

# Die Wohnungswirtschaft Thüringen



**Aktuelles aus dem Bereich Recht**

**Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte**

**am 04.03.2024 in Präsenz** im Dorint Hotel Erfurt  
und **Aufzeichnung**

Referentin: Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw



## A. Auszug aus den Kursen für Geschäftsführer/ Vorstände 2023/2024

1. Balkonkraftwerke
2. Modernisierungsmieterhöhung NEU (§ 555b Nr.1a, § 559 e BGB) wegen energetischer Sanierung (Einbau einer Heizungsanlage mit 65 % erneuerbaren Energien nach § 71 GEG neu)
3. Mieterhöhung nach Vergleichsmiete
4. Neu: Hinweisgeberschutzgesetz



## B. Der Aufsichtsrat- Ausgewählte Themen

1. Anforderungen an das Amt
2. Pflichten: z.B. Verschwiegenheitspflicht
3. Entlastung des Aufsichtsrats
4. Aufwandsentschädigung/ Vergütung/ Schulungskosten
5. Aufsichtsratswahl neu nach § 34 a der Neuregelung in der Mustersatzung GdW



# A. Auszug aus den Kursen für Geschäftsführer/ Vorstände 2023/2024



# 1. Balkonkraftwerke- neu ab 2024 (noch im Gesetzgebungsverfahren)

# 1. Balkonkraftwerke- neu ab 2024 (noch im Gesetzgebungsverfahren)



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 93

## Balkon-PV-Anlagen

Arbeitshilfe für  
Wohnungsunternehmen zum  
proaktiven Umgang mit  
Balkon-Photovoltaik-Anlagen

- Im Mietrecht soll § 554 BGB entsprechend ergänzt werden
- (I) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder **der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

24.01.2023



## 2. Änderungen im BGB auf Grundlage des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab 01.01.2024 – Modernisierungsmieterhöhung NEU (§ 555b Nr.1a, § 559 e BGB) wegen energetischer Sanierung (Einbau einer Heizungsanlage mit 65 % erneuerbaren Energien nach § 71 GEG neu)

# GEG-Änderung: Mieterhöhung NEU wegen Heizungstausch ab 01.01.2024



Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist seit einigen Jahren festes Klimaschutzziel in Deutschland. Eigentümer von Gebäuden sollen dieses Ziel durch Dämmung der Gebäudehülle, den Einbau moderner Fenster und durch Investition in eine effizientere und klimafreundlichere Heizanlagentechnik dieses Ziel erreichen.

Der Energieaufwand für Raumwärme und Warmwasserbereitung soll reduziert werden, fossile Energien zurückgedrängt werden.

Deutschland soll 2045 klimaneutral sein, so das Klimaschutzgesetz.

# GEG-Änderung: Mieterhöhung NEU wegen Heizungstausch ab 01.01.2024



Zum **01.01.2024** tritt das **Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**, der Heizkostenverordnung und der Kehr- und Überprüfungsordnung in Kraft. Mit ihm werden auch Anforderungen an neu eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlagen eingeführt. Ziel ist, Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, auf **erneuerbare Energien** umzustellen.

Aktuell heizt noch **jeder zweite** der rund 41 Millionen Haushalte in Deutschland mit Erdgas, weitere knapp 25 Prozent mit Heizöl.

# GEG-Änderung: Mieterhöhung wegen Heizungstausch NEU ab 01.01.2024



Zur Umsetzung in bestehenden Wohnraummietverhältnisse erfolgen

**Änderungen im BGB,**

Die ebenfalls **ab dem 01.01.2024** gelten.

**Was ist neu?**

Insbesondere werden

**ein neuer Modernisierungstatbestand, § 555 b Nr. 1 a BGB-neu** und

**eine weitere Modernisierungsumlage, § 559e BGB-neu,**

eingeführt.



## NEU: Modernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB-neu Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

Der **neue Modernisierungstatbestand** des § 555b Nr. 1a BGB-neu erfasst bauliche Veränderungen, durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer **Heizungsanlage** zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die **Anforderungen des § 71 GEG-neu** erfüllt werden.

Auf dieser Grundlage ist **§ 559e BGB- neu (Modernisierungsmieterhöhung)** entstanden.

**Ziel:** Er soll Vermietern ein Anreiz bieten,

die Wärmeversorgung umzustellen auf erneuerbare Energien (nach GEG neu),

wenn bereitgestellte Fördergelder genutzt werden.



## § 555b Nr.1a BGB neu Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

### Welche Anforderungen des § 71 GEG neu müssen erfüllt sein?

Es darf nur noch eine **Heizungsanlage** eingebaut werden, die mindestens **65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbare Abwärme nach Maßgabe der § 71 b bis § 71 g GEG erzeugt.

