

BERICHT

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2012

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 2012	6
AKTIVA	6
PASSIVA	16
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012	23
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2012	30
VII. Anlagen	31
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	33

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 2012

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat März 2013 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meiner Kanzlei durchgeführt.

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

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

Berlin, den 07. März 2013



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 instand gesetzt, umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,29 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung 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 2012 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Joachim Frank
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 mit Datum vom 16. Februar 2012 liegt vor, die Ergebnisse der Stichproben haben keine Hinweise auf Fehler erbracht. Die Bestandskontrolle zeigt ebenfalls keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten. Die Belegerfassung erfolgt durch Angestellte der Genossenschaft.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, 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 2012**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2012.

AKTIVA

<u>A. Anlagevermögen</u>	Euro	39.412.676,17
	Euro	38.756.260,46

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>	Euro	3,00
	Euro	3.055,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	18.007,90	14.952,90	3.055,00
Zugänge	0,00	3.052,00	./ 3.052,00
	18.007,90	18.004,90	3,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2012	<u>18.007,90</u>	<u>18.004,90</u>	<u>3,00</u>

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro	<u>38.219.500,97</u>
Euro	37.576.164,15

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	46.433.780,28	8.857.616,13	37.576.164,15
Zugänge/Umbuchungen	<u>1.757.735,70</u>	<u>1.018.023,13</u>	<u>739.712,57</u>
	48.191.515,98	9.875.639,26	38.315.876,72
Abgänge/Umbuchungen	<u>98.775,75</u>	<u>2.400,00</u>	<u>./. 96.375,75</u>
Stand am 31. Dezember 2012	<u><u>48.092.740,23</u></u>	<u><u>9.873.239,26</u></u>	<u><u>38.219.500,97</u></u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten

Euro	<u>13.493,04</u>
Euro	13.858,04

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	14.588,04	730,00	13.858,04
Zugänge/Umbuchungen	<u>0,00</u>	<u>365,00</u>	<u>./. 365,00</u>
	14.588,04	1.095,00	13.493,04
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2012	<u><u>14.588,04</u></u>	<u><u>1.095,00</u></u>	<u><u>13.493,04</u></u>

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Wohnbauten

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

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	281.534,24	0,00	281.534,24
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	281.534,24	0,00	281.534,24
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2012	<u><u>281.534,24</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>281.534,24</u></u>

4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro	<u>13.276,05</u>
Euro	11.628,08

EDV-Technik

Euro	<u>3.088,06</u>
Euro	1.746,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	5.344,48	3.598,48	1.746,00
Zugänge	<u>2.871,40</u>	<u>1.528,34</u>	<u>./. 1.343,06</u>
	8.215,88	5.126,82	3.089,06
Abgänge	<u>920,19</u>	<u>919,19</u>	<u>./. 1,00</u>
Stand am 31. Dezember 2012	<u><u>7.295,69</u></u>	<u><u>4.207,63</u></u>	<u><u>3.088,06</u></u>

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>Euro</u>	<u>785,00</u>
	Euro	1.524,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	16.547,87	15.023,87	1.524,00
Zugänge	0,00	739,00	/i. 739,00
	<u>16.547,87</u>	<u>15.762,87</u>	<u>785,00</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2012	<u>16.547,87</u>	<u>15.762,87</u>	<u>785,00</u>

<u>GWG</u>	<u>Euro</u>	<u>9.402,99</u>
	Euro	8.358,08

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2012	13.911,01	5.552,93	8.358,08
Zugänge	4.784,28	3.739,37	1.044,91
	<u>18.695,29</u>	<u>9.292,30</u>	<u>9.402,99</u>
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2012	<u>18.695,29</u>	<u>9.292,30</u>	<u>9.402,99</u>

5. <u>Anlagen im Bau</u>	<u>Euro</u>	<u>711.167,12</u>
	Euro	659.546,42

Die hier ausgewiesenen Beträge beziehen sich in Höhe von Euro 711.167,12 auf begonnene, in 2012 noch nicht abgeschlossene Modernisierungsarbeiten an Wohn- und anderen Bauten in Hobrechtsfelde.

6. <u>Bauvorbereitungskosten</u>	<u>Euro</u>	<u>159.173,58</u>
	Euro	197.274,53

Die hier ausgewiesenen Beträge beziehen sich in Höhe von Euro 159.173,58 auf vorbereitete, in 2012 noch nicht begonnene Modernisierungsarbeiten an Wohnbauten in Hobrechtsfelde.

