

**JAHRESABSCHLUSS  
zum 31. Dezember 2018**

**Bericht über die Erstellung**

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen  
von 2016" eG**

**Berlin**

**ECOTAX Ansgar Müller & Partner**  
Steuerberatungsgesellschaft  
Kanzlei Oranienburg

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>B. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER BILANZ</b>	<b>9</b>
<b>E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>13</b>
<b>F. BESCHEINIGUNG</b>	<b>15</b>

## **ANLAGEN**

<b>Anlage 1 Bilanz</b>	<b>17</b>
<b>Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>19</b>
<b>Anlage 3 Anhang</b>	<b>20</b>
<b>Anlage 3.1 Anlagenspiegel</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 4 Abschreibungsverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 5 Forderungenspiegel</b>	<b>29</b>
<b>Anlage 6 Verbindlichkeitspiegel</b>	<b>30</b>
<b>Anlage 7 Rückstellungenspiegel</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 8 Allgemeine Auftragsbedingungen</b>	<b>32</b>

## A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

### AUFTRAG UND AUFTRAGSABGRENZUNG

Der Vorstand der

#### **Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

- nachfolgend auch kurz "Genossenschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang und den Bericht über die Aufstellung des Jahresabschlusses unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung aus den uns über unsere Mitwirkung an der Buchführung hinaus vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Genossenschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

### AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Wir haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aus den uns über unsere Mitwirkung an der Buchführung hinaus vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte erstellt.

Den Auftrag haben wir in der Zeit von März bis Mai 2019 mit Unterbrechungen in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Auftraggebers ausgeübt.

Entsprechendes gilt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungs-erleichterungen des Jahresabschlusses für kleine Gesellschaften. Über die gesetzlichen Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses haben wir unseren Auftraggeber darüber hinaus aufgeklärt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberater. Ebenso nicht Bestandteil unseres Auftrages war die Prüfung des Vorliegens von Insolvenzgründen.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Grundsätze der „Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen vom 12./13. April 2010“ beachtet.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software [tse:nit] der Wolters Kluwer Software und Service GmbH erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 13.05.2013 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

#### **Vollständigkeitserklärung**

Alle erforderlichen Unterlagen wurden uns zur Verfügung gestellt. Die erbetenen Auskünfte wurden uns bereitwillig erteilt.

Die Geschäftsführung hat in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung, die keinen Ersatz für Erstellungshandlungen und für auftragsabhängig durchzuführende Beurteilungen der Ordnungsmäßigkeit der zu Grunde gelegten Unterlagen darstellt, uns am 09.05.2019 schriftlich bestätigt, dass in Buchführung und Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

## **Allgemeine Auftragsbedingungen**

Für die Durchführung unseres Auftrages und unserer Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen von ECOTAX Ansgar Müller & Partner (Stand vom 01.01.2015) maßgebend.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Der Jahresabschluss wurde erstellt durch:

ECOTAX Ansgar Müller & Partner  
Steuerberatungsgesellschaft  
Bernauer Straße 13  
16515 Oranienburg  
Telefon: 03301/85606, Fax: 03301/856085  
Email: oranienburg@ecotax-steuerberater.de

## B. RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

### RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

FIRMA	Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG
ANSCHRIFT	Hosemannstr. 16 10409 Berlin
GRÜNDUNG	18.07.2016
RECHTSFORM	Genossenschaften
HANDELSREGISTER	Die Genossenschaft ist beim Amtsgericht Charlottenburg im Handelsregister, Abteilung GnR unter Nr. 805 B Charlottenburg eingetragen.
SATZUNG	vom 18.07.2016
ÄNDERUNGEN IM BERICHTSJAHR	keine
ORT DER GESCHÄFTSLEITUNG	Berlin
GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT	Das Schaffen und die Förderung sozialer, gerechter und zukunftsfähiger Lebensbedingungen für die gesamte Lebensspanne von Kindheit bis Alter sowie die Förderung des Zusammenlebens aller Generationen
GESCHÄFTSJAHR	1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
VORSTAND	Herr Richard Schmitz Herr Dr. Jochen Hucke
ÄNDERUNGEN NACH ABLAUF DES BERICHTSJAHR	Herr Dr. Jochen Hucke bis Januar 2019 Frau Karla Leyendecker ab Januar 2019
AUFSICHTSRAT	Herr Thomas Bestgen (Vorsitzender) Herr Dr. Udo Knapp Herr Holger Matthies Herr Ansgar Müller
OFFENLEGUNG	Der Vorjahresabschluss der Gesellschaft wurde am 22.11.2018 beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

## STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

FINANZAMT	für Körperschaften III
STEUERNUMMER	29/662/00965
KÖRPERSCHAFTSTEUER	Die Gesellschaft unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 KStG der Körperschaftsteuer
UMSATZSTEUER	Steuerbefreiung der Umsätze nach § 4 Nr. 12 UStG
GEWERBESTEUER	Die Gesellschaft unterliegt gemäß § 2 Abs. 2 GewStG der Gewerbesteuer.
STEUERVERANLAGUNG	Steuererklärungen wurden bis 2017 abgegeben. Steuerbescheide bis 2017 liegen vor. Sie sind nach § 165 AO veranlagt.
ANHÄNGIGE VERFAHREN	Es sind keine Rechtsbehelfe eingelegt worden.

## **C. ANGABEN ZUM VORJAHRESABSCHLUSS UND JAHRESABSCHLUSS**

### **VORJAHRESABSCHLUSS**

Die Genossenschaft hat im Jahr 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 183.174,14 EUR erwirtschaftet. Der Jahresabschluss zum 31.12.17 wurde am 04.05.18 erstellt. Er bildet die Grundlage für das Rechnungswesen und den Jahresabschluss des Geschäftsjahres.

### **JAHRESABSCHLUSS**

Der Jahresabschluss zum 31.12.18 wurde aus dem Vorjahresabschluss, den Geschäftsbüchern des Berichtsjahres, den Bilanzinventaren sowie den sonstigen Bilanzunterlagen, mit Hilfe einer Hauptabschlussübersicht, ordnungsgemäß entwickelt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 511.123,85 EUR erwirtschaftet.

**D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER BILANZ**

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
<b>Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>645,00</b>	<b>1.240,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
<b>Grund und Boden Wittlicher Str. 14</b>	<b>3.629.685,87</b>	<b>3.624.075,87</b>
2. Anlagen im Bau		
<b>Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28</b>	24.816,44	22.180,29
<b>Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14</b>	6.556.541,20	1.495.337,75
	<b>6.581.357,64</b>	<b>1.517.518,04</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Andere Finanzanlagen		
<b>Beteiligung GLS Bank</b>	8.000,00	8.000,00
<b>Beteiligung Begeno GmbH</b>	12.500,00	0,00
	<b>20.500,00</b>	<b>8.000,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. sonstige Vermögensgegenstände		
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	962,95	0,00
<b>Steuerrückforderungen</b>	22,15	0,00
<b>Kautionen</b>	1.000,00	1.000,00
	<b>1.985,10</b>	<b>1.000,00</b>
<b>II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
<b>GLS Bank 1189 473 200</b>	<b>728.427,66</b>	<b>273.998,24</b>

Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
EUR	EUR

### C. Rechnungsabgrenzung

<b>andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>860,96</b>	<b>1.091,00</b>
<b>Summe A K T I V A</b>	<b><u>10.963.462,23</u></b>	<b><u>5.426.923,15</u></b>

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
Geschäftsguthaben	6.000,00	6.000,00
Geschäftsguthaben investierende Mitglieder	1.609.500,00	1.298.500,00
	<b>1.615.500,00</b>	<b>1.304.500,00</b>
<b>II. Verlustvortrag</b>		
Verlustvortrag	-223.887,81	-40.713,67
<b>III. Jahresfehlbetrag</b>		
Jahresfehlbetrag	-511.123,85	-183.174,14
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	7.427,71	1.963,11
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten und Archivierung	1.439,80	750,00
	<b>8.867,51</b>	<b>2.713,11</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
GLS Bank 1189 473 201	81,20	0,00
Darlehen GLS 1189 473 220	1.900.000,00	1.900.000,00
Darlehen GLS 1189 473 272	500.000,00	500.000,00
Darlehen GLS 1189 473 270	2.200.000,00	1.500.000,00
Darlehen GLS 1189 473 271	800.000,00	0,00
Darlehen GLS Bank 1189473231	1.900.000,00	0,00
Darlehen GLS 1189 473 230	1.700.000,00	0,00
	<b>9.000.081,20</b>	<b>3.900.000,00</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Darlehen UTB Construction & Development GmbH	127.173,66	406.066,67

