

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2020



Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

Der Vorstand der

Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG

Lehrte

hat mich beauftragt, den Jahresabschluss der Genossenschaft auf den 31. Dezember 2020 zu erstellen.

Für die Durchführung des Auftrages und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis gegenüber Dritten, gelten die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" in der Fassung vom Juli 2018, die als Anlage beigelegt sind.

Als Unterlagen standen mir die Buchführung und die sonstigen Geschäftspapiere der Genossenschaft zur Verfügung. Auskünfte wurden bereitwillig und in ausreichendem Umfang erteilt.

Auf eine ausführliche Darstellung der rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich angesichts der bevorstehenden Pflichtprüfung der Genossenschaft mit Erstellung eines die entsprechenden Ausführungen umfassenden Prüfungsberichtes verzichtet.

Über die Erstellung des Jahresabschlusses erteile ich folgende Bescheinigung:

„Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt habe, sowie die mir 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.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen 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. Zur Beurteilung der Plausibilität der mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise habe ich Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind mir keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der mir vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von mir erstellten Jahresabschlusses sprechen.“

Hannover, den 26. Februar 2021

(Steuerberater)

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

1. Erläuterungen zur Bilanz

Zu Vergleichszwecken sind die Vorjahreswerte in Klammern angegeben.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2020 unverändert zum Vorjahr:

42 Häuser mit 311 Wohneinheiten (Wohnfläche 22.626 m²), 100 Garagen, sechzehn Einstellplätze einschließlich zwei Carports, elf Fahrradräume, drei gewerbliche Einheiten, ein Büro, sonstige Räumlichkeiten (altes Büro und Abstellräume) und ein Magazin.

A K T I V A

<u>Anlagevermögen</u>	- EUR -	- EUR -
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
<u>Entgeltlich erworbene Lizenzen</u>		<u>470,00</u> (1.035,00)
Anschaffungskosten am 01.01.2020		22.278,47
Abgang: Software für Server		- <u>987,70</u>
		21.290,77
Abschreibungen aus früheren Jahren verbleiben im Geschäftsjahr	20.255,77 <u>565,00</u>	- <u>20.820,77</u>
Bestand am 31.12.2020		<u>470,00</u>
<u>Sachanlagen</u>		
<u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>		<u>7.505.086,24</u> (7.626.202,24)
Baukosten am 01.01.2020		17.192.450,79
Kosten des Grund und Bodens		<u>173.211,24</u>
Zugänge		17.365.662,03
planmäßige Modernisierungen an Gebäuden		
- Ahltener Str. 67	49.859,11	
- Ahltener Str. 71	85.270,52	
- Ahltener Str. 73	84.179,50	
- Moltkestr. 13	<u>99.178,96</u>	<u>318.488,09</u>
		17.684.150,12
Abschreibungen aus früheren Jahren planmäßig im Geschäftsjahr	9.739.459,79 <u>439.604,09</u>	- <u>10.179.063,88</u>
Bestand am 31.12.2020		<u>7.505.086,24</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>		<u>37.197,00</u>	
			(25.172,00)
Anschaffungskosten am 01.01.2020			59.906,92
Zugänge			
1 Server	10.392,31		
3 Laptops	7.731,40		
1 Telefonanlagensteuerung	2.042,76		
GWG: 1 Winkelschleifer	<u>436,26</u>		20.602,73
Abgänge			
1 Server Fujitsu	5.557,30		
2 PC	1.863,61		
GWG-Zugänge des Vorjahres	<u>2.593,00</u>		- 10.013,91
			70.495,74
Abschreibungen aus früheren Jahren verbleiben im Geschäftsjahr	24.721,01		
	<u>8.577,73</u>		- 33.298,74
Bestand am 31.12.2020			<u>37.197,00</u>

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>		<u>450,00</u>	
			(450,00)

Die Position betrifft drei Anteile zu je EUR 150,00 am Geschäftsguthaben der Volksbank Lehrte eG.

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Umlaufvermögen</u>		
<u>Unfertige Leistungen</u>		<u>453.100,00</u> (425.700,00)
	<u>2019</u>	<u>2020</u>
noch nicht abgerechnete Heizkosten	68.500,00	68.000,00
noch nicht abgerechnete Betriebskosten	<u>357.200,00</u>	<u>385.100,00</u>
	<u>425.700,00</u>	<u>453.100,00</u>
Den noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten stehen folgende erhaltene Abschlagszahlungen gegenüber:		
Heizkosten	63.843,50	70.072,00
Betriebskosten	<u>355.127,50</u>	<u>363.222,25</u>
	<u>418.971,00</u>	<u>433.294,25</u>
 <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
<u>Forderungen aus Vermietung</u>		<u>16.286,78</u> (5.996,27)
Stand lt. Saldenliste		
 <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>		 <u>5.371,49</u> (10.666,89)
Forderungen aus versicherten Schäden	8.653,03	4.170,89
Brunata	0,00	255,54
übrige	<u>2.013,86</u>	<u>945,06</u>
	<u>10.666,89</u>	<u>5.371,49</u>

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

338.994,85
(251.047,30)

Kassenbestand

1.237,09

Guthaben bei Kreditinstituten, Girokonten

104.791,11

Guthaben bei Kreditinstituten, Festgeld

232.966,65

337.757,76

338.994,85

Rechnungsabgrenzungsposten

1.755,70
(0,00)

Abgegrenzt wurde vorausbezahlte Miete für den Messestand bei der Messe „Lehrte - meine Welt“ 2021.