7. <u>geleistete Anzahlungen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.328,17</u>
	Euro	0,00

Die hier ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf das im Kalenderjahr 2013 erworbene Objekt in Berlin, Mariannenplatz 1a. Der Übergang von Lasten und Nutzen erfolgt im Kalenderjahr 2013.

III. Finanzanlagen

1. andere Finanzanlagen

<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 werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Zugangsjahr und den folgenden vier Jahren in Höhe von 20% der Anschaffungskosten abgeschrieben.

B. Umlaufvermögen

Euro	<u>2.699.032,63</u>
Euro	2.163.720,88

I. Unfertige Leistungen

Euro	<u>1.166.623,74</u>
Euro	1.100.799,12

1. Betriebskosten

Euro	<u>1.166.299,74</u>
Euro	1.100.799,12

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

**II. Forderungen aus Vermietung
und sonstige Vermögensgegenstände**

Euro	<u>29.710,44</u>
Euro	44.431,65

1. Forderungen aus Vermietung

Euro	<u>18.405,86</u>
Euro	38.133,43

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	11.304,58
Euro	6.298,22

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
Debitorische Kreditoren	4.606,20	692,79
Sonstige Forderungen	0,00	0,00
Forderungen FA (KapSt, SolZ)	4.411,28	2.896,11
Forderungen Gewerbesteuer	0,00	264,00
Forderungen IBB (Wohngeld)	116,81	124,67
Darlehen Kotte	1.087,68	2.320,65
Forderungen Versicherung	1.082,61	0,00
	<u>11.304,58</u>	<u>6.298,22</u>

III. Kassenbestand, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Euro	1.502.698,45
Euro	1.018.490,11

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
a) Portoguthaben	324,00	0,00
b) Kassenbestand	2.302,43	3.290,81
c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	<u>1.500.396,02</u>	<u>1.015.199,30</u>
	<u>1.503.022,45</u>	<u>1.018.490,11</u>

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

zu c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Deutsche Kreditbank		
Girokonto Nr. 1539485	844.471,76	597.926,54
Schwäbisch Hall		
Bausparkonto Nr. 17 834 832 Z 01	230.686,02	198.492,08
Berliner Volksbank		
Girokonto Nr. 8522306003	10.222,61	8.312,32
Umweltbank		
Girokonto Nr. 807931	212.194,91	210.468,36
Deutsche Kreditbank		
Anlagekonto Nr. 10 10 65 1949	50.705,18	0,00
Deutsche Kreditbank		
Anlagekonto Nr. 10 10 65 1899	50.705,18	0,00
Deutsche Kreditbank		
Anlagekonto Nr. 10 10 65 1840	50.705,18	0,00
Deutsche Kreditbank		
Anlagekonto Nr. 10 10 65 17901	50.705,18	0,00
	<u>1.500.396,02</u>	<u>1.015.199,30</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>9.739,90</u>
Euro	12.888,71

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>9.739,90</u>
Euro	12.888,71

Für ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird auf die Laufzeit des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:

- Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	<u>Euro</u> 8.201.260,98
	Euro 7.721.273,19

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	<u>Euro</u> 3.233.465,75
	Euro 3.176.626,71

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 31.12.2012 folgende Ermittlung:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	Euro	Euro
Soll Pflichtanteile	3.381.293,54	3.352.033,82
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>3.233.465,75</u>	<u>3.176.626,71</u>
Offene Einzahlungen	<u>147.827,79</u>	<u>175.407,11</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.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	<u>Euro</u> 95.092,33
	Euro 92.192,33

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>Ergebnisrücklagen</u>	<u>Euro</u>	3.074.558,72
	Euro	2.915.970,03

1. <u>satzungsmäßige Rücklage</u>	<u>Euro</u>	2.909.552,49
	Euro	2.713.879,20

Im Kalenderjahr 2012 wurde eine satzungsmäßige Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2012	2.713.879,20
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2012 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2011	<u>195.673,29</u>
Stand 31.12.2012	<u>2.909.552,49</u>

2. <u>andere Ergebnisrücklagen</u>	<u>Euro</u>	165.006,23
	Euro	202.090,83

Entwicklung:

Stand 01.01.2012	202.090,83
Verbrauch 2012	<u>37.084,60</u>
Stand 31.12.2012	<u>165.006,23</u>

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>Euro</u>	1.798.144,18
	Euro	1.536.484,12

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2012	1.536.484,12
Jahresüberschuss 2012	420.248,75
abzüglich Einstellung in die Ergebnisrücklage	./. 195.673,29
zuzüglich Entnahme aus der Investitionsrücklage	<u>37.084,60</u>
Stand 31.12.2012	<u>1.798.144,18</u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 1.027.446,84.