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
<b>Darlehen Diakonie Pflegewerk</b>	200.341,67	0,00
	<u>327.515,33</u>	<u>406.066,67</u>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
<b>Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>745.939,85</b>	<b>37.531,18</b>
4. sonstige Verbindlichkeiten		
<b>andere Verbindlichkeiten</b>	<b>570,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe P A S S I V A</b>	<b><u>10.963.462,23</u></b>	<b><u>5.426.923,15</u></b>

## E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
1. Personalkosten		
<b>a) Löhne und Gehälter</b>		
Löhne und Gehälter	<b>48.000,00</b>	<b>48.000,00</b>
<b>b) Soziale Abgaben</b>		
Sozialabgaben	7.406,40	8.298,83
Berufsgenossenschaft	427,02	333,77
	<b>7.833,42</b>	<b>8.632,60</b>
2. Abschreibungen		
<b>a) Abschreibungen</b>		
Abschreibungen auf Sachanlagen	<b>595,00</b>	<b>545,00</b>
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
<b>a) verschiedene betriebliche Kosten</b>		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	361,80	600,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	260,70	207,44
Bewirtung aus geschäftlichem Anlaß	491,12	746,59
Aufwandsentschädigung Aufsichtsrat	14.280,00	12.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	10.511,01	1.500,00
Miete und Nebenkosten	3.600,00	3.600,00
Beratungskosten	205,76	0,00
Buchführungskosten	934,02	796,25
Sachversicherungen	1.178,10	687,10
Beiträge und Gebühren	733,19	60,00
Telefon/Internet	134,00	0,00
Bürobedarf	527,30	0,00
Porto	0,00	23,48
	<b>33.217,00</b>	<b>20.220,86</b>

	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	EUR	EUR
<b>4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
<b>andere Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>84,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
<b>Zinsen GLS 1189 473 220</b>	37.050,00	18.216,25
<b>Zinsen GLS 1189 473 270</b>	52.569,44	7.356,25
<b>Zinsen GLS 1189 473 272</b>	12.500,00	5.531,25
<b>Zinsen andere Kreditgeber</b>	11.448,66	6.066,67
<b>Zinsen GLS 1189473 230</b>	145.731,25	0,00
<b>Zinsen GLS 1189 472 231</b>	147.250,00	0,00
<b>Zinsen GLS 1189 473 271</b>	14.000,00	0,00
<b>Finanzierungskosten</b>	102,00	67.173,32
<b>andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen,     Verwaltungskosten</b>	0,00	1.431,94
	<b>420.651,35</b>	<b>105.775,68</b>
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-510.212,77</b>	<b>-183.174,14</b>
<b>7. sonstige Steuern</b>		
<b>Grundsteuer</b>	<b>911,08</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-511.123,85</b>	<b>-183.174,14</b>
<b>9. Verlustvortrag</b>	<b>-223.887,81</b>	<b>-40.713,67</b>
<b>10. Bilanzverlust</b>	<b>-735.011,66</b>	<b>-223.887,81</b>

## F. BESCHEINIGUNG

### BESCHEINIGUNG DES STEUERBERATERS ÜBER DIE ERSTELLUNG

Nach Durchführung unserer Arbeiten erteilen wir dem von uns erstellten und als Anlage beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 mit einer Bilanzsumme von EUR 10.963.462,23 (Vorjahr: EUR 5.426.923,15) und einem Jahresergebnis von EUR -511.123,85 (Vorjahr: EUR – 183.174,14) der

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG,**

**Hosemannstr. 16, 10409 Berlin**

folgende Bescheinigung:

„Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen vom 12./13. April 2010 durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.“