Summe der A K T I V A

8.358.712,06
(8.346.269,70)

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

PASSIVA

- EUR -

- EUR -

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

1.143.206,47
(1.128.084,75)

Guthaben am 31.12.2019

der ausscheidenden Mitglieder	27.300,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.099.284,75</u>

1.128.084,75

Zugänge 2020

43.921,72

Abgänge 2020

ausscheidende und gekündigte Anteile

- 28.800,00

Guthaben am 31.12.2020

der ausscheidenden Mitglieder	27.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.814,52
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.105.391,95</u>

1.143.206,47

Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.793,53 (Vorjahr: EUR 4.415,25)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

415.000,00
(388.000,00)

Stand am 01.01.2020

388.000,00

Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2020

27.000,00

Stand am 31.12.2020

415.000,00

Bauerneuerungsrücklage

1.007.500,00
(900.000,00)

Stand am 01.01.2020

900.000,00

Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2020

107.500,00

Stand am 31.12.2020

1.007.500,00

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>		<u>1.182.480,83</u> (1.171.034,78)
Stand am 01.01.2020		
Freie Rücklage	1.141.034,78	
Mietausfallrücklage	<u>30.000,00</u>	1.171.034,78
Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2019 zur Freien Rücklage		<u>11.446,05</u>
Stand am 31.12.2020		
Freie Rücklage	1.152.480,83	
Mietausfallrücklage	<u>30.000,00</u>	<u>1.182.480,83</u>
 <u>Bilanzgewinn</u>		 <u>135.340,36</u> (54.468,00)
Jahresüberschuss		269.840,36
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage		- 27.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		- <u>107.500,00</u>
		<u>135.340,36</u>

Die Rücklagenzuführungen erfolgte aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 28 Buchst. 1) iVm § 40 der Satzung.

Rückstellungen

<u>Sonstige Rückstellungen</u>		<u>114.300,00</u> (89.650,00)			
	Stand				Stand
	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
Abschlusskosten					
extern	5.500,00	5.184,60	315,40	5.500,00	5.500,00
intern	3.200,00	3.200,00	0,00	3.250,00	3.250,00
Prüfungskosten	13.000,00	12.526,00	474,00	13.000,00	13.000,00
unterlassene Instandhaltung	55.000,00	51.322,02	3.677,98	80.000,00	80.000,00
ausstehende Rechnungen	7.350,00	7.350,00	0,00	7.600,00	7.600,00
Berufsgenossenschaft	1.100,00	1.100,00	0,00	1.300,00	1.300,00
Urlaubsrückstellung	3.400,00	3.400,00	0,00	2.500,00	2.500,00
Aufbewahrungskosten	<u>1.100,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>50,00</u>	<u>1.150,00</u>
	<u>89.650,00</u>	<u>84.082,62</u>	<u>4.467,38</u>	<u>113.200,00</u>	<u>114.300,00</u>

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	<u>3.809.923,21</u> (4.131.160,33)
Stand am 31.12.2019	4.131.160,33
Abgänge	
planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr	- <u>321.237,12</u>
Darlehensstand am 31.12.2020	<u>3.809.923,21</u>
<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	<u>434.514,75</u> (420.921,00)
nicht abgerechnete Heizkosten 2020	70.072,00
nicht abgerechnete Betriebskosten 2020	363.222,25
geleistete Vorauszahlungen für 2021	<u>1.220,50</u>
	<u>434.514,75</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	<u>21,01</u> (33,53)

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		<u>87.823,60</u> (35.634,55)
<u>Instandhaltungsleistungen und Modernisierungen</u>		
Rabe GmbH	44.224,86	
Rudolf Architekten GmbH	13.301,10	
Tischlerei Verseck	5.715,96	
übrige	<u>2.516,66</u>	65.758,58
Sicherheitseinbehalte		13.767,69 *)
<u>Verwaltungsleistungen, sonstige</u>		
Office Discount	499,97	
übrige	<u>408,70</u>	908,67
<u>Betriebs- und Heizkosten</u>		
Stadtwerke Lehrte	6.284,31	
SUPRA Gebäudedienste	1.049,22	
übrige	<u>55,13</u>	<u>7.388,66</u>
		<u>87.823,60</u>
*) davon EUR 13.767,69 mit einer Restlaufzeit über ein Jahr		
<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		<u>25.092,90</u> (21.435,31)
<u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Wohnungsbauprämien	4.394,83 *)	
Dividendenabrechnungen	8.270,86	
Überzahlungen, Auseinandersetzungsguthaben, Sonstige	<u>10.049,10</u>	22.714,79
<u>gegenüber Finanzamt</u>		
Lohn- und Kirchensteuern, SolZ 12/2020		<u>2.378,11</u>
		<u>25.092,90</u>
*) davon EUR 4.304,71 mit einer Restlaufzeit über ein Jahr		
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>3.508,93</u> (5.847,45)
Die Position betrifft bereits eingegangene Mietzahlungen für das Folgejahr.		
<u>Summe der P A S S I V A</u>		<u>8.358.712,06</u> (8.346.269,70)

