

# **BERICHT**

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2007

der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft**

**„Bremer Höhe“ e.G.**

Berlin

erstellt durch:

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	3
II. Rechtliche Verhältnisse	4
III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss	5
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2007	6
A K T I V A	6
P A S S I V A	14
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007	21
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2007	28
VII. Anlagen	29
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	31

## I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag der Geschäftsleitung der

### Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

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

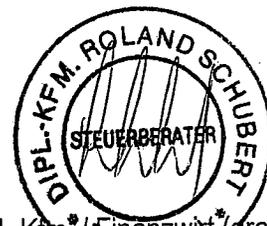
### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat März 2008 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meiner Kanzlei durchgeführt.

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

Berlin, den 26. März 2008



Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)  
Roland Schubert  
Steuerberater

## II. Rechtliche Verhältnisse

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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck hat die Genossenschaft einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin Prenzlauer Berg erworben. Dieser Wohnungsbestand ist instandgesetzt und umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,30 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung oder ein Gewerbe überlassen wird, haben mindestens zehn Anteile zu jeweils Euro 511,30 zu übernehmen.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Zur Vertretung sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen berechtigt. Im Geschäftsjahr 2007 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Tobias Dutschke  
Herr Ulf Heitmann  
Frau Dr. Barbara König

### III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach den Rechnungslegungs-Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Da die Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften rechnet, wurden die hierfür geltenden Vereinfachungsregelungen angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten  
der Bilanz zum 31. Dezember 2007**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2007.

**AKTIVA**

<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>	Euro	39.155.630,46
	Euro	38.525.219,27

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

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. <u>Software</u>	Euro	2.576,00
	Euro	1.111,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	6.893,05	5.782,05	1.111,00
Zugänge	2.975,00	1.510,00	1.465,00
	<u>9.868,05</u>	<u>7.292,05</u>	<u>2.576,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2007	<u><u>9.868,05</u></u>	<u><u>7.292,05</u></u>	<u><u>2.576,00</u></u>

## II. Sachanlagen

1. <u>Grundstücke und Gebäude</u>	Euro	<u>39.137.203,46</u>
	Euro	38.506.061,27

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	42.586.442,05	4.080.380,78	38.506.061,27
Zugänge	<u>1.606.662,07</u>	<u>975.519,88</u>	<u>631.142,19</u>
	44.193.104,12	5.055.900,66	39.137.203,46
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2007	<u>44.193.104,12</u>	<u>5.055.900,66</u>	<u>39.137.203,46</u>

Das Bauvorhaben Katzlerstr. wurde im Kalenderjahr 2006 begonnen im Dezember 2007 im wesentlichen abgeschlossen, die Zugänge betreffen dieses Bauvorhaben.

2. <u>Werkzeuge</u>	Euro	<u>1,00</u>
	Euro	1,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	581,24	580,24	1,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	581,24	580,24	1,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2007	<u>581,24</u>	<u>580,24</u>	<u>1,00</u>

3. EDV-Technik

Euro	<u>1.335,00</u>
Euro	2.631,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	12.737,17	10.106,17	2.631,00
Zugänge	<u>585,73</u>	<u>1.881,73</u>	<u>./ 1.296,00</u>
	13.322,90	11.987,90	1.335,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2007	<u><u>13.322,90</u></u>	<u><u>11.987,90</u></u>	<u><u>1.335,00</u></u>

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro	<u>1.315,00</u>
Euro	2.215,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	14.081,95	11.866,95	2.215,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>900,00</u>	<u>./ 900,00</u>
	14.081,95	12.766,95	1.315,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2007	<u><u>14.081,95</u></u>	<u><u>12.766,95</u></u>	<u><u>1.315,00</u></u>

5. GWG

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

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	<u>4.953,36</u>	<u>4.953,36</u>	<u>0,00</u>
	4.953,36	4.953,36	0,00
Abgänge	<u>4.953,36</u>	<u>4.953,36</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2007	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Die voll abgeschriebenen Zugänge an geringwertigen Wirtschaftsgütern des Geschäftsjahres wurden in voller Höhe als Abgang behandelt.