B. Sonderposten mit Rücklagenanteil

Euro	<u>583.750,00</u>
Euro	778.350,00

I. Sonderposten Sonderzuschuss

Euro	<u>583.750,00</u>
Euro	778.350,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2012	778.350,00
Verteilung bis 31.12.2015 für 2012 12/111	<u>194.600,00</u>
Stand 31.12.2012	<u><u>583.750,00</u></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 26.869,09
Euro 25.892,61

1. Sonstige Rückstellung

Euro 26.209,09
Euro 25.892,61

	<u>01.01.2012</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2012</u> Euro
a) n. abgerechnete BK	4.000,00	4.000,00	0,00	4.000,00	4.000,00
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	1.592,61	1.592,61	0,00	1.909,09	1.909,09
d) Jahresabschluss und Prüfung	17.000,00	16.319,32	680,68	17.000,00	17.000,00
e) Rechts- und Beratungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>25.892,61</u>	<u>21.911,93</u>	<u>680,68</u>	<u>22.909,09</u>	<u>26.209,09</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

2. Steuerrückstellungen

Euro 660,00
Euro 0,00

Die hier ausgewiesenen Beträge beziehen sich in Höhe von Euro 660,00 auf die Gewerbesteuernachzahlung 2012.

D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>33.238.777,23</u>
Euro	32.367.889,81

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:
Euro 2.734.179,41

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>31.376.889,71</u>
Euro	30.722.877,25

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

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Euro	<u>352.000,00</u>
Euro	249.000,00

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder. Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde eine Umgliederung gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. Dabei wurden die Vorjahreswerte aus Gründen der Vergleichbarkeit bei gleichzeitiger Durchbrechung der Ausweisstetigkeit angepasst.

3. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>1.202.182,91</u>
Euro	1.196.305,50

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2012 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>4.584,38</u>
Euro	66.244,13

Es handelt sich hier um offene Mieten für das abgelaufene Geschäftsjahr. In der Bilanz des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden Mietvorauszahlungen für das folgende Geschäftsjahr erstmalig unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurden die Vorjahreswerte aus Gründen der Ausweisstetigkeit nicht angepasst.

5. Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>291.964,70</u>
Euro	88.204,74

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

6. Sonstige Verbindlichkeiten

Euro	<u>11.155,53</u>
Euro	45.258,19

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Erhaltene Kationen	25,00	75,00
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	246,51	1.333,88
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	2.074,16	1.502,08
Verbindlichkeiten Kapitalertragsteuer	147,70	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	16.998,73
Verbindlichkeiten aus Mitglieder-Darlehen	8.662,16	25.348,50
	<u>11.155,53</u>	<u>45.258,19</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	70.791,40
Euro	39.464,44

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Mietvorauszahlungen Januar 2013	37.706,63	0,00
Mietvorauszahlungen sonstige Mieten	1.016,05	1.581,00
Darlehen Ev. Kirche Prenzlauer Berg	32.068,72	37.883,44
	<u>33.084,77</u>	<u>39.464,44</u>

Wie in den Vorjahren wird das Darlehen der Ev. Kirche Prenzlauer Berg unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, da die Tilgung mit laufenden Mietzahlungen verrechnet wird. Des Weiteren sind Mietüberzahlungen und Mietzahlungen, die den Monat Januar 2013 betreffen, passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012**

<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	<u>Euro</u>	4.056.311,14
	Euro	3.906.407,43

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Kaltmieten	2.833.133,20	2.690.644,71
Nebenkostenabrechnung	1.094.071,60	1.030.231,74
Sonstige Mieteinnahmen	24.975,90	25.284,66
IBB-Aufwendungszuschuss laufend	115.199,31	165.207,69
Mietminderungen	<u>./.</u> 11.068,87	<u>./.</u> 4.961,37
	<u>4.056.311,14</u>	<u>3.906.407,43</u>

<u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	<u>Euro</u>	65.500,62
	Euro	64.651,97

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2012 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2011 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

Sonstige betriebliche Erträge

Euro	<u>210.285,99</u>
Euro	207.974,24

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2012</u> Euro	<u>31.12.2011</u> Euro
Lohnfortzahlung	3.703,71	1.386,48
Erträge aus Rückstellungsauflösung	2.273,29	1.053,33
Sonstige betriebliche Erträge	9.297,49	10.746,35
Erträge Geschichtswerkstatt	411,50	188,08
Ertrag aus Auflösung Sonderposten	194.600,00	194.600,00
Erlöse Abgang Anlagevermögen	0,00	0,00
Anlagenabgang Restbuchwert	0,00	0,00
	<u>210.285,99</u>	<u>207.974,24</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>1.307.898,08</u>
Euro	1.231.399,49