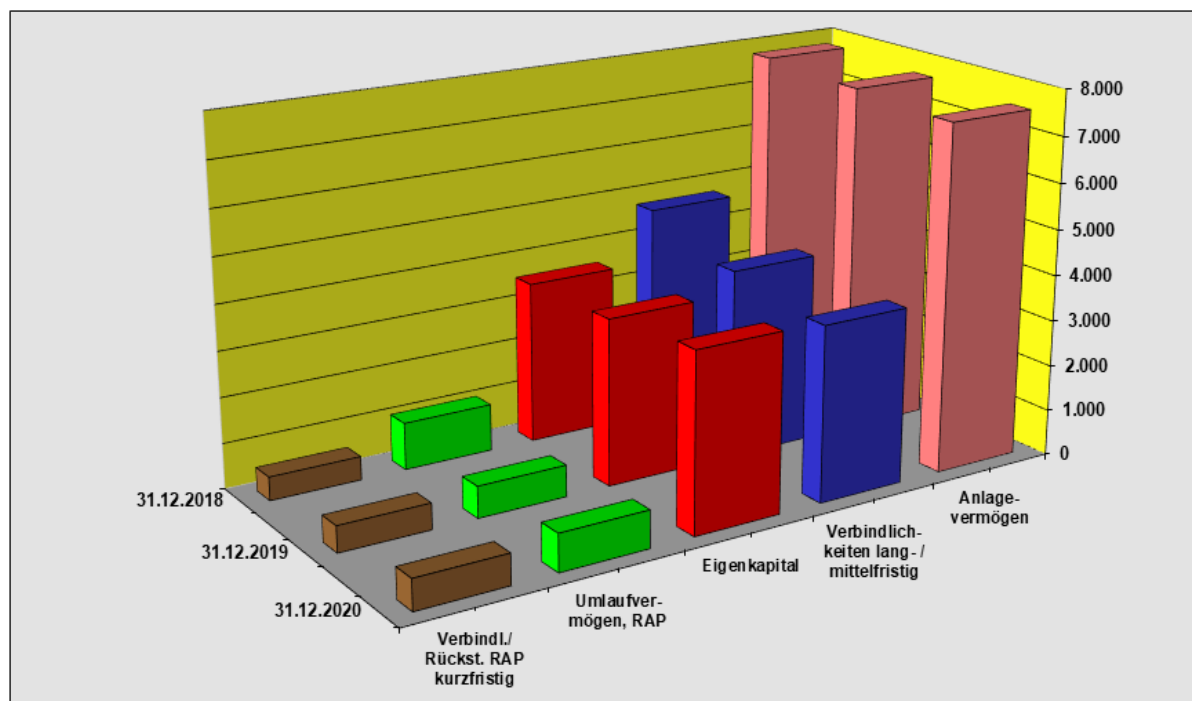
Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

Zusammenstellung der Bilanz

	2019 - EUR -	2020 - EUR -
<u>AKTIVA</u>		
Anlagevermögen	7.652.859,24	7.543.203,24
Umlaufvermögen	693.410,46	813.753,12
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>1.755,70</u>
	<u>8.346.269,70</u>	<u>8.358.712,06</u>
<u>PASSIVA</u>		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	1.128.084,75	1.143.206,47
Ergebnisrücklagen	2.459.034,78	2.604.980,83
Bilanzgewinn	<u>54.468,00</u>	<u>135.340,36</u>
	<u>3.641.587,53</u>	<u>3.883.527,66</u>
Rückstellungen	89.650,00	114.300,00
Verbindlichkeiten	4.609.184,72	4.357.375,47
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.847,45</u>	<u>3.508,93</u>
	<u>8.346.269,70</u>	<u>8.358.712,06</u>

Werte in Tausend EURO	31.12.18		31.12.19		31.12.20
Anlagevermögen	7.764,0		7.652,9		7.543,2
Verbindlichkeiten lang- / mittelfristig	4.726,8		4.131,2		3.809,9
Eigenkapital	3.558,5		3.641,6		3.883,5
Umlaufvermögen, ARAP	1.038,9		693,4		815,5
Verbindl./ Rückst./ PARAP kurzfristig	517,6		573,5		665,3



Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	- EUR -	- EUR -
	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		<u>1.807.419,51</u> (1.753.745,93)
Sollmieten		
für Wohnungen	1.296.900,50	1.336.537,25
für Garagen	47.303,58	47.492,08
für gewerblich genutzte Einheiten	<u>5.873,76</u>	<u>6.528,00</u>
	1.350.077,84	1.390.557,33
Erlösschmälerungen	- <u>17.021,27</u>	- <u>7.633,50</u>
	<u>1.333.056,57</u>	<u>1.382.923,83</u>
Umlagen		
Heizkosten	59.822,58	68.619,83
Betriebskosten	<u>360.866,78</u>	<u>355.875,85</u>
	<u>420.689,36</u>	<u>424.495,68</u>
	<u>1.753.745,93</u>	<u>1.807.419,51</u>

<u>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	<u>27.400,00</u> (6.200,00)
--	---------------------------------

	Heizungs- kosten	andere Betriebs- kosten	gesamt
Stand 31.12.2020	68.000,00	385.100,00	453.100,00
Stand 31.12.2019	<u>68.500,00</u>	<u>357.200,00</u>	<u>425.700,00</u>
	<u>- 500,00</u>	<u>+ 27.900,00</u>	<u>+ 27.400,00</u>

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	<u>19.385,83</u> (14.628,91)
Versicherungserstattungen	8.715,46
Kostenerstattungen, übrige sonstige Erträge, auch aus früheren Jahren	2.570,17
Leistungen der Ausgleichskasse	2.475,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>867,87</u>
	<u>14.628,91</u>
	<u>19.385,83</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		<u>727.836,28</u> (809.733,79)
	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>Betriebskosten</u>		
Be- und Entwässerung	91.607,02	109.692,94
Heizung	69.734,38	68.348,30
Gasgerätewartung	15.926,37	15.474,39
Versicherungen	33.219,51	31.251,17
Gartenpflege	730,76	1.030,93
Beleuchtung	8.427,55	8.421,81
Straßenreinigung	1.700,97	1.700,97
Müllabfuhr	64.600,20	72.788,52
Schornsteinreinigung	8.339,48	9.138,06
Fußwegreinigung	12.887,34	12.838,82
Treppenhausreinigung und Ungezieferbekämpfung	42.434,18	41.605,50
Aufzug	9.447,05	9.521,31
Kabelfernsehen	29.360,88	28.990,74
Rauchmeldermiete und -wartung	12.652,90	12.623,63
sonstige nicht umgelegte Betriebskosten	<u>5.139,52</u>	<u>4.785,59</u>
	<u>406.208,11</u>	<u>428.212,68</u>
<u>Instandhaltungskosten</u>	<u>401.198,79</u>	<u>293.026,78</u>
<u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u>	<u>2.326,89</u>	<u>6.596,82</u>
	<u>809.733,79</u>	<u>727.836,28</u>
 <u>Personalaufwand</u>		
 <u>Löhne und Gehälter</u>		<u>173.166,74</u> (164.793,36)
Die Position umfasst auch die Vorstandsbezüge		
 <u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u>		<u>38.593,34</u> (37.287,82)
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung		35.943,64
Berufsgenossenschaftsbeiträge		1.449,70
Direktversicherungen		<u>1.200,00</u>
		<u>38.593,34</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen</u>		<u>448.746,82</u> (433.611,23)
planmäßige		
auf immaterielle Vermögensgegenstände		565,00
auf Gebäude		439.604,09
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>8.577,73</u>
		<u>448.746,82</u>
 <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		 <u>73.198,75</u> (74.092,85)
	2019	2020
	- EUR -	- EUR -
Sächliche Verwaltungskosten		
Post- und Fernsprechkosten	2.820,55	3.140,39
Büromaterial, Bücher	2.191,61	4.030,09
EDV-Kosten einschließlich Schulungen	11.414,97	12.358,44
Werbung und Repräsentation	3.528,73	2.767,01
betriebliche Versicherungen	2.077,47	2.077,48
Forderungsverluste	0,10	17,37
Raumkosten	5.539,12	9.740,66
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	5.500,00	5.500,00
Aufwendungen für Lohnbuchhaltung	1.472,64	1.328,06
Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	1.817,79	785,01
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	5.240,10	6.733,08
Prüfungskosten	13.000,00	13.000,00
Verbands- und sonstige Beiträge	2.592,39	2.473,55
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.614,72	2.547,15
Schulungen, Tagungen, Fahr- und Reisekosten	2.889,60	559,00
Bewirtungsaufwand	798,75	225,73
Aufwendungen für Messen und Veranstaltungen	5.216,42	238,00
Kosten für Bestandsdokumentation	1.600,00	600,00
Kfz-Kosten	1.034,28	2.828,58
bezogene Leistungen für Sozialarbeit	1.371,37	1.720,15
Traueranzeige	610,47	0,00
übrige	<u>761,77</u>	<u>529,00</u>
	<u>74.092,85</u>	<u>73.198,75</u>