### III. Finanzanlagen

1. <u>andere Finanzanlagen</u>	<u>Euro</u>	<u>13.200,00</u>
	Euro	13.200,00

Die anderen Finanzanlagen ergeben sich aus dem Erwerb von 80 Genossenschaftsanteilen der GLS Gemeinschaftsbank e.G. zu je Euro 100,00 im Geschäftsjahr 2003. Weiterhin wurden in 2005 Genossenschaftsanteile der Berliner Volksbank e.G. für 5.200,00 Euro erworben.

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG in vollem Umfang abgeschrieben.

<b>B. Umlaufvermögen</b>	Euro	<u>2.141.478,73</u>
	Euro	1.684.756,13

I. <u>Unfertige Leistungen</u>	Euro	<u>846.520,30</u>
	Euro	883.019,91

1. <u>Betriebskosten</u>	Euro	<u>846.520,30</u>
	Euro	883.019,91

Es handelt sich hierbei um die geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorgungsträger für das Kalenderjahr 2007.

II. <u>Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	<u>148.533,12</u>
	Euro	143.318,81

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	Euro	<u>83.201,21</u>
	Euro	91.907,13

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

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

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	<u>65.331,91</u>
	Euro	51.411,68

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Debitorische Kreditoren	45.228,06	145,00
Überzahlung Tilgung IBB	0,00	43.064,40
Sonstige Forderungen	0,00	500,00
Forderungen FA (ZaSt, SolZ)	9.480,41	7.195,94
Forderungen Gewerbesteuer	0,00	276,00
Forderungen Versicherung	2.423,44	0,00
Sicherheitsleistung Katzlerstr.	8.200,00	0,00
Scheckabbuchung zu klären	0,00	134,94
Forderungen Bundesknappschaft	0,00	95,40
	<u>65.331,91</u>	<u>51.411,68</u>

III. <u>Kassenbestand, Guthaben gegenüber Kreditinstituten</u>	Euro	<u>1.146.425,31</u>
	Euro	658.417,41

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
a) Kassenbestand	931,42	1.634,39
b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	<u>1.145.493,89</u>	<u>656.783,02</u>
	<u>1.146.425,31</u>	<u>658.417,41</u>

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem Kassenkonto, zum Bilanzstichtag wurde kein Protokoll geführt.

zu b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2007	31.12.2006
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Sparkasse		
Girokonto Nr. 4133347434	0,00	93.849,79
Sparkasse		
Girokonto Nr. 4133349500 (Mietkonto)	0,00	371.802,47
Deutsche Kreditbank		
Girokonto Nr. 1539485	264.846,28	13.612,98
Deutsche Kreditbank		
Girokonto 20048815 SE-Einbehaltungen	0,00	42.649,84
Sparkasse		
Festgeldkonto Nr. 26002	0,00	21.423,11
Schwäbisch Hall		
Bausparkonto Nr. 17 834 832 Z 01	73.249,42	47.757,65
Berliner Volksbank		
Girokonto Nr. 8522306003	9.873,56	65.687,18
Umweltbank		
Girokonto Nr. 807931	100.473,83	0,00
Deutsche Kreditbank		
Termingeldkonto Nr. 21202492	358.015,95	0,00
GLS Gemeinschaftsbank e.G.		
Girokonto Nr. 28338900	50.542,73	0,00
GLS Gemeinschaftsbank e.G.		
Festgeldkonto Nr. 28338901	288.492,12	0,00
	<u>1.145.493,89</u>	<u>656.783,02</u>

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

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>77.303,43</u>
Euro	75.424,22

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>77.303,43</u>
Euro	75.424,22

Für die Bereitstellung der Landesbürgschaft wurde eine einmalige Avalgebühr berechnet, ausserdem wird für das Erwerbsdarlehen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühren werden auf die Laufzeit des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:

- Landesbürgschaft: 5 Jahre entsprechend der Laufzeit der Bürgschaft bis zum Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen
- Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

## PASSIVA

<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>	<u>Euro</u>	5.418.152,25
	Euro	4.878.242,40

<b>I. <u>Geschäftsguthaben</u></b>	<u>Euro</u>	2.828.202,78
	Euro	2.483.213,66

Es handelt sich hier um die von den Genossenschaftsmitgliedern tatsächlich geleisteten Einzahlungen. Es sind Beträge rückständig, diese Beträge ergeben sich aus einer laufend geführten Aufstellung ausserhalb der Buchführung. Unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen Regeln und der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Beitritte weiterer Mitglieder ergibt sich zum 31.12.2007 folgende Ermittlung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	2.955.372,18	2.734.897,20
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>2.828.202,78</u>	<u>2.483.213,66</u>
Offene Einzahlungen	<u>127.169,40</u>	<u>251.683,54</u>

