

# **BERICHT**

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2008

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 2008	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 2008	21
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2008	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 2008

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat März 2009 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 27. März 2009

  
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 kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. am 3. April 2000 die Gründungsprüfung abgeschlossen und die ordnungsgemäßen Gründungshandlungen festgestellt hatte.

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

Sitz der Genossenschaft ist Berlin. Die Geschäftsräume befinden sich in 10437 Berlin, Schönhauser Allee 59 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 2008 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 2008, 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 2008**

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

**AKTIVA**

<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>	<u>Euro</u>	38.647.489,23
	Euro	39.155.630,46

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>	<u>Euro</u>	1.408,00
	Euro	2.576,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2008	9.868,05	7.292,05	2.576,00
Zugänge	0,00	1.168,00	./ 1.168,00
	9.868,05	8.460,05	1.408,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2008	<u>9.868,05</u>	<u>8.460,05</u>	<u>1.408,00</u>

## II. Sachanlagen

1. <u>Grundstücke und Gebäude</u>	Euro	<u>38.630.818,23</u>
	Euro	39.137.203,46

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2008	44.193.104,12	5.055.900,66	39.137.203,46
Zugänge	705.207,63	972.380,36	./. 267.172,73
	<u>44.898.311,75</u>	<u>6.028.281,02</u>	<u>38.870.030,73</u>
Abgänge	239.212,50	0,00	239.212,50
Stand am 31. Dezember 2008	<u>44.659.099,25</u>	<u>6.028.281,02</u>	<u>38.630.818,23</u>

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 2008	581,24	580,24	1,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
	<u>581,24</u>	<u>580,24</u>	<u>1,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2008	<u>581,24</u>	<u>580,24</u>	<u>1,00</u>

3. EDV-Technik

Euro 272,00  
Euro 1.335,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2008	13.322,90	11.987,90	1.335,00
Zugänge	0,00	1.063,00	/. 1.063,00
	13.322,90	13.050,90	272,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2008	<u>13.322,90</u>	<u>13.050,90</u>	<u>272,00</u>

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro 1.057,00  
Euro 1.315,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2008	14.081,95	12.766,95	1.315,00
Zugänge	0,00	258,00	/. 258,00
	14.081,95	13.024,95	1.057,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2008	<u>14.081,95</u>	<u>13.024,95</u>	<u>1.057,00</u>

5. GWG

Euro 733,00  
Euro 0,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2008	0,00	0,00	0,00
Zugänge	916,64	183,64	733,00
	916,64	183,64	733,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2008	<u>916,64</u>	<u>183,64</u>	<u>733,00</u>



### III. Finanzanlagen

#### 1. andere Finanzanlagen

Euro	13.200,00
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 werden gem. § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr und in den folgenden 4 Wirtschaftsjahren mit je 20% abgeschrieben.

<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>	<u>Euro</u>	<u>2.240.845,14</u>
	Euro	2.141.478,73
<b>I. <u>Unfertige Leistungen</u></b>	<u>Euro</u>	<u>969.794,34</u>
	Euro	846.520,30
<b>1. <u>Betriebskosten</u></b>	<u>Euro</u>	<u>969.794,34</u>
	Euro	846.520,30

Es handelt sich hierbei um die geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorgungsträger für das Kalenderjahr 2008.

<b>II. <u>Forderungen aus Vermietung</u></b>		
<b><u>und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>	<u>Euro</u>	<u>109.331,48</u>
	Euro	148.533,12
<b>1. <u>Forderungen aus Vermietung</u></b>	<u>Euro</u>	<u>74.137,73</u>
	Euro	83.201,21

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. Sonstige Vermögensgegenstände

Euro	<u>35.193,75</u>
Euro	65.331,91

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Debitorische Kreditoren	8.317,37	45.228,06
Sonstige Forderungen	168,00	0,00
Forderungen FA (ZaSt, SolZ)	23.232,19	9.480,41
Forderungen Gewerbesteuer	0,00	0,00
Forderungen Versicherung	1.474,27	2.423,44
Sicherheitsleistung Katzlerstr.	0,00	8.200,00
Darlehen Kotte	2.001,92	0,00
Forderungen Bundesknappschaft	0,00	0,00
	<u>35.193,75</u>	<u>65.331,91</u>