Oranienburg, den 9. Mai 2019

Steuerberaterin

## **ANLAGEN**

**BILANZ**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

Berlin

	2018 in EUR	2017 in EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	645,00	1.240,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.629.685,87	3.624.075,87
2. Anlagen im Bau	<u>6.581.357,64</u>	<b>10.211.688,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.500,00	
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>8.000,00</u>	<b>20.500,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.985,10</b>	1.000,00
<b>II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>728.427,66</b>	273.998,24
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>	<b>860,96</b>	1.091,00
<b>Summe A K T I V A</b>	<b><u>10.963.462,23</u></b>	<b><u>5.426.923,15</u></b>

**BILANZ**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

Berlin

		2018 in EUR	2017 in EUR
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		<b>1.615.500,00</b>	1.304.500,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-verbleibenden Mitglieder	1.615.500,00 €		
(VJ 1.304.500,00 €)			
Rückständig fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile	37.750,00 €		
(VJ 0,00 €)			
<b>II. Verlustvortrag</b>		<b>-223.887,81</b>	-40.713,67
<b>III. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-511.123,85</b>	-183.174,14
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		<b>8.867,51</b>	2.713,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	9.000.081,20		3.900.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber			
anderen Kreditgebern	327.515,33		406.066,67
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	745.939,85		37.531,18
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>570,00</u>	<b>10.074.106,38</b>	
<b>Summe P A S S I V A</b>		<b><u>10.963.462,23</u></b>	<b><u>5.426.923,15</u></b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

		<b>2018 in EUR</b>	<b>2017 in EUR</b>
<b>1. Personalkosten</b>			
a) Löhne und Gehälter	48.000,00		48.000,00
b) Soziale Abgaben	<u>7.833,42</u>	<b>55.833,42</b>	8.632,60
<b>2. Abschreibungen</b>			
a) Abschreibungen		<b>595,00</b>	545,00
<b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) verschiedene betriebliche Kosten		<b>33.217,00</b>	20.220,86
<b>4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>84,00</b>	0,00
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>420.651,35</b>	105.775,68
<b>6. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-510.212,77</b>	<b>-183.174,14</b>
<b>7. sonstige Steuern</b>		<b>911,08</b>	0,00
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-511.123,85</b>	<b>-183.174,14</b>

**ANHANG**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin****ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter der Registernummer 805 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses (§§ 266 Abs. 1, 274a, 276, 288 HGB) wurden teilweise in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des BilRUG, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken lagen nicht vor. Die liquiden Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen bereits gezahlte laufende Aufwendungen, die dem Jahr 2019 zuzuordnen sind.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe

**ANHANG**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie wurden unter anderem für die Abschluss- und Prüfungskosten sowie für ausstehende Kosten des Jahres gebildet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €
Darlehen gegenüber Kreditinstituten	9.000.081,20	2.744.320,05	6.255.761,15	5.637.952,43
Darlehen gegenüber anderen Kreditgebern	327.515,33	127.173,66	200.341,67	200.341,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	745.939,85 (37.531,18)	745.939,85 (37.531,18)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	570,00 (0,00)	570,00 (0,00)		
<b>Summe</b>	<b>10.074.106,38</b>	<b>3.618.003,56</b>	<b>6.456.102,82</b>	<b>5.838.294,10</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundschulden an den erworbenen Grundstücken sowie durch Abtretung der zukünftigen Miet- und Pachtzinsforderungen für die Grundstücke besichert.

## **ANHANG**

zum 31.12.2018

### **Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

**Berlin**

#### **HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

Die Genossenschaft hat mit notarieller Urkunde vom 23. Januar 2017 vier Grundstücke in Berlin-Spandau im „Neuen Gartenfeld“ mit einer Gesamtgröße von ca. 37.000 qm zu einem Kaufpreis von 12.816.359 € erworben. Der Erwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der Absicherung des Vorhabens durch eine geschlossene Finanzierung und Anzeige desselben gegenüber dem beurkundenden Notar. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte zwecks einer gemeinsamen Quartiersentwicklung in Kooperation mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und Anderen. Ebenfalls notariell vereinbart wurde ein Rücktrittsrecht der Genossenschaft von dem Kaufvertrag bis zum 30. Juni 2019.

#### **SONSTIGE ANGABEN**

##### **Vorstand**

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von Herrn Richard Schmitz und Herrn Dr. Jochen Hucke nebenamtlich geführt.