**Gilt nur**, wenn der Vermieter eine Heizungsanlage **in einem neu errichteten Gebäude oder in einen Bestandsgebäude neu einbaut**.  
**Eine Pflicht zur Umstellung zu einem bestimmten Zeitpunkt besteht nicht.**



Nach § 72 Abs. 8 GEG-neu muss die 65 %-Anforderung für **Bestandsgebäude** erfüllt werden:

- In einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 **mehr als 100.000 Einwohner** gemeldet sind, **mit Ablauf des 30.06.2026**
- In einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 **100.000 oder weniger Einwohner** gemeldet sind, **mit Ablauf des 30.06.2028** und

Hintergrund ist das **Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)**, das zum **01.01.2024** in Kraft tritt.

# Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)



Bis zu diesen Terminen sollen **Wärmepläne** durch die Versorger/Kommunen erstellt werden.

Die Pflichten sind an die Termine geknüpft, an denen Wärmepläne erstellt sein sollen. **Sie hängt aber nicht davon ab, dass tatsächlich ein Wärmeplan erstellt wurde.**

Es gibt Sonderregelungen für **Übergangszeiträume, wenn eine Heizung nicht mehr repariert werden kann.** Hier können für einen bestimmten Zeitraum **Übergangsheizungen** (für zunächst 5 Jahre) eingebaut werden, die der 65 %-Regelung nicht entsprechen (§ 71 i ff GEG).



Welche Voraussetzungen müssen für den neuen  
Modernisierungsmieterhöhungstatbestand nach §  
559e BGB erfüllt werden?

# Gesetzestext § 559 e BGB neu ab 01.01.2024

## Mieterhöhung nach Einbau einer Heizungsanlage



### „§ 559e

#### Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage



(1) Hat der Vermieter **Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen,** so kann er die jährliche **Miete um 10 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass **Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent** nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine **Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren** erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

## Voraussetzungen für eine Mieterhöhung Kappungsgrenze nach § 559e BGB **neu**



Die monatliche Miete darf **innerhalb von sechs Jahren** um nicht mehr als **0,50 Euro/qm Wohnfläche** erhöht werden, auch bei mehreren Heizungsmodernisierungen in diesem Zeitraum.

Führt der Vermieter weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, darf die monatliche Miete insgesamt **innerhalb von sechs Jahren** die Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3 a Satz 1 und 2 BGB **von drei Euro/qm Wohnfläche bzw. zwei Euro/qm bei einer Ausgangsmiete unter sieben Euro/qm** nicht übersteigen.