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,34 für die Mitglieder, die mit einem Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

<b>II. <u>Kapitalrücklage</u></b>	<u>Euro</u>	75.928,02
	Euro	70.365,57

Ausgewiesen ist die laut Satzung von jedem Genossenschaftsmitglied neben der Pflichteinlage einzuzahlende Summe von Euro 100,00 als Eintrittsgeld zur Abgeltung von entstehenden Verwaltungskosten. Nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sind diese Beträge einer Rücklage zuzuführen. Der Zugang im Jahr 2006 betrifft neben den neu eingetretenen Mitgliedern auch Altmitglieder, für die eine Umbuchung vom ursprünglich gebuchten Genossenschaftskapital berücksichtigt wurde.

III. <u>Ergebnisrücklage</u>	<u>Euro</u>	<u>2.255.270,51</u>
	Euro	2.226.520,41

Im Kalenderjahr 2007 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2007	2.226.520,41
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2007 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2006	<u>28.750,10</u>
Stand 31.12.2007	<u><u>2.255.270,51</u></u>

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>Euro</u>	<u>258.750,94</u>
	Euro	98.142,76

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2007	98.142,76
Jahreserfolg 2007	189.358,28
abzüglich Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>./. 28.750,10</u>
Stand 31.12.2007	<u><u>258.750,94</u></u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 984.764,97.

**B. Sonderposten mit Rücklagenanteil**

Euro	<u>1.556.750,00</u>
Euro	1.751.350,00

**I. Sonderposten Sonderzuschuss**

Euro	<u>1.556.750,00</u>
Euro	1.751.350,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2007	1.751.350,00
Verteilung bis 31.12.2015 für 2007 12/111	<u>194.600,00</u>
Stand 31.12.2007	<u>1.556.750,00</u>

Ausgewiesen sind hier die vom Förderausschuss der IBB im Jahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschüsse, die vereinbarungsgemäß zur Sondertilgung eines Darlehens bei der IBB eingesetzt worden sind. Die Aufwendungszuschüsse betreffen alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurden kapitalisiert, um Zinskosten zu sparen. Sie sind wirtschaftlich auf die durchschnittliche Verpflichtung entsprechend der anderen laufend gezahlten Aufwendungszuschüsse zu verteilen.

### C. Rückstellungen

Euro 51.287,29  
Euro 60.091,49

#### 1. Steuerrückstellungen

Euro 1.231,00  
Euro 0,00

Die Rückstellungen betreffen die auf Grund des steuerlichen Ergebnisses errechnete gewerbsteuerliche Belastung 2007 unter Berücksichtigung der im abgelaufenen Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen.

#### 2. Rückstellung Jahresabschluss und Prüfung

Euro 18.500,00  
Euro 17.000,00

	<u>01.01.2007</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2007</u> Euro
Jahresabschluss und Prüfung	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.500,00</u>	<u>18.500,00</u>
	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.500,00</u>	<u>18.500,00</u>

#### 3. Sonstige Rückstellung

Euro 31.556,29  
Euro 43.091,49

	<u>01.01.2007</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2007</u> Euro
a) n. abgerechnete BK	<u>37.000,00</u>	<u>24.796,50</u>	<u>12.203,50</u>	<u>23.872,15</u>	<u>23.872,15</u>
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	<u>3.300,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.300,00</u>
c) Urlaubsrückstellung	<u>2.791,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.592,65</u>	<u>4.384,14</u>
	<u>43.091,49</u>	<u>24.796,50</u>	<u>12.203,50</u>	<u>23.872,15</u>	<u>31.556,29</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

#### D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>34.237.072,73</u>
Euro	33.463.829,16

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 2.209.307,89

##### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>32.824.203,46</u>
Euro	32.414.130,83

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

##### 2. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>994.332,26</u>
Euro	914.545,53

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2007 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge ist durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

##### 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>35.619,40</u>
Euro	64.245,76

##### 4. Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>365.019,97</u>
Euro	68.592,85

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

Entgegen dem Vorjahr werden die Gewährleistungseinbehaltungen nicht unter den sonstigen Verbindlichkeiten, sondern unter der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit bei gleichzeitiger Durchbrechung der Ausweistetigkeit angepasst.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Euro	<u>17.897,64</u>
Euro	2.314,19