##### **Beschäftigte**

Die Genossenschaft hat im Jahr 2018 2 Vorstandsmitglieder nebenamtlich beschäftigt.

**ANHANG**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

Berlin

**Mitgliederbewegung**

	Gesamt	Ordentliche Mitglieder	Investierende Mitglieder
Stand am 1. Januar 2018	12	9	3
Korrektur Vorjahr		-1	1
Zugänge	50	1	49
Abgänge	0	0	0
Wechsel Mitgliederstatus	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2018	62	9	53

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 1.615.500,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 311.000,00 € erhöht.

**Vorstand**

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	
Schmitz	Richard	
Dr. Hücke	Jochen	bis Januar 2019
Leyendecker	Karla	ab Januar 2019



**ANHANG**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

Berlin

	AHK historisch	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert	Buchwert Ende Geschäftsjahr	Buchwert Anfang Geschäftsjahr	Abschreibungen Geschäftsjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b><u>Anlagegüter</u></b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.785,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.140,00	645,00	1.240,00	595,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.785,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.140,00</b>	<b>645,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>595,00</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.624.075,87	5.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.629.685,87	3.624.075,87	0,00	
2. Anlagen im Bau	1.517.518,04	5.063.839,60	0,00	0,00	0,00	0,00	6.581.357,64	1.517.518,04	0,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>5.141.593,91</b>	<b>5.069.449,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.211.043,51</b>	<b>5.141.593,91</b>	<b>0,00</b>	
Übertrag	5.143.378,91	5.069.449,60	0,00	0,00	0,00	1.140,00	10.211.688,51	5.142.833,91	595,00	

**ANHANG**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

	AHK historisch	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert	Buchwert Ende Geschäftsjahr	Buchwert Anfang Geschäftsjahr	Abschreibungen Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Übertrag	5.143.378,91	5.069.449,60	0,00	0,00	0,00	1.140,00	10.211.688,51	5.142.833,91	595,00
<b>III. Finanzanlagen</b>									
<b>1. Andere Finanzanlagen</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Endsumme</b>	<b><u>5.151.378,91</u></b>	<b><u>5.069.449,60</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>1.140,00</u></b>	<b><u>10.219.688,51</u></b>	<b><u>5.150.833,91</u></b>	<b><u>595,00</u></b>

**ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AfA	ND Jahre	AfA %	Buchwert 01.01.2018 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
<b>1 Grund und Boden Wittlicher Str. 14</b>										
1 Grund und Boden Wittlicher Str. 14	01.08.2017	3.624.075,87	--	0		3.624.075,87	5.610,00	0,00	0,00	3.629.685,87
		<b>3.624.075,87</b>				<b>3.624.075,87</b>	<b>5.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.629.685,87</b>
<b>501 Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1 Website	17.02.2017	1.785,00	linear	3	33,33	1.240,00	0,00	0,00	595,00	645,00
		<b>1.785,00</b>				<b>1.240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>595,00</b>	<b>645,00</b>
<b>611 Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28</b>										
1 Anlagen im Bau Gartenfelder Str. 28	31.12.2017	22.180,29	--	0		22.180,29	2.636,15	0,00	0,00	24.816,44
		<b>22.180,29</b>				<b>22.180,29</b>	<b>2.636,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.816,44</b>

**ABSCHREIBUNGSVERZEICHNIS**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

	Tag der Anschaffung	Kosten der Anschaffung EUR	Art der AfA	ND Jahre	AfA %	Buchwert 01.01.2018 EUR	Zugang / Umbuchung EUR	Abgang / Umbuchung EUR	Abschreibung Gesamt EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
<b>612 Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14</b>										
1 Anlagen im Bau Wittlicher Str. 14	31.12.2017	1.495.337,75	--	0		1.495.337,75	5.062.381,55	0,00	0,00	6.557.719,30
		<b>1.495.337,75</b>				<b>1.495.337,75</b>	<b>5.062.381,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.557.719,30</b>
<b>890 Beteiligung GLS Bank</b>										
1 Beteiligung GLS Bank eG	21.06.2017	8.000,00	--	0		8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
2 Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016 GmbH Stammkapital	15.08.2018	0,00	--	0		0,00	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00
		<b>8.000,00</b>				<b>8.000,00</b>	<b>12.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.500,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>5.151.378,91</b>				<b>5.150.833,91</b>	<b>5.083.127,70</b>	<b>0,00</b>	<b>595,00</b>	<b>10.233.366,61</b>