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	<u>19,88</u> (19,88)
<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	<u>23,88</u> (9,96)
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>87.597,13</u> (103.347,95)
Darlehenszinsen	
<u>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	<u>305.110,04</u> (151.737,68)
<u>Sonstige Steuern</u>	<u>35.269,68</u> (35.269,68)
Grundsteuer	35.109,68
Kfz-Steuer	<u>160,00</u>
	<u>35.269,68</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>269.840,36</u> (116.468,00)
<u>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>	<u>134.500,00</u> (62.000,00)
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>135.340,36</u> (54.468,00)
Jahresüberschuss	269.840,36
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	- 27.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- <u>107.500,00</u>
	<u>135.340,36</u>

Rolf-Dieter Herrmann

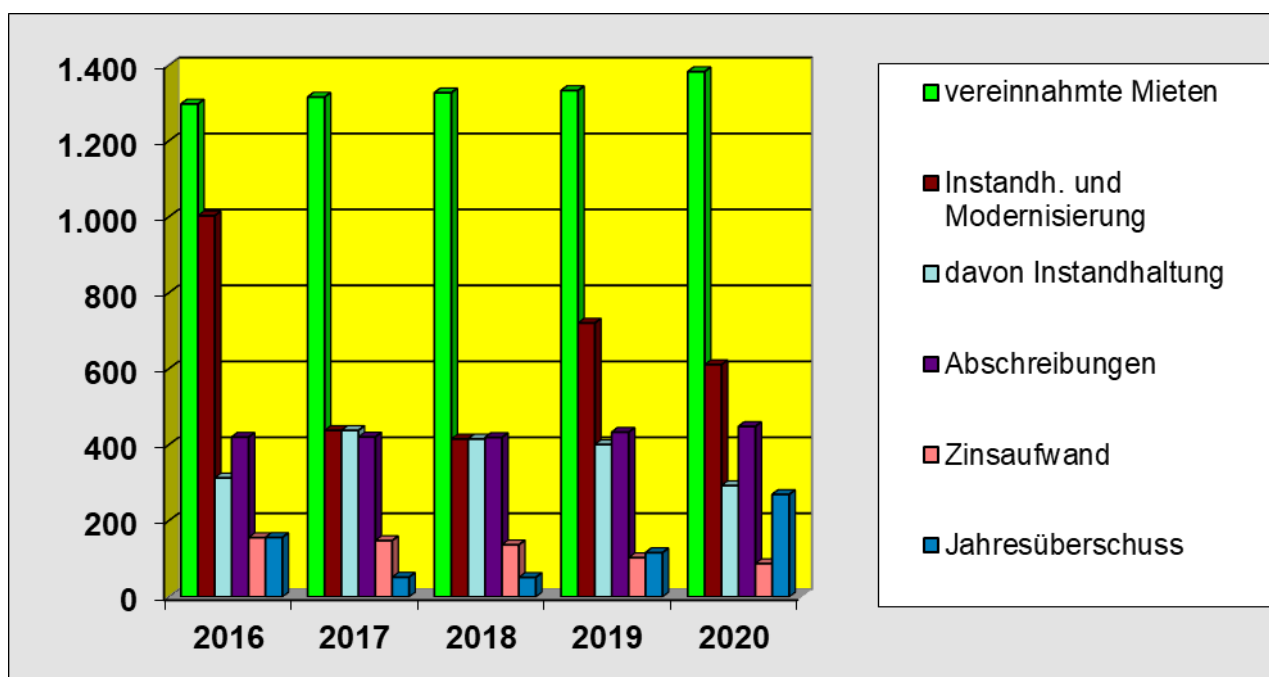
Diplom-Ökonom · Steuerberater

Zusammenstellung der Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 - EUR -	2020 - EUR -
Umsatzerlöse	1.753.745,93	1.807.419,51
Bestandsveränderungen	6.200,00	27.400,00
Sonstige betriebliche Erträge	14.628,91	19.385,83
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>809.733,79</u>	<u>727.836,28</u>
Rohergebnis	964.841,05	1.126.369,06
Personalaufwand	202.081,18	211.760,08
Abschreibungen	433.611,23	448.746,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen	74.092,85	73.198,75
Zins- und Beteiligungserträge	29,84	43,76
Zinsaufwendungen	<u>103.347,95</u>	<u>87.597,13</u>
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	151.737,68	305.110,04
Sonstige Steuern	<u>35.269,68</u>	<u>35.269,68</u>
Jahresüberschuss	116.468,00	269.840,36
Rücklagenzuführungen	- 62.000,00	- 134.500,00
Bilanzgewinn	<u>54.468,00</u>	<u>135.340,36</u>