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2007	31.12.2006
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Erhaltene Kautionen	1.493,48	1.106,89
Verbindlichkeiten Gehalt	0,00	1.207,30
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	1.125,63	0,00
Durchlaufende Posten (unklare Mietzahlungen)	79,44	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.199,09	0,00
	<u>17.897,64</u>	<u>2.314,19</u>

**E. Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>111.150,35</u>
Euro	131.886,57

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Mietvorauszahlungen Januar 2007/2008	13.898,03	20.599,53
Darlehen Ev. Kirche Prenzlauer Berg	<u>97.252,32</u>	<u>111.287,04</u>
	<u>111.150,35</u>	<u>131.886,57</u>

Wie im Vorjahr wird das Darlehen der Ev. Kirche Prenzlauer Berg unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, da die Tilgung mit laufenden Mietzahlungen verrechnet wird. Desweiteren sind Mietzahlungen die den Monat Januar 2008 betreffen passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007**

<b><u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u></b>	<u>Euro</u>	3.499.576,32
	Euro	3.548.932,26

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Kaltmieten	2.284.596,98	2.177.445,24
Nebenkostenabrechnung	845.875,64	761.757,64
Nebenkosten Pauschale	0,00	./ 840,00
IBB-Aufwendungszuschuss laufend	369.103,70	602.411,13
Abrechnungsergebnis Vorjahr	0,00	8.158,25
	<u>3.499.576,32</u>	<u>3.548.932,26</u>

<b><u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u></b>	<u>Euro</u>	./ 37.724,25
	Euro	71.376,40

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2007 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2006 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>	<u>Euro</u>	230.373,63
	Euro	58.277,81

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Lohnfortzahlung	4.901,70	3.039,49
Erträge aus Rückstellungsauflösung	12.203,50	3.037,22
Sonstige betriebliche Erträge	12.430,23	3.551,10
Erträge Geschichtswerkstatt	1.166,70	0,00
Ertrag aus Auflösung Sonderposten	194.600,00	48.650,00
Erträge aus Vermietung	5.071,50	0,00
	<u>230.373,63</u>	<u>58.277,81</u>

<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>	<u>Euro</u>	981.237,88
	Euro	975.051,17

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
a) Aufwendungen für Betriebskosten	781.310,88	859.003,13
b) Instandhaltungen	131.131,05	63.733,68
c) Andere Aufwendungen	68.795,95	52.314,36
	<u>981.237,88</u>	<u>975.051,17</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	Euro	Euro
Wasserversorgung	102.017,25	115.746,50
Entwässerung	74.822,60	122.395,72
Regenwasser	21.759,91	22.871,22
Aufzug	4.013,37	736,60
Müllabfuhr	85.094,58	87.608,91
Hausreinigung	56.361,49	47.527,39
Ungezieferbekämpfung	7.257,50	6.838,00
Gartenpflege	15.309,13	15.566,21
Beleuchtung	11.029,46	11.765,03
Schornsteinfeger	1.081,80	342,20
Versicherungen	15.710,44	15.459,12
Altersgerechtes Wohnen	932,60	4.131,82
Wartung Lüftungsanlagen	249,89	591,61
Filterreinigung	0,00	3.132,73
Kabelanschluss	114,60	111,72
Sachkosten Hauswarte	38.344,39	37.157,40
Heizung und Warmwasser	287.593,63	303.536,91
Ablesegebühren	44.135,29	22.639,93
BK abger. Vj.	./ 480,00	24.163,55
Winterdienst	7.547,52	8.341,72
Straßenreinigung	8.196,95	8.338,84
Reinigung Dachrinnen	218,48	0,00
	<u>781.310,88</u>	<u>859.003,13</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2007 Euro	31.12.2006 Euro
Diverse Instandsetzungen	131.131,05	63.733,68
	<u>131.131,05</u>	<u>63.733,68</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2007 Euro	31.12.2006 Euro
Kleinmaterial	6.440,07	4.562,98
Werkzeug Hausmeister	0,00	277,92
Schlüssel	2.312,01	2.848,20
Kosten der Hausbewirtschaftung	6.906,07	7.184,97
Miet- und Räumungsklagen	22.127,81	6.393,48
Mieterentschädigungen	0,00	11,91
nicht umlagefähige Betriebskosten	9.024,71	755,58
Werbung Bornitzstr.	9.226,58	21.765,32
Erbbauzins	12.758,70	8.514,00
	<u>68.795,95</u>	<u>52.314,36</u>

Wie im Vorjahr werden die Kosten Werbung und Vermietung für das Objekt Bornitzstr. nicht unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sondern unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Parallel dazu werden auch die Kosten Erbbauzins unter dieser Position ausgewiesen.