**FORDERUNGENSPIEGEL**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG**

Berlin

	insgesamt in EUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen Unterneh- men, mit denen ein Beteili- gungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.985,10	1.985,10	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.985,10</b>	<b>1.985,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

	insgesamt in EUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in EUR	über 1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.000.081,20	2.744.320,05	617.808,72	5.637.952,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	327.515,33	127.173,66	0,00	200.341,67
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	745.939,85	745.939,85	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der An- nahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	570,00	570,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>10.074.106,38</b>	<b>3.618.003,56</b>	<b>617.808,72</b>	<b>5.838.294,10</b>

**RÜCKSTELLUNGENSPIEGEL**

zum 31.12.2018

**Baugenossenschaft "Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016" eG****Berlin**

	Anfangs-be- stand EUR	Verbrauch/ Auflösung EUR	Zuführung EUR	Abzinsung EUR	Endbestand EUR
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>					
Pensionen	0,00				0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Steuerrückstellungen</b>					
Gewerbesteuer	0,00				0,00
Körperschaftsteuer	0,00				0,00
Latente Steuer	0,00				0,00
Umsatzsteuer nicht fällig 19%	0,00				0,00
Umsatzsteuer nicht fällig 7%	0,00				0,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Personalkosten	0,00				0,00
Aufbewahrung Unterlagen	200,00		100,00		300,00
Gewährleistungen	0,00				0,00
Jahresabschlusskosten	1.963,11	1.035,40	6.500,00		7.427,71
ungewisse Verbindlichkeiten	350,00		474,80		824,80
Berufsgenossenschaft	200,00	200,00	315,00		315,00
Schwerbeschädigtenabgabe	0,00				0,00
<b>Summe</b>	<b>750,00</b>	<b>1.235,40</b>	<b>7.389,80</b>	<b>0,00</b>	<b>8.867,51</b>

## Allgemeine Auftragsbedingungen

(Stand: 01.01.2015)

Die folgenden "Allgemeinen Auftragsbedingungen" gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten, Steuerberatungsgesellschaften sowie steuerberatend tätig werdenden Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten, die Gesellschafter, Angestellte oder Freie Mitarbeiter des Auftragnehmers (im folgenden „Steuerberater“ genannt) sind, und ihren Auftraggebern, sowie für Ansprüche sonstiger Personen aus der Tätigkeit der Steuerberater des Auftragnehmers auf Grund des Steuerberatungsvertrages, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

### Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Für den Umfang der vom Steuerberater zu erbringenden Leistungen ist der erteilte Auftrag maßgebend. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung unter Beachtung der einschlägigen berufsrechtlichen Normen und der Berufspflichten (StBerG, BOSTB) ausgeführt.
- (2) Dem Steuerberater sind die benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig zu geben. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zugrunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen. Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies schriftlich vereinbart ist.
- (3) Der Auftrag stellt keine Vollmacht für die Vertretung vor Behörden, Gerichten und sonstigen Stellen dar. Sie ist gesondert zu erteilen. Ist wegen der Abwesenheit des Auftraggebers eine Abstimmung mit diesem über die Einlegung von Rechtsbehelfen oder Rechtsmitteln nicht möglich, ist der Steuerberater im Zweifel zu fristwahrenden Handlungen berechtigt und verpflichtet.

### Urheberschutz

Für die Leistungen des Auftragnehmers gelten die Vorschriften über den Schutz des geistigen Eigentums. Der Auftraggeber erhält die erforderlichen Exemplare der schriftlichen Arbeitsergebnisse zur vereinbarten Verwendung. Eine anderweitige Verwendung – insbesondere eine Weitergabe an Dritte für nicht steuerliche Zwecke – bedarf der schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers. Die Folgen bei Verstößen richten sich nach Nr. 7 Abs. 4.