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2012</u> Euro	<u>31.12.2011</u> Euro
a) Aufwendungen für Betriebskosten	1.068.903,11	988.748,78
b) Instandhaltungen	211.950,62	215.344,46
c) Andere Aufwendungen	27.044,35	27.306,25
	<u>1.307.898,08</u>	<u>1.231.399,49</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
Be- und Entwässerung	247.014,64	230.612,58
Regenwasser	25.436,07	25.359,87
Aufzug	4.098,96	3.752,74
Müllabfuhr	60.213,17	60.097,03
Hausreinigung	77.334,95	77.377,25
Ungezieferbekämpfung	10.531,50	10.608,85
Gartenpflege	14.379,14	16.664,59
Beleuchtung	13.939,28	14.534,30
Schornsteinfeger	2.573,61	2.861,40
Versicherungen	54.432,50	56.049,93
Wartung Lüftungsanlagen	370,47	10.627,78
Kosten Gemeinschaftsraum	180,59	703,02
Kabelanschluss	155,88	155,88
abgerechnete Betriebskosten Vorjahr	13.283,08	0,00
Sachkosten Hauswarte	31.346,68	33.299,66
Heizung und Warmwasser	476.678,43	413.861,80
Automatiktüren AGW	374,64	374,64
Winterdienst	24.776,12	18.371,38
Straßenreinigung	11.183,62	13.318,41
Reinigung Dachrinnen	599,78	117,67
	<u>1.068.903,11</u>	<u>988.748,78</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
Diverse Instandsetzungen	<u>211.950,62</u>	<u>215.344,46</u>
	<u>211.950,62</u>	<u>215.344,46</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
Kleinmaterial	3.253,01	4.340,06
Schlüssel	4.243,82	4.372,93
Kosten der Hausbewirtschaftung	3.965,80	9.553,26
Miet- und Räumungsklagen	3.677,90	2.178,09
Mieterentschädigungen	0,00	400,00
Pachtaufwendung (periodenfremd)	0,00	1.435,41
nicht umlagefähige Betriebskosten	11.903,82	5.026,50
	<u>27.044,35</u>	<u>27.306,25</u>

Personalaufwand

Euro	171.527,99
Euro	161.624,92

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
a) Löhne und Gehälter	143.044,37	134.432,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	28.483,62	27.192,59
	<u>171.527,99</u>	<u>161.624,92</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
Löhne und Gehälter	130.025,49	123.629,44
Aushilfslöhne	2.760,00	4.060,00
pauschale Lohnsteuer	582,53	642,26
Umlage	3.468,64	2.599,25
sonstiger Personalaufwand	3.597,71	1.335,38
Rabatte	2.610,00	2.166,00
	<u>143.044,37</u>	<u>134.432,33</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	27.267,18	26.038,68
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.216,44	1.153,91
Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00
	<u>28.483,62</u>	<u>27.192,59</u>

Abschreibungen auf immaterielle

<u>Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen</u>	Euro	1.027.446,84
	Euro	1.004.000,66

Zusammensetzung:

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
Gebäude	1.018.388,13	994.927,15
Bewegliche Wirtschaftsgüter	2.267,34	1.709,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3.739,37	2.782,51
Immaterielle Wirtschaftsgüter	3.052,00	4.582,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>1.027.446,84</u>	<u>1.004.000,66</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Euro	140.813,19
Euro	124.665,63

Zusammensetzung:

	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro
Reisekosten, Fahrgelder	1.590,49	1.407,58
Bürobedarf	2.422,66	4.145,73
Telefon	3.970,24	4.506,35
Porto	1.745,19	1.504,86
Zeitschriften und Bücher	864,22	640,65
Buchführungskosten	1.871,87	1.871,87
Abschluss- und Prüfungskosten	17.000,00	17.000,00
Rechts- und Beratungskosten	26.553,39	15.676,77
Veröffentlichungen/Versammlungen	171,00	47,12
Aufsichtsratsvergütungen	2.198,70	2.500,40
Nebenkosten des Geldverkehrs	281,14	173,87
Beiträge und Gebühren	4.073,40	4.326,61
Wartung und Miete f. Einrichtungen	1.374,94	1.418,16
Wartung und Betreuung Software	4.195,51	4.724,90
Betriebskosten Büroräume	4.751,88	3.998,27
Bewirtungskosten intern	634,95	721,58
Bewirtungskosten (70%)	292,88	472,50
Kopien, Fotos, Organisation	2.472,01	8.273,17
Kurierdienste	106,63	24,99
Kosten Geschichtswerkstatt	1.393,01	1.369,63
Initiativenfonds	1.019,71	629,00
Seminare	1.520,40	3.743,37
Repräsentationskosten	345,58	198,73
Dekoration	0,00	0,00
Spenden	450,00	0,00
Ausstellungen	2.337,11	4.531,70
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	165,52	202,50
Freie Mitarbeiter	37.699,20	31.904,00
Hard- und Softwarekosten	0,00	0,00
Übriger Aufwand	2.014,56	1.506,56
Anlagenabgang Restbuchwert	1,00	0,00
Mietausfall	9.276,00	7.144,76
Ausfall Forderungen Mitglieder	0,00	0,00
Übrige Aufwendungen	8.020,00	0,00
	<u>140.813,19</u>	<u>124.665,63</u>