<b><u>Personalaufwand</u></b>	<u>Euro</u>	<u>132.105,39</u>
	Euro	114.640,05

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Löhne und Gehälter	109.540,66	94.823,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>22.564,73</u>	<u>19.816,07</u>
	<u>132.105,39</u>	<u>114.640,05</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Löhne und Gehälter	98.862,76	83.902,79
Aushilfslöhne	7.575,00	7.260,00
pauschale Lohnsteuer	893,37	619,80
Umlage	1.271,00	1.562,99
sonstiger Personalaufwand	910,03	1.478,40
Fahrgelder	28,50	0,00
	<u>109.540,66</u>	<u>94.823,98</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen  
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	21.534,54	19.090,60
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.030,19	725,47
	<u>22.564,73</u>	<u>19.816,07</u>

**Abschreibungen auf immaterielle**

**Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen**

Euro	984.764,97
Euro	936.838,39

Zusammensetzung:

	31.12.2007	31.12.2006
	Euro	Euro
Gebäude	975.519,88	932.519,93
Bewegliche Wirtschaftsgüter	2.781,73	3.355,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	4.953,36	30,46
Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.510,00	933,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>984.764,97</u>	<u>936.838,39</u>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Euro 124.986,60  
Euro 109.547,42

Zusammensetzung:

	31.12.2007	31.12.2006
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Reisekosten, Fahrgelder	1.593,75	245,96
Bürobedarf	6.990,34	4.327,58
Telefon	5.331,38	5.001,75
Porto	1.713,25	1.496,69
Zeitschriften und Bücher	248,92	312,48
Buchführungskosten	1.338,77	1.319,50
Abschluss- und Prüfungskosten	19.927,51	17.030,00
Rechts- und Beratungskosten	8.013,22	6.588,80
Veröffentlichungen/Versammlungen	0,00	697,10
Aufsichtsratsvergütungen	3.560,00	3.260,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	2.360,14	3.221,87
Beiträge und Gebühren	3.483,20	4.057,84
Wartung und Miete f. Einrichtungen	1.385,16	1.404,02
Raumkosten Büro	2.547,89	3.142,61
Bewirtungskosten intern	2.151,90	1.287,21
Kurierdienste	79,05	176,19
Kopien, Fotos, Organisation	160,84	475,41
Projektkosten Christine/Katzlerstr.	0,00	172,36
Kosten Geschichtswerkstatt	580,00	0,00
Grundbuchkosten	4.880,24	1.608,49
Initiativenfonds	612,18	1.522,34
Kosten (weiterbelastbar)	0,00	0,00
Seminare	809,20	75,40
EDV-Kosten	949,05	606,87
Werkzeuge, Kleingeräte	312,75	660,93
Präsente bis 35,00 €	0,00	305,00
Dekoration	698,12	637,65
Spenden	0,00	0,00
Ausstellungen	3.178,94	1.415,40
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	92,16	0,00
Freie Mitarbeiter	32.616,42	8.042,55
Hard- und Softwarekosten	5.891,71	4.363,18
Übriger Aufwand	3.620,00	276,63
periodenfremde Aufwendungen	819,65	12.400,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	0,00	3.300,00
Mietausfall	9.040,86	20.115,61
	<u>124.986,60</u>	<u>109.547,42</u>

Entgegen dem Vorjahr werden die Forderungsabschreibungen Mietausfall nicht in den Umsatzerlösen sondern unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

<b><u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u></b>	<u>Euro</u>	<u>30.473,18</u>
	Euro	23.004,55

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, außerdem in Höhe von Euro 208,00 um die Dividende auf den Genossenschaftsanteil an der Berliner Volksbank e.G.