**Die 0,50 Euro/qm werden nicht hinzugerechnet. Später Fallbeispiele.**

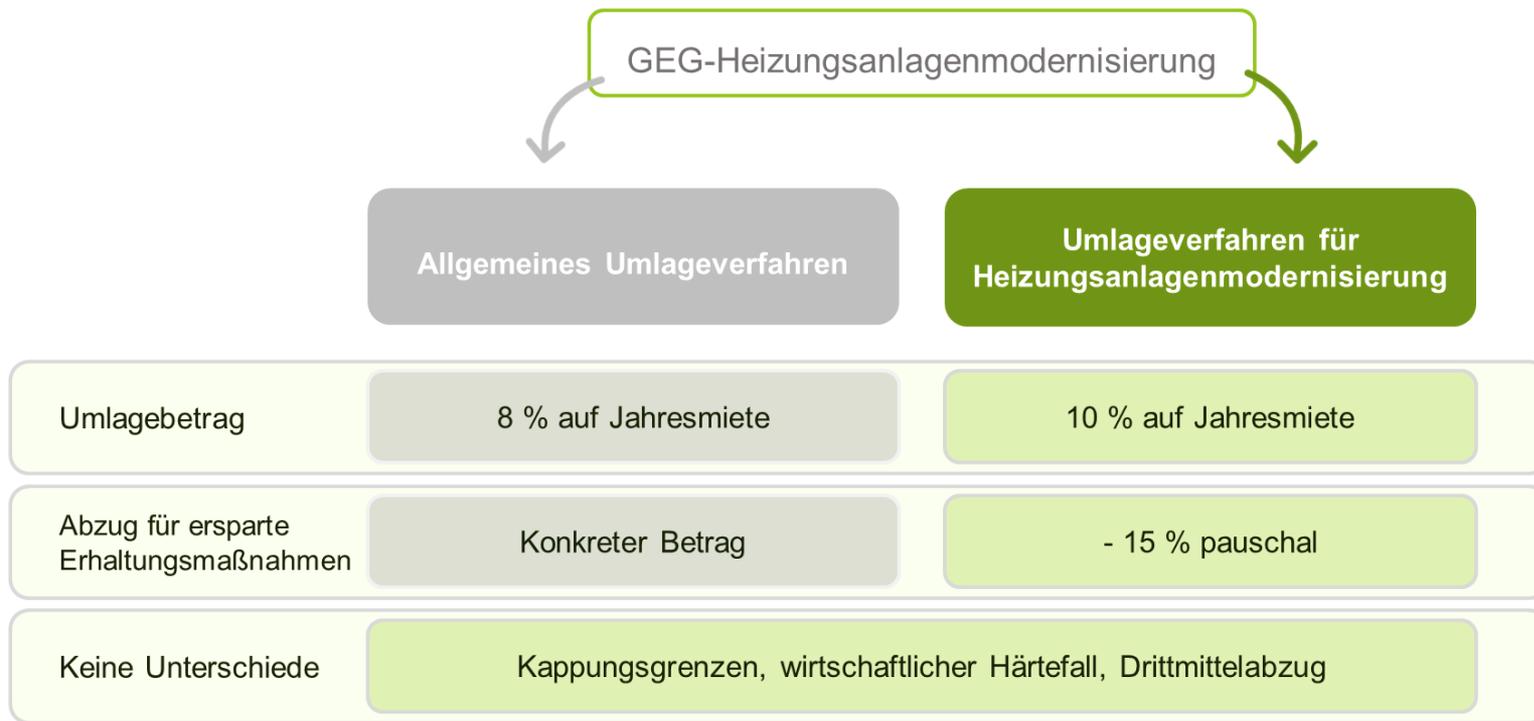


Abbildung 6: Gegenüber dem allgemeinen Umlageverfahren erweist sich die besondere Umlageoption nach § 552a BGB regelmäßig als vorteilhaft.

# Mieterhöhung bei Modernisierung- Allgemeine Voraussetzungen



## Ablauf für eine wirksame Erhöhung wegen Modernisierung:

**a) Modernisierungsankündigung:** Mitteilung in Textform an den Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten über Art, voraussichtlichen Umfang und Beginn sowie voraussichtliche Dauer und zu erwartender Mieterhöhung (§ 555c BGB).

### Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB)

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

Beispiel:

Der Mieter hat das Ankündigungsschreiben am 05.11. d. J. erhalten. Er kann bis zum 31.12. d. J. außerordentlich kündigen.

Am 31.01. n. J. muss er ausziehen

# Erhöhungserklärung nach § 559 b BGB



Bei Bagatellmaßnahmen steht dem Mieter dieses Sonderkündigungsrecht nicht zu. (§ 555 e BGB)- z.B. Rauchwarnmelder

b) **Durchführung der Modernisierungsarbeiten**

c) **Erhöhungserklärung:** Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten Geltendmachung des Anspruchs auf Umlegung der Modernisierungskosten und der dadurch bedingten Mieterhöhung nach der Modernisierung **in Textform** gegenüber dem Mieter (§§ 559, 559 a und 559 b BGB).

**Rechtsfolgen:** Erfolgte die Erklärung über die Mieterhöhung jedoch nach Form und Inhalt richtig, so führt sie ohne Einverständnis (Zustimmung) des Mieters zu einer Änderung des Mietvertrages. Die erhöhte Miete wird zum Vertragsinhalt und muss gezahlt werden.

Diese Wirkung tritt mit Beginn **des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung** ein (§ 559 b Abs. 2 BGB).



## 3. Mieterhöhung nach Vergleichsmiete



## § 558 Mieterhöhung bis ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann **frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung** geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.



(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.



## Voraussetzungen nach § 558 BGB:

- I. Jahresfrist
- II. Ortsübliche Miete- Begründung mit gesetzlichen Begründungsmitteln
- III. Kappungsgrenze ist zu beachten
- IV. Formvorschriften beachten
- V. Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung



Die Mieterhöhung muss **begründet** werden mit konkreten Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete, denn der Vermieter muss nachvollziehbar darstellen, dass die Mieterhöhung die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage verlangt werden.

Die **Begründungsmittel** sind:

- a) Der **einfache Mietspiegel**
- b) Der qualifizierte Mietspiegel
- c) Die Mietdatenbank
- d) Das Sachverständigengutachten
- e) **Mindestens drei vergleichbare Wohnungen**





## VI. Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung



1. Der Mieter hat ab Zugang des Mieterhöhungsschreibens zwei volle Monate Überlegungsfrist, ob er der Mieterhöhung zustimmt.

Beispiel:

Zugang des Mieterhöhungsverlangens am 05.01. d. J. Die Überlegungsfrist beginnt am 01.02. d. J. und endet am 31.03. d. J.

### 2. Achtung bei Personenmehrheiten!

Rechtsgutachtende Willenserklärungen – wie eine Mieterhöhung – müssen gegenüber allen Parteien abgegeben werden, d. h. an alle adressiert werden. **Anderenfalls ist die Mieterhöhung unwirksam!**

Auch die Zustimmung zu einer Mieterhöhung muss von allen Mitmieterern erklärt werden



## 3. Klage auf Zustimmung durch den Vermieter

⇒ Keine fristgemäße Zustimmungserklärung

⇒ Dann muss der Vermieter innerhalb **drei weiterer Monate** auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen. Die Zustimmungsklage muss gegen alle Mieter gerichtet werden.