III. Kassenbestand, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>1.161.719,32</u>
Euro	1.146.425,31

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
a) Kassenbestand	983,08	931,42
b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	1.160.736,24	1.145.493,89
	<u>1.161.719,32</u>	<u>1.146.425,31</u>

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

zu b) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro
Deutsche Kreditbank Girokonto Nr. 1539485	840.906,36	264.846,28
Schwäbisch Hall Bausparkonto Nr. 17 834 832 Z 01	104.000,41	73.249,42
Berliner Volksbank Girokonto Nr. 8522306003	12.170,95	9.873,56
Umweltbank Girokonto Nr. 807931	203.658,52	100.473,83
Deutsche Kreditbank Termingeldkonto Nr. 21202492	0,00	358.015,95
GLS Gemeinschaftsbank e.G. Girokonto Nr. 28338900	0,00	50.542,73
GLS Gemeinschaftsbank e.G. Festgeldkonto Nr. 28338901	0,00	288.492,12
	<u>1.160.736,24</u>	<u>1.145.493,89</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>45.694,04</u>
Euro	77.303,43

**1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>45.694,04</u>
Euro	77.303,43

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>	5.944.318,19
	Euro	5.418.152,25

<b>I. <u>Geschäftsguthaben</u></b>	<u>Euro</u>	2.956.983,91
	Euro	2.828.202,78

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 31.12.2008 folgende Ermittlung:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	3.105.662,36	2.955.372,18
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>2.956.983,91</u>	<u>2.828.202,78</u>
Offene Einzahlungen	<u>148.678,45</u>	<u>127.169,40</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>	78.555,22
	Euro	75.928,02

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.

III. <u>Ergebnisrücklage</u>	<u>Euro</u>	<u>2.320.621,37</u>
	Euro	2.255.270,51

Im Kalenderjahr 2008 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2008	2.255.270,51
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2008 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2007	<u>65.350,86</u>
Stand 31.12.2008	<u><u>2.320.621,37</u></u>

IV. <u>Investitionsrücklage</u>	<u>Euro</u>	<u>296.068,21</u>
	Euro	0,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2008	0,00
Zuführung: 75% des Jahresüberschusses	<u>296.068,21</u>
Stand 31.12.2008	<u><u>296.068,21</u></u>

V. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>Euro</u>	<u>292.089,48</u>
	Euro	258.750,94

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2008	258.750,94
Jahreserfolg 2008	394.757,61
abzüglich Einstellung in die Ergebnisrücklage	./. 65.350,86
abzüglich Einstellung in die Investitionsrücklage	./. 296.068,21
Stand 31.12.2008	<u><u>292.089,48</u></u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 975.053,00.

**B. Sonderposten mit Rücklagenanteil**

Euro	<u>1.362.150,00</u>
Euro	1.556.750,00

**I. Sonderposten Sonderzuschuss**

Euro	<u>1.362.150,00</u>
Euro	1.556.750,00

## Entwicklung:

Stand 01.01.2008	1.556.750,00
Verteilung bis 31.12.2015 für 2008 12/111	<u>194.600,00</u>
Stand 31.12.2008	<u>1.362.150,00</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	<u>49.733,00</u>
Euro	51.287,29

**1. Steuerrückstellungen**

Euro	<u>2.833,00</u>
Euro	1.231,00

Die Rückstellungen betreffen die auf Grund des steuerlichen Ergebnisses errechnete gewerbsteuerliche Belastung 2008 unter Berücksichtigung der im abgelaufenen Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen.