<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>	<u>Euro</u>	<u>1.205.296,30</u>
	Euro	1.637.558,65

Zusammensetzung:

	31.12.2007 <u>Euro</u>	31.12.2006 <u>Euro</u>
Zinsen langfristige Darlehen	1.179.501,21	1.611.916,89
Bearbeitungsgebühren	25.792,09	25.641,76
Zinsen laufende Konten	0,00	0,00
	<u>1.205.296,30</u>	<u>1.637.558,65</u>

<b><u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u></b>	<u>Euro</u>	<u>5.220,04</u>
	Euro	3.874,00

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

<b><u>Sonstige Steuern</u></b>	<u>Euro</u>	<u>99.729,42</u>
	Euro	80.158,33

Die sonstigen Steuern ergeben sich aus der im Kalenderjahr 2007 gezahlten Grundsteuer in Höhe von Euro 99.729,42 für die im Anlagevermögen vorhandenen Grundstücke.

## VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2007

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



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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>zwischen 1 und 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.824.203,46	840.631,42	3.341.368,84	28.642.203,20	32.634.203,46	Grundpfandrechtl/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	994.332,26	994.332,26	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.619,40	35.619,40	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	365.019,97	320.827,17	44.192,80	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.897,64	17.897,64	0,00	0,00	0,00	
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>34.237.072,73</u></b>	<b><u>2.209.307,89</u></b>	<b><u>3.385.561,64</u></b>	<b><u>28.642.203,20</u></b>	<b><u>32.634.203,46</u></b>	
Vorjahr	33.463.829,16	1.889.959,50	3.440.626,02	28.133.243,64	32.094.130,83	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden in voller Höhe Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter ausgewiesen.

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

## § 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (nachfolgend "Steuerberater" genannt) einerseits und ihren Auftraggebern andererseits, sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart ist.

## § 2 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Tätigkeit, nicht die Erzielung eines bestimmten wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolgs.
- (2) Der Steuerberater führt alle Aufträge mit größter Sorgfalt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Berufsausübung durch.
- (3) Der Steuerberater ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags geeigneter Mitarbeiter und anderer Personen, insbesondere Daten verarbeitender Unternehmen zu bedienen.
- (4) Der Steuerberater ist bei der Auftragsdurchführung berechtigt, die von dem Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde zu legen. Von Dritten gelieferte Daten sind nur auf Plausibilität zu prüfen. Der Steuerberater hat jedoch auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (5) Ändert sich die Rechtslage nach der Auftragsdurchführung, so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

## § 3 Datenschutz, Schweigepflicht, E-Mail-Verkehr

- (1) Der Steuerberater ist verpflichtet, über alle Angelegenheiten, insbesondere Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse des Auftraggebers, die ihm im Zusammenhang mit dem Auftrag bekannt werden, Stillschweigen zu wahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von der Schweigepflicht entbindet, gesetzliche Äußerungspflichten entgegenstehen oder der Steuerberater ein berechtigtes Interesse an der Offenlegung hat. Die Weitergabe von Berichten, Gutachten und sonstigen schriftlichen Äußerungen über die Ergebnisse der Tätigkeit des Steuerberaters an nicht mit der Durchführung des Auftrags beschäftigte Dritte darf nur mit Einwilligung des Auftraggebers erfolgen. Der Steuerberater verpflichtet alle von ihm zur Durchführung des Auftrags eingeschalteten Personen auf die Einhaltung dieser Vorschrift.
- (2) Der Steuerberater ist bis auf schriftlich zu erklärenden Widerruf des Auftraggebers befugt, die Korrespondenz mit dem Auftraggeber auch über E-Mail zu führen.

## § 4 Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Steuerberater auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausübung des Auftrags notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis zu geben, die für die Durchführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für diejenigen Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Steuerberaters bekannt werden.
- (2) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur für Auftragszwecke verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe von Arbeitsergebnissen an einen Dritten der schriftlichen Zustimmung des Steuerberaters. Eine Haftung des Steuerberaters gegenüber dem Dritten wird in keinem Fall begründet.

## § 5 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach § 4 Abs. 1 oder sonst obliegende Mitwirkung, ist der Steuerberater berechtigt, dem Auftraggeber eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er den Vertrag nach erfolglosem Ablauf der Frist kündigt. Nach Fristablauf ist der Steuerberater zur fristlosen Kündigung des Vertrags berechtigt. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Steuerberater von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## § 6 Kündigung

- (1) Soweit nichts anderes vereinbart ist, kann das Vertragsverhältnis vom Auftraggeber und dem Steuerberater jederzeit gekündigt werden. Die Kündigung durch den Steuerberater darf jedoch nicht zur Unzeit erfolgen, es sei denn, das für die Bearbeitung des Auftrags notwendige Vertrauensverhältnis ist nachhaltig gestört.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## **§ 7 Gebühren, Auslagen**