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	<u>Euro</u>	<u>15.674,29</u>
	Euro	11.001,63

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, sowie in Höhe von Euro 1.650,24 um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.114.090,60</u>
	Euro	1.063.861,04

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	Euro	Euro
Zinsen langfristige Darlehen	1.103.045,26	1.054.995,87
Bearbeitungsgebühren	2.613,33	2.613,33
sonstige Zinsaufwendungen	8.432,01	6.251,84
	<u>1.114.090,60</u>	<u>1.063.861,04</u>

<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	<u>Euro</u>	<u>56.200,55</u>
	Euro	1.578,00

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 2.238,00 sowie die Belastung durch Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von Euro 53.962,55.

<u>Sonstige Steuern</u>	<u>Euro</u>	<u>109.546,04</u>
	Euro	110.189,44

Die sonstigen Steuern ergeben sich aus der im Kalenderjahr 2012 gezahlten Grundsteuer in Höhe von Euro 109.546,04 für die im Anlagevermögen vorhandenen Grundstücke.

VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2012

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.

31.12.2012

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert			
	Stand 01.01.2012	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 01.01.2012	Zuführung	Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2012	Stand 01.01.2012	Stand 31.12.2012	Stand 01.01.2012
	Euro	Euro	Euro	(Zuschüsse) Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	18.007,90	0,00	0,00	0,00	18.007,90	3.052,00	0,00	0,00	18.004,90	3,00	3.055,00	
	18.007,90	0,00	0,00	0,00	18.007,90	3.052,00	0,00	0,00	18.004,90	3,00	3.055,00	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.433.780,28	1.579.781,75	79.178,20	0,00	48.092.740,23	8.857.616,13	1.018.023,13	-2.400,00	9.873.239,26	38.219.500,97	37.576.164,15	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	14.588,04	0,00	0,00	0,00	14.588,04	730,00	0,00	0,00	1.095,00	13.493,04	13.858,04	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24	0,00	0,00	0,00	281.534,24	0,00	0,00	0,00	0,00	281.534,24	281.534,24	
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.803,36	7.655,68	0,00	920,19	42.538,85	24.175,28	6.006,71	0,00	919,19	13.276,05	11.628,08	
5. Anlagen im Bau	661.608,42	36.080,34	18.557,36	0,00	716.246,12	2.062,00	0,00	3.017,00	5.079,00	711.167,12	659.546,42	
6. Bauvorbereitungskosten	197.274,53	59.634,61	-97.735,56	0,00	159.173,58	0,00	0,00	0,00	0,00	159.173,58	197.274,53	
7. geleistete Anzahlungen	0,00	1.328,17	0,00	0,00	1.328,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.328,17	0,00	
	47.624.588,87	1.684.480,55	0,00	920,19	49.308.149,23	8.884.583,41	1.024.394,84	617,00	9.908.676,06	39.399.473,17	38.740.005,46	
III. Finanzanlagen												
1. andere Finanzanlagen	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	13.200,00	
	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	13.200,00	
	47.655.796,77	1.684.480,55	0,00	920,19	49.339.357,13	8.899.536,31	1.027.446,84	617,00	9.919.592,68	39.412.676,17	38.756.260,46	

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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>zwischen 1 und 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.111.021,33	895.716,88	3.273.351,87	26.941.952,58	31.111.021,33	Grundpfandrechtl/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	1.202.182,91	1.202.182,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.291,01	42.291,01	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	291.964,70	291.964,70	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	629.023,91	302.023,91	327.000,00	0,00	0,00	
<u>Gesamtsumme</u>	<u>33.276.483,86</u>	<u>2.734.179,41</u>	<u>3.600.351,87</u>	<u>26.941.952,58</u>	<u>31.111.021,33</u>	
Vorjahr	32.367.889,81	2.320.450,08	4.313.793,46	25.733.646,21	30.722.877,25	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.202.182,91 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 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.