einem Streitbellegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle ist für den Berater nicht verpflichtend. Der Berater ist hierzu auch nicht bereit (§ 36 Abs. 1 Nr. 1 VSBG).

#### § 9 Verjährung

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

#### § 10 Vergütung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagenersatz) des Beraters für seine Tätigkeit bemisst sich nach der jeweils maßgeblichen Steuerberatervergütungsverordnung. Dies gilt nicht, sofern die Parteien eine gesonderte Vergütung schriftlich vereinbart haben (z. B. Beratungspauschale). Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden kann, § 4 Abs. 4 StBVV.
- (2) Sieht die Steuerberatervergütungsverordnung keine Regelung vor und haben die Parteien nichts gesondert vereinbart, steht dem Berater die übliche Vergütung gemäß §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB zu.
- (3) Der Berater ist berechtigt, einen angemessenen Vorschuss für bereits entstandene oder voraussichtlich entstehende Honorare und Auslagen zu fordern. Der Berater ist für den Fall, dass der Vorschuss nicht oder nicht rechtzeitig eingeht, berechtigt, seine Tätigkeit einzustellen. Von der beabsichtigten Einstellung der Tätigkeit ist der Mandant frühzeitig zu informieren. Hierbei ist der Mandant auf die Nachteile aus der Einstellung der Tätigkeit hinzuweisen. Über die Einstellung der Tätigkeit selbst ist der Mandant gesondert zu informieren.
- (4) Die Vorabankündigung (Pre-Notification) von SEPA-Lastschriften wird spätestens zwei Tage vor Fälligkeit versendet (verkürzte Vorlauffrist COR 1). Sie wird in der Regel auf der Rechnung angegeben sein.
- (5) Die Vergütung ist unverzüglich nach Rechnungslegung ohne Abzüge fällig.
- (6) Der Berater kann die Herausgabe seiner Ergebnisse und der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Forderungen – insbesondere Gebühren und Auslagen – befriedigt ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Zurückbehaltung nach den Umständen des Einzelfalls – insbesondere bei verhältnismäßiger Gefährdung der geschuldeten Beträge – gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde. Der Mandant ist berechtigt, einen angemessenen Teil der Vergütung zurückzubehalten, bis berechtigterweise geltend gemachte Mängel durch den Berater beseitigt wurden.
- (7) Eine Aufrechnung des Mandanten mit dem Vergütungsanspruch des Beraters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen zur Aufrechnung gestellt werden.

#### § 11 Aufbewahrung von Unterlagen

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

#### § 12 Urheberrechtsschutz

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

#### § 13 Vertragsbeendigung

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

#### § 14 Vergütung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

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

#### § 15 Schriftformerfordernis

- (1) Schriftliche oder mündliche Nebenabreden zu dem Beratungsvertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

#### § 16 Widerrufsrecht gegen Rechnungsstellung (insbesondere unter Kaufleuten)

- (1) Einwände gegen die Rechnungsstellung sind innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung schriftlich geltend zu machen. Ansonsten gilt die Rechnung als anerkannt.

#### § 17 Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort

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

#### § 18 Gerichtsstand

- (1) Gerichtsstand ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Beraters, wenn der Mandant Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Unabhängig davon ist der Berater berechtigt, den Mandanten an dessen allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.

#### § 19 Salvatorische Klausel

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