**Wenn die Mieterhöhung gesetzeskonform ist, wird Zustimmung erteilt!**

Fehler im Erhöhungsschreiben nach § 558 a BGB können noch im Rechtsstreit behoben werden (vgl. § 558b Abs. 3 BGB).



## Rechtsfolge:

Zustimmung des Mieters erfolgt



Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zu, so wird die Mietpreisvereinbarung im Mietvertrag geändert.





## 4. Neu: Hinweisgeberschutzgesetz

# Persönlicher Geltungsbereich



Im **Juni 2023 in Kraft** getreten

## Persönlicher Geltungsbereich

Ziel des Gesetzes ist es nach § 1 Abs. 1, **den Schutz von natürlichen Personen zu gewährleisten, die im Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit oder im Vorfeld ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über „Verstöße“ erlangt haben und diese an die nach diesem Gesetz vorgesehenen Meldestellen melden oder offenlegen, die sogenannten „hinweisgebenden Personen“.**



Nach § 2 Abs. 1 HinSchG betrifft das Gesetz **die Meldung und ggf. die Offenlegung von Informationen über rechtswidrige Umstände**, die in § 2 HinSchG enumerativ aufgeführt werden, insbesondere

- Verstöße, die **strafbewehrt** sind also alle Verstöße gegen Vorschriften des Strafgesetzbuches (z.B. Beleidigung, üble Nachrede, Körperverletzung, Unterschlagung, Untreue, Vorenthaltung von Sozialversicherungsleistungen oder Lohnwucher), aber auch Verstöße gegen die Strafvorschriften, die nicht im StGB zu finden sind (z.B. § in 119 BetrVG; § 23 ArbZG). Verstöße, die bußgeldbewehrt sind, soweit die verletzte Vorschrift dem Schutz von Leben, Leib oder Gesundheit oder dem Schutz der Rechte von Beschäftigten oder der Vertretungsorgane dient (z.B. § 22 ArbZG, § 121 BetrVG).



## a) Pflicht zur Einrichtung **interner Meldestellen**

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 haben „Beschäftigungsgeber“ ab einer bestimmten Beschäftigtenzahl (s.u.) dafür zu sorgen, dass bei ihnen mindestens eine Stelle für interne Meldungen eingerichtet ist und betrieben wird, an die sich Beschäftigte zur Meldung an Verstößen wenden können. Für kommunale und kreiseigene Unternehmen gibt es eine Sonderregelung.

# Umsetzungspflicht nach Beschäftigtenzahl



Damit ist das Gesetz grundsätzlich von allen privaten und öffentlichen Arbeitgebern zu beachten.

- bis 49 Beschäftigte keine Pflicht zur Einrichtung einer Meldestelle
- **50 bis 249 Beschäftigte Pflicht zur Einrichtung einer internen Meldestelle bis 17.12.2023**
- ab 250 Beschäftigte Pflicht zur Einrichtung der internen Meldestelle ab Inkrafttreten des Gesetzes im Juni 2023

## Die Einrichtung einer internen Stelle- auch Beauftragung eines externen Dienstleisters möglich



Nach § 14 Abs. 1 HinSchG kann eine **interne Meldestelle** eingerichtet werden, in dem eine **bei dem jeweiligen Beschäftigungsgeber** oder bei der jeweiligen Organisationseinheit beschäftigte Person, eine aus mehreren beschäftigten Personen bestehende Arbeitseinheit oder **ein Dritter** mit den Aufgaben einer internen Meldestelle betraut wird.

**„Interne Meldestelle“ heißt somit nicht, dass diese mit eigenen Arbeitnehmern besetzt sein muss.**

Es ist freie Organisationsentscheidung des Arbeitgebers, ob er diesen Weg geht oder einen **externen Dienstleister** beauftragt.



## **B. Der Aufsichtsrat- Ausgewählte Themen**

- 1. Anforderungen an das Amt**
- 2. Pflichten des AR-Mitglieds, z.B. Verschwiegenheitspflicht**
- 3. Aufsichtsratsinterne Informationsrechte**
- 4. Entlastung**
- 5. Aufwandsentschädigung/ Vergütung/ Schulungskosten**
- 6. Aufsichtsratswahl NEU nach Mustersatzung 9/22**



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.1. Ausreichend verfügbare Zeit

Ein ordentliches und gewissenhaftes Aufsichtsratsmitglied muss über die zur sorgfältigen Amtsführung erforderliche Zeit verfügen.

Er kann sich später nicht darauf berufen, er habe aufgrund arbeitsmäßiger Überlastung seine Aufgaben nicht sorgfaltsgerecht ausüben können.



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.2. Ausreichende Mühewaltung

Das Aufsichtsratsmitglied hat alles Mögliche und Zumutbare zu tun, damit der Aufsichtsrat seine Aufgaben in bestmöglicher Weise erfüllt, d.h. durch eigene Initiativen und Sachbeiträge die Arbeit des Aufsichtsrates zu fördern. Dies verlangt unter Umständen einen starken persönlichen Einsatz, der sich nicht nur im Aufwand an Zeit, sondern in intensiver gedanklicher Vorarbeit und kollegialer Abstimmung für die Aufsichtsratssitzung niederschlägt.