### Verschwiegenheitspflicht

- (1) Der Steuerberater ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn schriftlich von dieser Verpflichtung entbindet. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Steuerberaters.
- (2) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Steuerberaters erforderlich ist. Der Steuerberater ist auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet ist.
- (3) Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers und dessen Mitarbeitern im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (5) Der Steuerberater darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen. Darüber hinaus besteht keine Verschwiegenheitspflicht, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits in der Kanzlei des Steuerberaters 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 – vom Steuerberater abgelegte und geführte – Handakte genommen wird.
- (6) Der Steuerberater hat beim Versand bzw. der Übermittlung von Unterlagen, Dokumenten, Arbeitsergebnissen etc. auf Papier oder in elektronischer Form die Verschwiegenheitspflichtung zu beachten. Der Auftraggeber stellt seinerseits sicher, dass er als Empfänger ebenfalls alle Sicherungsmaßnahmen beachtet, dass die ihm zugeleiteten Papiere oder Dateien nur den hierfür zuständigen Stellen zugehen. Dies gilt insbesondere auch für den Fax- und E-Mail-Verkehr. Zum Schutz der überlassenen Dokumente und Dateien sind die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen zu treffen. Sollten besondere über das normale Maß hinausgehende Vorkehrungen getroffen werden müssen, so ist eine entsprechende schriftliche Vereinbarung über die Beachtung zusätzlicher sicherheitsrelevanter Maßnahmen zu treffen, insbesondere ob im E-Mail-Verkehr eine Verschlüsselung vorgenommen werden muss.

### Mitwirkung Dritter

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, fachkundige Dritte sowie datenverarbeitende Unternehmen heranzuziehen. Bei der Heranziehung von fachkundigen Dritten und datenverarbeitenden Unternehmen hat der Steuerberater dafür zu sorgen, dass diese sich zur Verschwiegenheit entsprechend Nr. 3 Abs. 1 verpflichten.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, allgemeinen Vertretern (§ 69 StBerG) sowie Praxistreuhändern (§ 71 StBerG) im Falle ihrer Bestellung Einsichtnahme in die Handakten i.S.d. § 66 Abs. 2 StBerG zu verschaffen.
- (3) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz, einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern der Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Nr. 3 Abs. 1 S. 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit auf das Datengeheimnis verpflichtet.

### Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nacherfüllung zu geben. Der Nachbesserungsanspruch muss unverzüglich nach Kenntniserlangung geltend gemacht werden. Die Mängelbeseitigung kann nur binnen einer angemessenen Frist verlangt werden. Soweit der Mangel durch den Mandanten verursacht wurde, ist der Steuerberater berechtigt, die Kosten zur Beseitigung der Mängel in angemessenem Umfang in Rechnung zu stellen.
- (2) Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung ungerechtfertigt ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Steuerberaters die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen. Hat der Steuerberater bereits eine Teilleistung bewirkt, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des gesamten Vertrags nur verlangen, wenn er an der Teilleistung kein Interesse hat. Die Rückgängigmachung des Vertrags ist ausgeschlossen, wenn die geltend gemachten Mängel unwesentlich sind oder der Auftraggeber allein oder überwiegend die Verantwortung für die Mangelhaftigkeit zu vertreten hat.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Steuerberaters den Interessen des Auftraggebers vorgehen.

### Haftung

- (1) Der Steuerberater haftet für eigenes sowie für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.
- (2) Der Anspruch des Auftraggebers gegen den Steuerberater auf Ersatz eines nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schadens wird auf Euro 1.000.000,00 begrenzt. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein und derselben Handlung ergeben, die von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Handlungen gegen den Steuerberater oder seine Mitarbeiter geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.
- (3) Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen, insbesondere die Haftung auf einen geringeren als den in Abs. 2 genannten Betrag begrenzt werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber zusammen mit diesen Allgemeinen Auftragsbedingungen bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden soll.
- (4) Soweit ein Schadenersatzanspruch des Auftraggebers kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er
  - in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, und der Auftraggeber von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste,
  - ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in fünf Jahren von seiner Entstehung an,
  - ohne Rücksicht auf seine Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist
- (5) Die in den Absätzen 1 bis 4 getroffenen Regelungen gelten auch gegenüber anderen Personen als dem Auftraggeber, soweit ausnahmsweise im Einzelfall vertragliche oder außervertragliche Beziehungen auch zwischen dem Steuerberater und diesen Personen begründet worden sind.