**2. Rückstellung Jahresabschluss und Prüfung**

Euro	<u>18.000,00</u>
Euro	18.500,00

	<u>01.01.2008</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2008</u> Euro
Jahresabschluss und Prüfung	18.500,00	18.500,00	0,00	18.000,00	18.000,00
	<u>18.500,00</u>	<u>18.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.000,00</u>	<u>18.000,00</u>

**3. Sonstige Rückstellung**

Euro	<u>28.900,00</u>
Euro	31.556,29

	<u>01.01.2008</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2008</u> Euro
a) n. abgerechnete BK	23.872,15	10.795,90	13.076,25	25.600,00	25.600,00
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	4.384,14	4.384,14	0,00	0,00	0,00
	<u>31.556,29</u>	<u>15.180,04</u>	<u>13.076,25</u>	<u>25.600,00</u>	<u>28.900,00</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

## D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>33.474.336,58</u>
Euro	34.237.072,73

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 2.734.187,51

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>31.555.546,75</u>
Euro	32.824.203,46

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>1.780.110,92</u>
Euro	994.332,26

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2008 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich. Weiterhin ist hier die bereits erhaltene Anzahlung für das Objekt Christinenstr. in Höhe von Euro 700.000,00 enthalten. Übergang Lasten und Nutzen erfolgte am 01.01.2009.

### 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>35.149,59</u>
Euro	35.619,40

### 4. Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>77.524,07</u>
Euro	365.019,97

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 Ausweistefigkeit angepasst.

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Euro	<u>26.005,25</u>
Euro	17.897,64

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Erhaltene Kautionen	1.260,00	1.493,48
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	1.858,54	0,00
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	1.294,43	1.125,63
Durchlaufende Posten (unklare Mietzahlungen)	0,00	79,44
Sonstige Verbindlichkeiten	21.592,28	15.199,09
	<u>26.005,25</u>	<u>17.897,64</u>

**E. Rechnungsabgrenzungsposten**

Euro	<u>103.490,64</u>
Euro	111.150,35

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
Mietvorauszahlungen Januar 2008/2009	22.163,04	13.898,03
Darlehen Ev. Kirche Prenzlauer Berg	<u>81.327,60</u>	<u>97.252,32</u>
	<u>103.490,64</u>	<u>111.150,35</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 2009 betreffen, passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008**

<b><u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u></b>	<u>Euro</u>	3.647.098,41
	Euro	3.499.576,32

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
Kaltmieten	2.427.655,44	2.284.596,98
Nebenkostenabrechnung	889.901,40	845.875,64
Sonstige Mieteinnahmen	7.582,00	0,00
IBB-Aufwendungszuschuss laufend	322.761,20	369.103,70
Mietminderungen	./ 801,63	0,00
	<u>3.647.098,41</u>	<u>3.499.576,32</u>

<b><u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u></b>	<u>Euro</u>	127.409,12
	Euro	./ 37.724,25

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2008 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2007 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Euro	<u>213.835,46</u>
Euro	230.373,63

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
Lohnfortzahlung	3.246,00	4.901,70
Erträge aus Rückstellungsauflösung	13.896,54	12.203,50
Sonstige betriebliche Erträge	8.033,63	12.430,23
Erträge Geschichtswerkstatt	210,00	1.166,70
Ertrag aus Auflösung Sonderposten	194.600,00	194.600,00
Erträge aus Vermietung	1.186,29	5.071,50
Erlöse Abgang Anlagevermögen	0,00	0,00
Anlagenabgang Restbuchwert	0,00	0,00
Rückzahlung Investitionszulage	./ 7.337,00	0,00
	<u>213.835,46</u>	<u>230.373,63</u>

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Euro	<u>1.079.258,04</u>
Euro	981.237,88