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.3. Erforderliche Kenntnisse

Weiterhin müssen ordentliche und gewissenhafte Aufsichtsratsmitglieder die zur Wahrnehmung des Amtes nötigen **Mindestkenntnisse** besitzen. Das sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) die **Mindestkenntnisse allgemeiner, wirtschaftlicher, organisatorischer und rechtlicher Art**, die erforderlich sind, um alle normalerweise anfallenden Geschäftsvorgänge auch ohne fremde Hilfe verstehen und sachgerecht beurteilen zu können.



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.3. Erforderliche Kenntnisse

Dazu gehören:

- die Kenntnisse der gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben des Aufsichtsrates;
- die Kenntnisse der Rechte und Pflichten als Aufsichtsratsmitglied;
- die Kenntnisse, um die normalerweise dem Aufsichtsrat vorliegenden Berichte der Geschäftsführung eigenständig verstehen, bewerten und daraus Schlussfolgerungen ziehen zu können;



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.3. Erforderliche Kenntnisse

- die Kenntnisse für die Prüfung des Jahresabschlusses mit Hilfe des Abschlussprüfers oder eines Dritten;
- die Kenntnisse zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Führungsentscheidungen. Da das Aufsichtsratsmitglied auch die Rechtmäßigkeit der Geschäftsführung zu bewerten hat, muss es die wichtigsten einschlägigen Gesetze sowie die Satzung kennen;



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.3. Erforderliche Kenntnisse

Alle über den Rahmen der Mindestkenntnisse hinausgehenden Kenntnisse für die Beurteilung komplizierter oder besonderer Unternehmensprobleme (z. B. Krisen) oder Geschäftsvorfälle (z. B. spezielle steuerliche, bilanzielle, vertriebliche, personalwirtschaftliche oder technische Fachprobleme) sind dagegen keine Voraussetzung. Mangelnde spezielle Fachkenntnisse begründen kein Übernahmeverschulden, entschuldigen das Aufsichtsratsmitglied aber nur dann, wenn es nachweist, alle Möglichkeiten genutzt zu haben, um sie sich für den Einzelfall anzueignen.



# 1. Anforderungen an das Amt des Aufsichtsrates

## 1.3. Erforderliche Kenntnisse

Das einzelne Aufsichtsratsmitglied kann sich nicht darauf verlassen, dass ein anderes Mitglied etwa aufgrund interner Zuständigkeitsverteilung oder besserer Sachkunde vorrangig tätig werden müsste. Auf die Meinung eines sachkundigen Kollegen darf es sich nicht ungeprüft verlassen, sondern es muss auch dessen Überlegungen nachvollziehen. Erst wenn es dabei zu dem Ergebnis kommt, dass gegen die Plausibilität des Expertenvotums keine Bedenken bestehen, darf es sich ihm anschließen.

Beruflich erworbenes Spezialwissen (etwa als Jurist, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater) kann hingegen für das einzelne Aufsichtsratsmitglied den Sorgfaltsmaßstab erhöhen.

## 1.4. Eigenverantwortlichkeit und Unabhängigkeit



Jedes Aufsichtsratsmitglied hat die ihm übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich und unabhängig wahrzunehmen. Beide Anforderungen unterstreichen die Entscheidungsfreiheit des Aufsichtsratsmitgliedes gegenüber sachfremden Einflüssen. Eigenverantwortlichkeit bedeutet Freiheit von Aufträgen und Weisungen. Dieses Prinzip gilt für alle Aufsichtsratsmitglieder.

**Bei Genossenschaften:** Die Mitglieder- oder Vertreterversammlung darf dem Aufsichtsrat keine Weisungen erteilen.

## 1.4. Eigenverantwortlichkeit und Unabhängigkeit



**Bei Gesellschaften:** Ein Weisungsrecht der Gemeinde gegenüber den von ihr entsandten Aufsichtsratsmitgliedern sieht die Kommunalordnung nicht vor. Diesem Recht wurde aus gesellschaftsrechtlichen Gründen die Wirksamkeit ohnehin weitgehend abgesprochen. Es war auch wenig sinnvoll, da der Gemeinde gegenüber ihrem Vertreter in der Gesellschafterversammlung und über diesen auf die Geschäftsführung wirksamere Einwirkungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Das Unternehmensinteresse verlangt, dass (Betriebs-)Geheimnisse und vertrauliche Angaben nicht in unbefugte Hände gelangen. Darüber ist Stillschweigen zu bewahren.

Darüber hinaus ist die Überwachungsaufgabe nur dann wirkungsvoll wahrzunehmen, wenn über die Probleme und Planungen des Unternehmens im Aufsichtsrat offen und ehrlich berichtet und diskutiert werden kann.