Ausgewählte Erträge / Aufwendungen und aktivierte Modernisierungsaufwendungen

Werte in Tausend EURO	2016	2017	2018	2019	2020
vereinnahmte Mieten	1.297,7	1.316,0	1.327,4	1.333,1	1.382,9
Instandhaltung und Modernisierung	1.003,5	438,3	415,8	721,1	611,5
davon Instandhaltungskosten	313,2	438,3	415,8	401,2	293,0
Abschreibungen	420,6	420,9	419,8	433,6	448,7
Zinsaufwand	156,0	148,2	137,1	103,3	87,6
Jahresüberschuss	156,6	51,9	51,4	116,5	269,8



Anlagen

Anlage 1:	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage 2:	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
Anlage 3:	Anhang zum 31. Dezember 2020
Anlage 4:	Allgemeine Auftragsbedingungen

Bilanz zum 31. Dezember 2020
der
Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Lehrte

A K T I V A

	Geschäftsjahr - EUR -	Vorjahr -EUR-
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	470,00	1.035,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.505.086,24	7.626.202,24
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>37.197,00</u>	<u>25.172,00</u>
	7.542.283,24	7.651.374,24
III. <u>Finanzanlagen</u>		
Andere Finanzanlagen	<u>450,00</u>	450,00
	7.543.203,24	7.652.859,24
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	453.100,00	425.700,00
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	16.286,78	5.996,27
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.371,49</u>	<u>10.666,89</u>
	21.658,27	16.663,16
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>338.994,85</u>	<u>251.047,30</u>
	813.753,12	693.410,46
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.755,70</u>	<u>0,00</u>
	8.358.712,06	8.346.269,70

Bilanz zum 31. Dezember 2020
der
Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Lehrte

		PASSIVA	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		- EUR -	- EUR -
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.000,00	27.300,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	1.105.391,95	1.099.284,75
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>10.814,52</u>	<u>1.500,00</u>
	<i>Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.793,53 (Vj.: EUR 4.415,25)</i>	1.143.206,47	1.128.084,75

II. Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	415.000,00	388.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	1.007.500,00	900.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.182.480,83</u>	<u>1.171.034,78</u>
		2.604.980,83	2.459.034,78

III. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	269.840,36	116.468,00
2.	- Einstellungen in Rücklagen	- <u>134.500,00</u>	- <u>62.000,00</u>
		<u>135.340,36</u>	<u>54.468,00</u>
		3.883.527,66	3.641.587,23
		-----	-----
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		114.300,00	89.650,00
		-----	-----
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.809.923,21	4.131.160,33
	Erhaltene Anzahlungen	434.514,75	420.921,00
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	21,01	33,53
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.823,60	35.634,55
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	25.092,90	21.435,31
	<i>- davon aus Steuern: EUR 2.378,11 (Vj.: EUR 2.382,93)</i>		
		<u>4.357.375,47</u>	<u>4.609.184,72</u>
		-----	-----
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.508,93	5.847,45
		-----	-----
		8.358.712,06	8.346.269,70
		=====	=====

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

der
Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Lehrte

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	- EUR -	- EUR -
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.807.419,51	1.753.745,93
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	27.400,00	6.200,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	19.385,83	14.628,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>727.836,28</u>	<u>809.733,79</u>
5. Rohergebnis	1.126.369,06	964.841,05
6. Personalaufwand		
- Löhne und Gehälter	173.166,74	(164.793,36)
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>38.593,34</u>	<u>(37.287,82)</u>
- davon für Altersversorgung: € 1.200,00 (Vj.: € 1.200,00)		
	211.760,08	202.081,18
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	448.746,82	433.611,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	73.198,75	74.092,85
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,88	19,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23,88	9,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>87.597,13</u>	<u>103.347,95</u>
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	305.110,04	151.737,68
13. Sonstige Steuern	<u>35.269,68</u>	<u>35.269,68</u>
14. Jahresüberschuss	269.840,36	116.468,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>134.500,00</u>	<u>62.000,00</u>
16. Bilanzgewinn	<u>135.340,36</u>	<u>54.468,00</u>

Anhang
zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020
der
Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Lehrte

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Lehrte und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister (Register-Nr. 30105) beim Amtsgericht Hildesheim.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden unter Berücksichtigung linearer planmäßiger Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Die Abschreibungen erfolgen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände.

Immaterielle Anlagegüter werden auf 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen bei Gebäuden werden unter Berücksichtigung der Nachaktivierungen entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer vorgenommen von 75 Jahren bei Wohngebäuden sowie 14 bis 30 Jahren bei bereits abgeschriebenen modernisierten Gebäuden und bei Garagen. Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben, Aufwendungen für Hof- und Wegebefestigung auf 15 Jahre. Soweit Modernisierungen vorgenommen werden, wird die Restnutzungsdauer überprüft und ggf. neu eingeschätzt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Folgejahr als Abgang ausgewiesen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind angesetzt in Höhe der umlagefähigen Beträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nennbeträgen bewertet. Wertberichtigungen wurden vorgenommen.