- (1) Die Vergütung des Steuerberaters richtet sich nach der Gebührenordnung für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften in der jeweils gültigen Fassung, sofern nicht im Einzelfall eine abweichende Vereinbarung (Beratungsvertrag, Honorarvereinbarung) getroffen wird.
- (2) Neben der Gebühren- oder Honorarforderung hat der Steuerberater Anspruch auf Ersatz der Auslagen und der gesetzlichen Umsatzsteuer, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- (3) Der Steuerberater ist berechtigt, jederzeit angemessene Vorschüsse zu verlangen.

## **§ 8 Zahlungen, Aufrechnung**

- (1) Alle in § 7 genannten Forderungen sind nach Rechnungsstellung sofort ohne Abzüge zahlbar. Auf diese Forderungen sind Leistungen an Erfüllung statt und erfüllungshalber ausgeschlossen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass zur Auszahlung an ihn eingehende Geldbeträge vorab zur Deckung der jeweils fälligen Gebühren und Auslagen verrechnet werden.
- (2) Mehrere Auftraggeber (natürliche und/oder juristische Personen) haften gesamtschuldnerisch.
- (3) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Steuerberaters durch den Auftraggeber ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## **§ 9 Mängelbeseitigung**

- (1) Bei Mängel leistet der Steuerberater Gewähr durch Nacherfüllung. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung oder deren Unzumutbarkeit für den Steuerberater oder für den Auftraggeber kann der Auftraggeber Minderung oder Rücktritt vom Vertrag verlangen oder die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen.
- (2) Der Mängelbeseitigungsanspruch verjährt nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn, sofern der Anspruch nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruht.
- (3) Für eventuelle Schadenersatzansprüche gilt § 10.

## **§ 10 Haftung**

- (1) Eine Haftung des Steuerberaters ist für einen einzelnen Schadensfall einschließlich Vermögensschäden begrenzt auf einen Höchstbetrag von 1 Mio. €, soweit die Schadensursache nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist und soweit keine Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Auftraggebers vorliegt. Vorstehende Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einheitlicher Schadensfall ist auch bzgl. eines Schadens gegeben, der auf mehreren von dem Steuerberater begangenen einheitlichen Pflichtverletzungen beruht. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.
- (2) Auf Wunsch des Auftraggebers kann ein über 1 Mio. € hinausgehendes Risiko durch eine Zusatzversicherung abgesichert werden, deren Kosten dann vom Auftraggeber getragen werden.
- (3) Der Anspruch des Auftraggebers auf Schadenersatz aus dem zwischen ihm und dem Steuerberater bestehenden Vertragsverhältnis verjährt in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, sofern nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährungsfrist eingreift.
- (4) Soweit nach den vorstehenden Bestimmungen die Haftung des Steuerberaters ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung von Arbeitnehmern oder Erfüllungsgehilfen der Steuerberaters.

## **§ 11 Zurückbehaltungsrecht, Archivierungspflicht**

- (1) Bis zum vollständigen Ausgleich aller in § 7 genannten Forderungen hat der Steuerberater an den ihm überlassenen Unterlagen ein Zurückbehaltungsrecht. Dies gilt nicht, wenn dessen Ausübung den Umständen nach unangemessen wäre.
- (2) Die Herausgabepflicht erstreckt sich nicht auf den Briefwechsel zwischen dem Auftraggeber und dem Steuerberater sowie auf Schriftstücke, die der Auftraggeber bereits in Ur- oder Abschrift erhalten hat.
- (3) Die Pflicht des Steuerberaters zur Archivierung der Handakten im Sinn von § 66 StBerG erlischt sieben Jahre nach Beendigung des Auftrags.

## **§ 12 Sonstiges**

- (1) Rechte aus dem Vertragsverhältnis mit dem Steuerberater dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung abgetreten werden.
- (2) Für alle vertraglichen Beziehungen zwischen dem Steuerberater und dem Auftraggeber gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ganz oder teilweise unwirksame Regelung soll durch eine Regelung ersetzt werden, deren wirtschaftlicher Erfolg dem der unwirksamen möglichst nahe kommt. Im Fall der Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser Allgemeinen Auftragsbedingungen gelten insoweit die gesetzlichen Vorschriften.