**Geschäftsführung und Aufsichtsratsmitglieder müssen sich darauf verlassen können, dass geheime und vertrauliche Informationen im Aufsichtsrat bleiben.**



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Deshalb sind die **Aufsichtsratsmitglieder von Gesellschaften** gemäß § 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 116 und § 93 Abs. 1 Satz 2 AktG verpflichtet, über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, Stillschweigen zu bewahren.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

**Für Aufsichtsratsmitglieder von Genossenschaften gilt:**

#### **§§ 41 i.V.m. § 34 Abs.1 S. 3 GenG**

„ Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Aufsichtsrat bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu wahren.“



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verstoß gegen die Verschwiegenheitspflicht

Offenbart ein Aufsichtsratsmitglied unbefugt vertrauliche Angaben oder Geheimnisse der Genossenschaft, namentlich Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse, ist er gegenüber der Genossenschaft gemäß § 41 i.V.m. § 34 Abs. 2 GenG **zum Schadensersatz** verpflichtet.

Darüber hinaus macht er sich bei unbefugter Offenbarung eines Geheimnisses der Genossenschaft, das ihm in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsmitglied bekannt geworden ist, **nach § 151 GenG strafbar**.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

#### Was sind Geheimnisse?

**Geheimnisse** sind dabei allgemein unbekannte, nur einem begrenzten Kreis zuständiger Personen bekannte Tatsachen, bei denen ein objektives Geheimhaltungsinteresse des Unternehmens besteht. Als **Betriebsgeheimnis** sind Informationen aus dem technischen Bereich und als Geschäftsgeheimnis solche aus dem kaufmännischen Bereich anzusehen. **Vertrauliche Angaben** sind Tatsachen, die im Interesse des Unternehmens intern bleiben und nicht oder vorerst nicht an die Öffentlichkeit gelangen sollen. **Unbekannt sind Tatsachen** auch, wenn ein nicht geringer Aufwand an Zeit oder an Mitteln erforderlich ist bzw. wäre, um endgültig Kenntnisse von der fraglichen Tatsache zu erlangen.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Geheimzuhalten sind dabei nur solche Tatsachen, an deren Geheimhaltung die Gesellschaft/ Genossenschaft **ein objektives Interesse** hat. Maßgeblich ist also etwa nicht der Wunsch der Geschäftsführung nach Geheimhaltung, sondern das objektive Interesse der Gesellschaft/ Genossenschaft daran. Dieses Interesse besteht immer dann, wenn der Gesellschaft aufgrund der Veröffentlichung ein Schaden drohen würde. Schäden kann dabei auch ein Ansehensverlust in der Öffentlichkeit bewirken.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Die Verschwiegenheitspflicht des Aufsichtsratsmitgliedes beginnt mit dem Amtsantritt und dauert im Unternehmensinteresse und aus Gründen der Rechtssicherheit **über das Amtsende** hinaus fort



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Das Aufsichtsratsmitglied hat nach der Rechtsprechung des BGH jeweils eigenverantwortlich zu prüfen und zu entscheiden, ob ein objektives Geheimhaltungsinteresse des Unternehmens besteht. Diese Entscheidung liegt nicht in seinem Ermessen, sondern ist vielmehr im Streitfall gerichtlich voll nachprüfbar.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Alle im Aufsichtsrat behandelten **Personalia** sind in der Regel geheim zu halten. Stets vertraulich zu behandeln sind auch

die **Stimmabgabe**,

die **Stellungnahme anderer Aufsichtsratsmitglieder** oder

sonstige **Äußerungen in Aufsichtsratssitzungen**,

die nach Inhalt und Form ersichtlich nur für den Kreis der Anwesenden bestimmt sind.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Die Schweigepflicht besteht gegenüber **Dritten**. Dazu gehören auch die **Mitglieder der Genossenschaft, Familienangehörige**; bei Gesellschaften auch die Stadträte.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Eine Berichtspflicht kommunaler Unternehmen nach Kommunalordnung und damit eine Ausnahme von der Verschwiegenheitspflicht begründet § 394 Aktiengesetz für Aufsichtsratsmitglieder, die auf Veranlassung einer Gebietskörperschaft in den Aufsichtsrat gewählt bzw. entsandt wurden. Diese aktienrechtliche Vorschrift ist auf eine GmbH nicht unmittelbar anwendbar, sodass sich ihre Geltung nur **aus einer entsprechenden Satzungsbestimmung** ergeben kann.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Die Aufsichtsratsmitglieder unterliegen dann hinsichtlich der Berichte, die sie der Gebietskörperschaft zu erstatten haben, nicht der Verschwiegenheitspflicht. Dagegen besteht sie weiterhin für vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, deren Kenntnis für die Zwecke der Berichte nicht von Bedeutung ist. Geschäftsverhältnisse sollen nicht weiter bekannt werden, als für Verwaltung und Prüfung von Beteiligung notwendig ist.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.1. Verschwiegenheitspflicht

Der Adressatenkreis ist dabei auf die mit Prüfung und Verwaltung betrauten Mitarbeiter beschränkt (also insbesondere Rechnungsprüfungsamt und Beteiligungsverwaltung). Diese Personen unterliegen ihrerseits wiederum nach § 395 AktG der Verschwiegenheitspflicht.