- (6) Von den Haftungsbegrenzungen ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- (7) Eine Haftung des Auftragnehmers wegen Verletzung oder Nichtbeachtung ausländischen Rechts ist ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt nicht im Rahmen eines ausdrücklich übernommenen Auftrages, zu dessen Erledigung die Anwendung des ausländischen Rechts erforderlich und die Haftung des Auftragnehmers schriftlich auch auf Schäden wegen Verletzung oder Nichtbeachtung ausländischen Rechts ausgedehnt worden ist.

#### **Pflichten des Auftraggebers**

- (1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.
- (2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.
- (3) Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet und berechtigt, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu vervielfältigen. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.
- (4) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 7 Abs. 1 bis 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist darf der Steuerberater den Vertrag fristlos kündigen (vgl. Nr. 9 Abs. 2). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

#### **Bemessung der Vergütung, Vorschuss**

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Vergütungsverordnung für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften, es sei denn, es wäre eine Vereinbarung gemäß § 4 StBVV über eine höhere Vergütung getroffen worden.
- (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nr. 2 und 3 StBerG) oder bei Abschluss einer Honorarvereinbarung, gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die übliche Vergütung (§ 612 Abs. 3 und § 632 Abs. 2 BGB).
- (3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (4) Für bereits entstandene und die voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankundigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekannt zu geben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.
- (5) Rechnungen sind sofort fällig. Alternativ dazu kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer ein SEPA-Basis-Mandat bzw. SEPA-Firmen-Mandat erteilen. Der Einzug der Lastschrift erfolgt 10 Tage nach Rechnungsdatum, wobei eine Vorankündigungsfrist (Pre-Notification) von mindestens 5 Tage eingehalten wird. Der Auftraggeber sichert zu, für die Deckung des Kontos zu sorgen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, gehen zu Lasten des Auftraggebers, solange die Nichteinlösung oder die Rückbuchung nicht durch den Auftragnehmer verursacht wurde.

#### **Beendigung des Vertrags**

- (1) Der Vertrag endet durch Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.
- (2) Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag im Sinne der §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner nach Maßgabe der §§ 626 ff. BGB gekündigt werden; die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber zusammen mit diesen Allgemeinen Auftragsbedingungen bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden soll.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsverlusten des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf). Auch für diese Handlungen haftet der Steuerberater nach Nr. 6.
- (4) Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben, auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die bei ihm zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Mandatsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.

#### **Vergütungsanspruch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags**

- (1) Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber zusammen mit diesen Allgemeinen Auftragsbedingungen bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden soll.
- (2) Wird der Auftrag aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, vorzeitig beendet, so hat der Steuerberater Anspruch auf mindestens 50 v.H. der ihm für die Ausführung des gesamten Auftrages zustehenden Vergütung.
- (3) Weitergehende Ansprüche des Steuerberaters auf Schadenersatz bleiben unberührt.

#### **Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht von Arbeitsergebnissen und Unterlagen**

- (1) Der Steuerberater hat die Handakten auf die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber schriftlich aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem sie ihm zugegangen sind, nicht nachgekommen ist.
- (2) Zu den Handakten im Sinne dieser Vorschrift gehören alle Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Briefwechsel zwischen dem Steuerberater und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere.
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.
- (4) Der Steuerberater kann die Herausgabe seiner Arbeitsergebnisse und der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Zurückbehaltung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit der geschuldeten Beträge, gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Bis zur Beseitigung vom Auftraggeber rechtzeitig geltend gemachter Mängel ist der Auftraggeber zur Zurückbehaltung eines angemessenen Teils der Vergütung berechtigt.

#### **Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort/Sonstiges**

- (1) Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.
- (2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung bzw. der Ort der weiteren Beratungsstelle des Steuerberaters, soweit nicht etwas anderes vereinbart wird.
- (3) Der Steuerberater ist nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 36,37 VSBG).

#### **Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit; Änderungen und Ergänzungen**

- (1) Falls einzelne Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieser Auftragsbedingungen bedürfen der Schriftform.