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
a) Aufwendungen für Betriebskosten	874.292,35	781.310,88
b) Instandhaltungen	160.460,11	131.131,05
c) Andere Aufwendungen	44.505,58	68.795,95
	<u>1.079.258,04</u>	<u>981.237,88</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Wasserversorgung	94.788,95	102.017,25
Entwässerung	108.840,07	74.822,60
Regenwasser	24.203,45	21.759,91
Aufzug	164,52	4.013,37
Müllabfuhr	78.696,49	85.094,58
Hausreinigung	52.482,64	56.361,49
Ungezieferbekämpfung	10.707,80	7.257,50
Gartenpflege	15.508,03	15.309,13
Beleuchtung	15.701,65	11.029,46
Schornsteinfeger	0,00	1.081,80
Versicherungen	20.089,31	15.710,44
Altersgerechtes Wohnen	4.823,57	932,60
Wartung Lüftungsanlagen	6.359,60	249,89
Kosten Gemeinschaftsraum	54,26	0,00
Kabelanschluss	83,60	114,60
Sachkosten Hauswarte	39.099,56	38.344,39
Heizung und Warmwasser	358.190,72	287.593,63
Ablesegebühren	21.336,31	44.135,29
BK abger. Vj.	1.235,65	./ 480,00
Winterdienst	12.761,35	7.547,52
Straßenreinigung	8.904,69	8.196,95
Reinigung Dachrinnen	260,13	218,48
	<u>874.292,35</u>	<u>781.310,88</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Diverse Instandsetzungen	<u>160.460,11</u>	<u>131.131,05</u>
	<u>160.460,11</u>	<u>131.131,05</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Kleinmaterial	2.825,84	6.440,07
Werkzeug Hausmeister	674,74	0,00
Schlüssel	3.257,59	2.312,01
Kosten der Hausbewirtschaftung	18.189,52	6.906,07
Miet- und Räumungsklagen	3.853,43	22.127,81
Mieterentschädigungen	350,00	0,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	2.598,22	9.024,71
Werbung Bornitzstr.	0,00	9.226,58
Erbbauzins	12.756,24	12.758,70
	<u>44.505,58</u>	<u>68.795,95</u>

Wie in den Vorjahren 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.

**Personalaufwand**

Euro	148.990,55
Euro	132.105,39

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
a) Löhne und Gehälter	122.258,45	109.540,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26.732,10	22.564,73
	<u>148.990,5</u>	<u>132.105,39</u>



zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Löhne und Gehälter	113.585,80	98.862,76
Aushilfslöhne	5.145,00	7.575,00
pauschale Lohnsteuer	723,81	893,37
Umlage	1.251,84	1.271,00
sonstiger Personalaufwand	1.012,00	910,03
Fahrgelder	0,00	28,50
Rabatte	540,00	0,0
	<u>122.258,45</u>	<u>109.540,66</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen  
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	23.391,67	21.534,54
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.680,43	1.030,19
Aufwendungen für Altersversorgung	660,00	0,00
	<u>26.732,10</u>	<u>22.564,73</u>

**Abschreibungen auf immaterielle**

**Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen**

Euro	975.053,00
Euro	984.764,97

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	Euro	Euro
Gebäude	972.380,36	975.519,88
Bewegliche Wirtschaftsgüter	1.321,00	2.781,73
Geringwertige Wirtschaftsgüter	183,64	4.953,36
Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.168,00	1.510,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>975.053,00</u>	<u>984.764,97</u>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Euro 111.449,43  
Euro 124.986,60

Zusammensetzung:

	31.12.2008	31.12.2007
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Reisekosten, Fahrgelder	18,10	1.593,75
Bürobedarf	3.388,53	6.990,34
Telefon	4.127,56	5.331,38
Porto	1.389,40	1.713,25
Zeitschriften und Bücher	366,70	248,92
Buchführungskosten	1.725,51	1.338,77
Abschluss- und Prüfungskosten	18.000,00	19.927,51
Rechts- und Beratungskosten	1.114,64	8.013,22
Veröffentlichungen/Versammlungen	0,00	0,00
Aufsichtsratsvergütungen	2.080,00	3.560,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	638,51	2.360,14
Beiträge und Gebühren	444,00	3.483,20
Wartung und Miete f. Einrichtungen	1.440,89	1.385,16
Raumkosten Büro	3.268,34	2.547,89
Bewertungskosten intern	1.293,95	2.151,90
Kurierdienste	100,25	79,05
Kopien, Fotos, Organisation	3.028,57	160,84
Projektkosten Christine/Katzlerstr.	0,00	0,00
Kosten Geschichtswerkstatt	1.773,90	580,00
Grundbuchkosten	4.088,50	4.880,24
Initiativenfonds	1.194,32	612,18
Kosten (weiterbelastbar)	0,00	0,00
Seminare	50,00	809,20
EDV-Kosten	1.543,24	949,05
Werkzeuge, Kleingeräte	26,68	312,75
Präsente bis 40,00 €	323,09	0,00
Dekoration	178,70	698,12
Spenden	450,00	0,00
Ausstellungen	5.189,87	3.178,94
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	65,70	92,16
Freie Mitarbeiter	34.378,61	32.616,42
Hard- und Softwarekosten	10.884,47	5.891,71
Übriger Aufwand	1.720,40	3.620,00
periodenfremde Aufwendungen	4.961,00	819,65
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	0,00	0,00
Mietausfall	2.196,00	9.040,86
	<u>111.449,43</u>	<u>124.986,60</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>47.723,70</u>
	Euro	30.473,18