## 2. Pflichten des Aufsichtsrats

### 2.2. Treuepflicht

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat sich bei der Ausübung seines Amtes **ausschließlich vom Interesse des Unternehmens** leiten zu lassen. Nach dieser **Treuepflicht** ist allein der Vorteil des Unternehmens zu wahren und Schaden von ihm abzuwenden. Eigeninteressen – auch wirtschaftlicher Art – haben dagegen zurückzutreten.

Treuepflicht bedeutet auch sich an Mehrheitsentscheidungen gebunden zu fühlen.

Eine Treuepflicht nach außen besteht auch gegenüber dem Vorstand/  
Geschäftsführer.



## 3. Aufsichtsratsinterne Informationsrechte

### 3.1. Recht auf Kenntnisnahme der Beratungsunterlagen

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat das Recht auf **Kenntnisnahme von den Beratungsunterlagen**, die in den Verfügungsbereich des Aufsichtsrates gelangen, z. B. von den **Berichten der Geschäftsführung** (§ 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 90 Abs. 5 Satz 1 AktG), **vom Jahresabschluss, Lagebericht, Gewinnverwendungsvorschlag** und den dazugehörigen **Prüfungsberichten** (§ 52 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 170 Abs. 3 Satz 1 AktG) und von den **Beschlussvorlagen des Aufsichtsrates**. Es besteht ein Anspruch auf Aushändigung dieser Unterlagen. Beschließt der Aufsichtsrat, sie nicht auszuhändigen, besteht lediglich ein Einsichtsrecht.

## 3.2 Recht auf Aushändigung der Aufsichtsratsprotokolle



Das Aufsichtsratsmitglied hat ein Recht auf **Einsichtnahme in die Aufsichtsratsprotokolle**. Auf Anforderung des Mitgliedes ist ihm eine Protokollabschrift auszuhändigen.

### 3.3 Recht auf Einsichtnahme in die Aufsichtsratsakten



Das Aufsichtsratsmitglied ist jederzeit berechtigt, die **Aufsichtsratsakten**, insbesondere auch alle Niederschriften einzusehen.



## 4. Entlastung

### 4.1 Bedeutung der Entlastung

Entlastung ist eine einseitige, nicht annahmebedürftige Erklärung der Gesellschafterversammlung/ Generalversammlung, welche die vergangene **Amtsführung billigt** und dem Entlasteten **künftig das Vertrauen** ausspricht. Außerdem kann sie einen Verzicht auf alle bei der Beschlussfassung **erkannten oder erkennbaren Ersatzansprüche** beinhalten.



## 4.2 Kein Anspruch auf Entlastung

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat ein Recht, seine Entlastung zu beantragen. Die Entlastung wird grundsätzlich für alle Aufsichtsratsmitglieder **en bloc** ausgesprochen, soweit im Gesellschaftsvertrag/ Satzung nichts anderes geregelt ist oder die Gesellschafterversammlung/Generalversammlung nichts Abweichendes beschließt.

**Einzelentlastung** ist in bestimmten Fällen sinnvoll. Gerade, wenn Schadensersatzansprüche nur gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied bestehen.

Wird ein Gesamtentlastungsbeschluss gerichtlich für nichtig erklärt, gilt dieser für alle Aufsichtsratsmitglieder.

## 4.2 Kein Anspruch auf Entlastung



Die Aufsichtsratsmitglieder haben indessen keinen Anspruch auf Entlastung, da weder das Vertrauen des Gesellschafters/ der Generalversammlung in die künftige Amtsführung noch die Bestätigung ihrer Amtstätigkeit erzwingbar sind.

## 5. Aufwandsentschädigung



Die Aufsichtsratsmitglieder können für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat eine Aufwandsentschädigung, auch in Form eines **pauschalieren Sitzungsgeldes**, erhalten. Dies gilt auch bei virtuellen Aufsichtsratssitzungen, sofern Kosten anfallen.

Eine Aufwandsentschädigung muss aber in einem angemessenen Verhältnis zu den Ausgaben (tatsächlichen Kosten) eines Aufsichtsratsmitglieds für die Teilnahme an einer Aufsichtsratssitzung stehen.

Ist dies der Fall, dann kann der **Vorstand** diese, auch ohne Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung/ Generalversammlung ausbezahlen.



## 5.1 Aufsichtsrats- Vergütung

Übersteigt der Betrag die angefallenen Kosten des Aufsichtsrats oder soll der eingesetzte **Zeitaufwand der Aufsichtsratsmitglieder honoriert** werden, dann handelt es sich um eine **Vergütung**.