Der Ansatz der Rückstellungen erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden -wie im Vorjahr- nicht.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am 31.12.2019 - EUR -	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres - EUR -	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres - EUR -	für das Ge- schäftsjahr entnommen - EUR -	Bestand am 31.12.2020 - EUR -
Gesetzliche Rücklage	388.000,00	0,00	27.000,00	0,00	415.000,00
Bauerneuerungsrücklage	900.000,00	0,00	107.500,00	0,00	1.007.500,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.171.034,78	11.446,05	0,00	0,00	1.182.480,83
Ergebnisrücklagen insgesamt	2.459.034,78	11.446,05	134.500,00	0,00	2.604.980,83

Im Vorjahr wurden aus dem Jahresüberschuss 2019 der Gesetzlichen Rücklage EUR 12.000,00 und der Bauerneuerungsrücklage EUR 50.000,00 sowie aus dem Bilanzgewinn 2018 den Anderen Ergebnisrücklagen EUR 3.135,86 zugeführt.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (in Klammern angegeben sind die Vorjahreswerte).

Verbindlichkeiten	Insgesamt - EUR -	davon Restlaufzeit			davon gesichert
		bis zu 1 Jahr - EUR -	zwischen 1 und 5 Jahre - EUR -	über 5 Jahre - EUR -	durch GPR - EUR -
- gegenüber Kreditinstituten	3.809.923,21 (4.131.160,33)	328.104,00 (321.237,12)	1.148.948,11 (1.250.313,92)	2.332.871,10 (2.559.609,29)	3.809.923,21 (4.131.160,33)
Erhaltene Anzahlungen	434.514,75 (420.921,00)	434.514,75 (420.921,00)			
- aus Vermietung	21,01 (33,53)	21,01 (33,53)			
- aus Lieferungen und Leistungen	87.823,60 (35.634,55)	74.055,91 (30.451,23)	13.767,69 (5.183,32)		
Sonstige Verbindlichkeiten	25.092,90 (21.435,31)	20.788,19 (16.815,20)	4.304,71 (4.620,11)		
Gesamtbetrag	4.357.375,47 (4.609.184,72)	857.483,86 (789.458,08)	1.167.020,51 (1.260.117,35)	2.332.871,10 (2.559.609,29)	3.809.923,21 (4.131.160,33)

GPR = Grundpfandrechte

Sonstige Angaben

Es bestanden Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung in Höhe von EUR 450,00 (Vorjahr: EUR 450,00). Die Verbindlichkeiten resultieren aus Mitgliederguthaben bei einer Kreditgenossenschaft. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering angesehen.

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer belief sich auf:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	- 2 -	- 2 -
Sonstige Mitarbeiter	- 1 -	- 2 -

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl Mitglieder
Stand 01.01.2020	660
Zugänge 2020	19
Abgänge 2020	25
Stand 31.12.2020	654

Der Betrag eines Geschäftsanteils beläuft sich auf EUR 300,00.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um EUR 6.107,20.

Zuständiger Prüfungsverband ist der "Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.", Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Henke	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	hauptamtlich
Birgit Kruse	kfm. Angestellte	nebenamtlich
Anette Schmidt	Architektin	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Kantorek	Industriekaufmann	Vorsitzender
Michael Thiede	Immobilienfachwirt	stv. Vorsitzender
Andrea Engel	Bürokauffrau	Mitglied
Bettina Mergenthaler	Postbeamtin	Mitglied
Aenne Wiczorek	Verwaltungsangestellte	Mitglied

Der Mitgliederversammlung wird auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand folgende Gewinnverteilung zur Beschlussfassung empfohlen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 43.971,41 aus dem Bilanzgewinn und Zuführung des Restbetrages in Höhe von EUR 91.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und EUR 368,95 in die Freie Rücklage.

Lehrte, den 15. März 2021

(Der Vorstand)

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: Juli 2018

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

1. 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 (vgl. StBerG, BOSTB) ausgeführt.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach abschließender Erledigung einer Angelegenheit, so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf die Änderung oder die sich daraus ergebenden Folgen hinzuweisen.
- (4) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der dem Steuerberater übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies in Textform vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber gemachten Angaben, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen.
- (5) 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 fristwährenden Handlungen berechtigt und verpflichtet.

2. 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, der Auftraggeber entbindet ihn von dieser Verpflichtung. 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 und § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, 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 angelegte und geführte – Handakte genommen wird.

3. Mitwirkung Dritter

Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter und unter den Voraussetzungen des § 62a StBerG auch externe Dienstleister (insbesondere datenverarbeitende Unternehmen) heranzuziehen. Die Beteiligung fachkundiger Dritter zur Mandatsbearbeitung (z. B. andere Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte) bedarf der Einwilligung und des Auftrags des Auftraggebers. Der Steuerberater ist nicht berechtigt und verpflichtet, diese Dritten ohne Auftrag des Auftraggebers hinzuzuziehen.

