**Checkliste: Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung   
- hier Umgang mit gesetzlichen Neuerungen -**

**Vorbemerkung:**

Inhalt der Checkliste sind rechtliche Neuerungen (Gesetze, Verordnungen), bei denen die Erwartungshaltung besteht, dass sich der Vorstand mit der Rechtsnorm dokumentiert auseinandergesetzt hat.

| **Rechtsnorm** | **Ja** | **Nein** | **Bemerkungen, Gesprächspartner,  Ergebnisse** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. **CO2 KostAufG?**   Liegt eine Dokumentation bzgl. eines möglichen Rückstellungserfordernisses vor?  *Erwartungshaltung ist, dass eine Dokumentation vorliegt, ob ein Rückstellungserfordernis dem Grunde nach gegeben ist. Dies wäre zu bejahen, wenn Energieverträge direkt zwischen Mietern und Versorgern geschlossen sind; in diesen Fällen kann der Mieter an den Vermieter herantreten und Erstattung der auf den Vermieter entfallenden CO2-Kosten verlangen.*  *Sofern ein Rückstellungserfordernis dem Grunde nach besteht, sind Annahmen bzgl. der möglichen Höhe der Rückstellung zu dokumentieren.*  Liegt eine nachvollziehbare Dokumentation vor, in welcher Höhe von nicht umlagefähigen BK ausgegangen wird?  *Dies betrifft die Sachverhalte, bei denen Energieverträge direkt zwischen Vermieter und Versorger geschlossen sind. Die CO2-Kosten des Vermieters sind nicht umlagefähig.* |  |  |  |
| 1. **§ 26 Abs. 3 EWPBG - Informationspflichten bezüglich Preisbremsen**   Erfolgte nach Vorliegen der entsprechenden Informationen unverzüglich eine Unterrichtung der Mieter gemäß den rechtlichen Vorgaben?  *Die Information kann auch direkt über die Messdienstleister erfolgen.*  Wenn nein: Liegt eine Dokumentation vor, warum die entsprechende Unterrichtung nicht vorgenommen wird?  *Erwartungshaltung ist, dass sich die Genossenschaften zumindest mit dem Thema auseinandergesetzt haben und die finale Entscheidung zum Umgang mit diesem Thema dokumentiert ist.*  Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen nach § 3 Absatz 3 Satz 3 oder § 11 Absatz 4 Satz 1 in **Textform über Ursprung, Höhe und** Laufzeit **der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung**. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach Absatz 2 verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag. |  |  |  |
| 1. **§ 30 Abs. 2 EWPBG - Vorhaltepflichten des Vermieters**   Hält die Genossenschaft die festgelegte Übersicht vor?  *Es handelt sich um eine recht neue Verpflichtung, auf welche auch bereits in diversen Veranstaltungen von Frau Dithmar hingewiesen wurde.  Hinweis an Prüfer: Sollte keine Übersicht vorliegen, ist ein Hinweis bzgl. des Erfordernisses zu geben.*  …..Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer haben **die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des ……. Mieters** oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln. |  |  |  |
| 1. **§ 6a HeizKVO - Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser ab dem 01.01.2022 monatlich**   Erfolgt eine monatliche Verbrauchsinformation für Heizung und Warmwasser?  Wenn nein: Liegt zumindest eine begründete Dokumentation bzgl. des Verzichts vor?  *Die Information kann auch direkt über die Messdienstleister erfolgen.*  Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern monatlich mitzuteilen. |  |  |  |
| 1. **Erfolgte eine Anmeldung beim Transparenzregister?**   Ist eine Anmeldung beim Transparenzregister erfolgt? (Eine Anmeldung musste bis zum 30.06.2022 erfolgen.)  *Hinweis an Prüfer: Sollte bisher keine Anmeldung vorliegen, ist darauf hinzuwirken.*  Wenn ja: Werden die Daten aktuell gehalten?  *Das Transparenzregister wurde zu einem Vollregister ausgestaltet. Dies erfolgte durch Streichung der sog. Meldefiktion in § 20 Abs. 2 GwG. Mit dem Vollregister müssen künftig die Daten zu allen wirtschaftlich Berechtigten unmittelbar im Transparenzregister eingetragen und digital einsehbar sein.*  *Durch die Streichung der Meldefiktion müssen in Bezug auf Genossenschaften stets separate Meldungen der Daten zum Transparenzregister erfolgen, auch wenn diese Angaben aus anderen Registern, wie dem Genossenschaftsregister elektronisch abrufbar sind. Neben den originären Meldungen müssen die betroffenen Unternehmen zusätzlich zu den Daten im Genossenschaftsregister die Daten im Transparenzregister entsprechend aktuell halten.* |  |  |  |
| 1. **Wartungskosten für Rauchwarnmelder**   Werden nur **Wartungskosten** für Rauchwarnmelder umgelegt?  *Dieses Erfordernis sollte grundsätzlich bekannt sein, da bereits seit dem Jahr 2019 so geregelt. Gleichwohl kommt es wohl vereinzelt noch vor, dass die Anmietkosten weiterhin umgelegt werden. (Hinweis an Prüfer: In diesen Fällen ist auf die Rechtsprechung des BGH aus dem Jahr 2022 zu verweisen.)*  **Anmietkosten** für Rauchwarnmelder dürfen **nicht umgelegt** werden (vgl. BGH vom 11.05.2022- AZ VIII ZR 379/20)! |  |  |  |
| 1. **Feststellung Jahresabschluss**   Erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses durch das richtige Organ?  Sofern die **Feststellung JA durch den Aufsichtsrat mittels Umlaufbeschluss nach dem 31. August 2022 erfolgte, ist dieser nichtig**, da er vom falschen Organ getroffen wurde. Die COVID-Sonderregelungen waren zu diesem Zeitpunkt ausgelaufen und es gelten die normalen Satzungsregelungen.  *Eine Heilung einer nichtigen JA-Feststellung ist durch erneute Beschlussfassung im Rahmen der kommenden Mitglieder-/ Vertreterversammlung möglich.* |  |  |  |
| 1. **§ 49 GenG - Beschränkungen für Kredite**   Liegt ein entsprechender **Beschluss** vor?  *Hinweis an Prüfer: Sofern noch keine Beschlussfassung vorliegt, ist darauf hinzuwirken, dass diese im Rahmen der kommenden Mitglieder-/ Vertreterversammlung vorgenommen wird. Bei Frau Dithmar liegt ein entsprechender Musterbeschluss vor.*  Die Generalversammlung hat die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von Kredit an denselben Schuldner eingehalten werden sollen.  Der Kreditbegriff ist dabei weit auszulegen. Der direkte Zahlungsverzug führt nicht  direkt zu einem Darlehenstatbestand nach  § 49 GenG. Grds. muss der Vorstand bei Mietrückständen aber tätig werden, da er sonst in Fragestellungen hinsichtlich Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung „rutscht“. Einerseits könnte er dem säumigen Mieter kündigen (dann ebenfalls nicht § 49 GenG), was aber wohl eher der absolute Ausnahmefall sein dürfte. Als zweite Möglichkeit zum Umgang mit Mietrückständen gibt es die Stundung bzw. Ratenzahlungsvereinbarung; mit diesen Konstrukten wäre der Darlehenstatbestand nach § 49 GenG dann auch erfüllt. Grds. kann eine Stundung bzw. Ratenzahlungsvereinbarung auch durch konkludentes Handeln vereinbart sein. |  |  |  |

**- Ende -**