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, sowie in Höhe von Euro 680,61 um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>	<u>Euro</u>	<u>1.215.701,09</u>
	Euro	1.205.296,30

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	Euro	Euro
Zinsen langfristige Darlehen	1.186.778,00	1.179.501,21
Bearbeitungsgebühren	27.755,09	25.792,09
sonstige Zinsaufwendungen	1.168,00	0,00
	<u>1.215.701,09</u>	<u>1.205.296,30</u>

<b><u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u></b>	<u>Euro</u>	<u>6.785,50</u>
	Euro	5.220,04

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

<b><u>Sonstige Steuern</u></b>	<u>Euro</u>	<u>104.071,47</u>
	Euro	99.729,42

Die sonstigen Steuern ergeben sich aus der im Kalenderjahr 2008 gezahlten Grundsteuer in Höhe von Euro 104.071,47 für die im Anlagevermögen vorhandenen Grundstücke.

## **VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2008**

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

**Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.**  
31.12.2008

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Auflösung	Stand	Stand
	01.01.2008	Euro	Euro	(Zuschüsse)	01.01.2008	Euro	Euro	Euro	31.12.2008	01.01.2008
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Software	9.868,05	0,00	0,00	0,00	9.868,05	7.292,05	1.168,00	0,00	0,00	8.460,05
	9.868,05	0,00	0,00	0,00	9.868,05	7.292,05	1.168,00	0,00	0,00	8.460,05
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Gebäude	44.193.104,12	705.207,63	0,00	239.212,50	44.659.099,25	5.055.900,66	972.380,36	0,00	0,00	6.028.281,02
2. Werkzeuge	581,24	0,00	0,00	0,00	581,24	580,24	0,00	0,00	0,00	580,24
3. EDV-Technik	13.322,90	0,00	0,00	0,00	13.322,90	11.987,90	1.063,00	0,00	0,00	13.050,90
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.081,95	0,00	0,00	0,00	14.081,95	12.766,95	258,00	0,00	0,00	13.024,95
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	916,64	0,00	0,00	916,64	0,00	183,64	0,00	0,00	183,64
	44.221.090,21	706.124,27	0,00	239.212,50	44.688.001,98	5.081.235,75	973.885,00	0,00	0,00	6.055.120,75
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	44.244.158,26	706.124,27	0,00	239.212,50	44.711.070,03	5.088.527,80	975.053,00	0,00	0,00	6.063.580,80

38.632.881,23 39.139.854,46

13.200,00 13.200,00

13.200,00 13.200,00

38.647.489,23 39.155.630,46

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	31.555.546,75	828.812,17	3.431.445,27	27.295.289,31	31.445.546,75	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	1.780.110,92	1.780.110,92	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.149,59	35.149,59	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	77.524,07	64.109,58	13.414,49	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	26.005,25	26.005,25	0,00	0,00	0,00	
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>33.474.336,58</u></b>	<b><u>2.734.187,51</u></b>	<b><u>3.444.859,76</u></b>	<b><u>27.295.289,31</u></b>	<b><u>31.445.546,75</u></b>	
Vorjahr	34.237.072,73	2.209.307,89	3.385.561,64	28.642.203,20	32.634.203,46	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.080.110,92 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 Steuerbersaters 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 Steuerbersaters bekannt werden.
- (2) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Arbeitsergebnisse des Steuerbersaters nur für Auftragszwecke verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe von Arbeitsergebnissen an einen Dritten der schriftlichen Zustimmung des Steuerbersaters. Eine Haftung des Steuerbersaters 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 Steuerbersaters 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 Erfüllungs 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 rechtlichem 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.