3a. Elektronische Kommunikation, Datenschutz¹⁾

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 2 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
- (3) Soweit der Auftraggeber mit dem Steuerberater die Kommunikation per Telefaxanschluss oder über eine E-Mail-Adresse wünscht, hat der Auftraggeber sich an den Kosten zur Einrichtung und Aufrechterhaltung des Einsatzes von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) zu beteiligen.

4. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Der Auftraggeber hat das Recht – wenn und soweit es sich bei dem Mandat um einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB handelt –, die Nachbesserung durch den Steuerberater abzulehnen, wenn das Mandat durch den Auftraggeber beendet und der Mangel erst nach wirksamer Beendigung des Mandats festgestellt wird.
- (2) Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung 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.
- (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.

5. Haftung

- (1) Die Haftung des Steuerberaters und seiner Erfüllungsgehilfen für einen Schaden, der aus einer oder – bei einheitlicher Schadensfolge – aus mehreren Pflichtverletzungen anlässlich der Erfüllung eines Auftrags resultiert, wird auf _____ €²⁾ (in Worten: _____ €) begrenzt. Die Haftungsbeschränkung bezieht sich allein auf Fahrlässigkeit. Die Haftung für Vorsatz bleibt insoweit unberührt. Von der Haftungsbeschränkung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt für die gesamte Tätigkeit des Steuerberaters für den Auftraggeber, also insbesondere auch für eine Ausweitung des Auftragsinhalts; einer erneuten Vereinbarung der Haftungsbeschränkung bedarf es insoweit nicht. Die Haftungsbeschränkung gilt auch bei Bildung einer Sozietät/Partnerschaft und Übernahme des Auftrags durch die Sozietät/Partnerschaft sowie für neu in die Sozietät/Partnerschaft eintretende Sozien/Partner. Die Haftungsbeschränkung gilt ferner auch gegenüber Dritten, soweit diese in den Schutzbereich des Mandatsverhältnisses fallen; § 334 BGB wird insoweit ausdrücklich nicht abbedungen. Einzelvertragliche Haftungsbeschränkungsvereinbarungen gehen dieser Regelung vor, lassen die Wirksamkeit dieser Regelung jedoch – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unberührt.
- (2) Die Haftungsbeschränkung gilt, wenn entsprechend hoher Versicherungsschutz bestanden hat, rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der Höhrversicherung an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.

1) Zur Verarbeitung personenbezogener Daten muss zudem eine Rechtsgrundlage aus Art. 6 DSGVO einschlägig sein. Dieser zählt die Rechtsgrundlagen rechtmäßiger Verarbeitung personenbezogener Daten lediglich auf. Der Steuerberater muss außerdem die Informationspflichten gem. Art. 13 oder 14 DSGVO durch Übermittlung zusätzlicher Informationen erfüllen. Hierzu sind die Hinweise und Erläuterungen im Hinweisblatt zu dem Vordruck Nr. 1005 „Datenschutzinformationen für Mandanten“ und Nr. 1006 „Datenschutzinformation zur Verarbeitung von Beschäftigtendaten“ zu beachten.

2) Bitte ggf. Betrag einsetzen. Um von dieser Regelung Gebrauch machen zu können, muss ein Betrag von mindestens 1 Mio. € angegeben werden und die vertragliche Versicherungssumme muss wenigstens 1 Mio. € für den einzelnen Schadensfall betragen; anderenfalls ist die Ziffer 5 zu streichen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass die einzelvertragliche Haftungsvereinbarung eine Regelung entsprechend Ziff. 5 Abs. 2 enthält. Auf die weiterführenden Hinweise im Merkblatt Nr. 1001 wird verwiesen.



6. Pflichten des Auftraggebers; unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug 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) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- (4) 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, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. 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.
- (5) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Ziff. 9 Abs. 3). 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.

7. Urheberrechtsschutz

Die Leistungen des Steuerberaters stellen dessen geistiges Eigentum dar. Sie sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe von Arbeitsergebnissen außerhalb der bestimmungsgemäßen Verwendung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Steuerberaters in Textform zulässig.

8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagenersatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).
- (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§§ 612 Abs. 2 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 voraussichtlich entstehende Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

9. Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag endet mit 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) Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 627 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsnachteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf).
- (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 auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.
- (7) 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 gesonderten Vereinbarung in Textform.

10. Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf Arbeitsergebnisse und Unterlagen

- (1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
- (2) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der 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 (§ 66 Abs. 3 StBerG).
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber 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 der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).

11. Sonstiges

Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters. Der Steuerberater ist – nicht – bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 36, 37 VSBG).³⁾

12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Falls einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

³⁾ Falls die Durchführung von Streitbeilegungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle gewünscht ist, ist das Wort „nicht“ zu streichen. Auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist in diesem Fall unter Angabe von deren Anschrift und Website hinzuweisen.