Über eine Vergütung hat bei Genossenschaften zwingend die **Generalversammlung** zu beschließen.

Sofern Zahlungen Vergütungscharakter haben und ohne die dafür erforderliche Rechtsgrundlage erfolgen, müssen diese Beträge von den Aufsichtsratsmitgliedern zurückgezahlt werden.

## 5.1. Aufsichtsrats- Vergütung



Die Generalversammlung hat die Möglichkeit auch über eine **jährliche Gesamtvergütung** zu beschließen. Der Aufsichtsrat kann dann über die interne Verteilung innerhalb des Aufsichtsrats selbst entscheiden (Aufsichtsratsvorsitzender, Stellvertreter, Schriftführer, usw.).

## 5.2. Schulungskosten für Aufsichtsratsmitglieder



### **Muss die Gesellschaft/ Genossenschaft die Kosten für die Fortbildung der Aufsichtsratsmitglieder erstatten?**

**Ja**, Kosten, die den Aufsichtsratsmitgliedern, zum Erwerb und zur Vertiefung der notwendigen Fachkenntnisse entstehen, sind von der Genossenschaft/ Gesellschaft zu tragen. Es empfiehlt sich immer eine vorherige Absprache zwischen Vorstand/Geschäftsführer und Aufsichtsrat. Anmeldungen zu Fortbildungsveranstaltungen erfolgen in der Praxis in der Regel über die Genossenschaft/ die Gesellschaft und damit durch den Vorstand/ dem Geschäftsführer.



## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022

„(1) Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgen in Abhängigkeit von der Zahl der aufgestellten Kandidaten und der Zahl der zu vergebenden Sitze im Wege der **Einzelwahl** gemäß Abs. 2 oder der **Verhältniswahl** gemäß Abs. 3. § 24 Abs. 5 ist zu beachten.“

## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022



„(2) Entspricht die Zahl der aufgestellten Kandidaten der Zahl der zu vergebenden Sitze oder ist die Zahl der aufgestellten Kandidaten im Einzelfall geringer als die Zahl der zu vergebenden Sitze, so ist im Wege der Einzelwahl über die zu wählenden Kandidaten einzeln aufgrund von Einzelwahlvorschlägen abzustimmen.“

In diesem Fall ist den Wahlberechtigten die Möglichkeit zu gewähren, **über jeden Kandidaten einzeln mit einem ausdrücklichen JA oder NEIN** abzustimmen.



## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022

Im Fall der Wahl mit digitalen oder schriftlichen Stimmzetteln ist hierzu für jeden Kandidaten einzeln ein Stimmzettel mit einem Feld für eine JA-Stimme und mit einem Feld für eine NEIN-Stimme vorzusehen.

**Gewählt ist ein Kandidat, wenn er mehr JA-Stimmen als NEIN-Stimmen erhalten hat. Enthaltungen und ungültige Stimmen werden hierbei nicht gezählt.**



## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022

**Beispiel Stimmzettel: Einzelwahl** (gleich viele Kandidaten, wie Plätze  
oder geringere Anzahl von Kandidaten, wie Plätze)

	JA	NEIN
Timo Müller	_____	_____
Maren Schmidt	_____	_____
Tanja Meier	_____	_____
.....		

## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022



„(3) Lassen sich **mehr Kandidaten** aufstellen, als Sitze zu vergeben sind, so ist im Wege **der Verhältniswahl** geheim aufgrund von Stimmzetteln abzustimmen. Es werden dabei alle Kandidaten auf einem Stimmzettel aufgelistet.....

Für jeden Kandidaten steht auf dem digitalen oder schriftlichen Stimmzettel **ausschließlich ein Feld für die JA-Stimme** zur Verfügung. Der Wahlberechtigte entscheidet sich auf seinem Stimmzettel durch Ankreuzen der JA-Stimme für die Kandidaten, die er wählen will. **Jeder Wahlberechtigte hat so viele Stimmen, wie Aufsichtsratsmitglieder zu wählen sind.**“

## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022



### Beispiel Stimmzettel: Verhältniswahl (mehr Kandidaten, wie Plätze)

JA

Timo Müller

\_\_\_\_\_

Maren Schmidt

\_\_\_\_\_

Tanja Meier

\_\_\_\_\_

.....

## 6. Wahlen zum Aufsichtsrat nach § 34 a der neuen Mustersatzung 9/2022



„Gewählt sind diejenigen Kandidaten, die die **meisten der insgesamt abgegebenen gültigen Stimmen** erhalten haben. Bei Stimmgleichheit entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende **Los**.“

**Wichtig: Annahme der Wahl nicht vergessen!**

„Der Gewählte hat unverzüglich **zu erklären, ob er die Wahl annimmt**. Die Erklärung kann auch schon vor der Wahl vorsorglich erfolgen.“



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit