

23. Nationaler Prüferkongress



„5-Minuten-Themen“

**Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei
Wohnungsgenossenschaften**

Berlin, 28. August 2023

WP/StB Dipl.-Kfm. (Univ.) Jann de Vries
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei Wohnungsgenossenschaften (1)

Anwendungsvoraussetzungen gem. § 53a Abs. 1 GenG

- **Kleinstgenossenschaft** gem. § 336 Abs. 2 Satz 3 HGB i.V.m. § 267a Abs. 1 HGB
- **Keine** Nachschusspflicht der Mitglieder
- **Keine** Entgegennahme von Mitgliederdarlehen i.S.d. § 21b Abs. 1 GenG im maßgeblichen Prüfungszeitraum

-> Beschränkung jeder **zweiten** Prüfung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG auf eine vereinfachte Prüfung

Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei Wohnungsgenossenschaften (2)

Prüfungsgegenstand (§ 53a Abs. 1 Satz 2 GenG)

Durchsicht bestimmter, in § 53a Abs. 2 GenG aufgezählter, Unterlagen im Rahmen der vereinfachten Prüfung.

Prüfungsziel (§ 53a Abs. 1 Satz 2 GenG)

Feststellung, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, an einer **geordneten Vermögenslage** oder der **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung** zu zweifeln.

Maßgeblicher Prüfungszeitraum

1.1. des zu prüfenden Geschäftsjahres bis zum Prüfungszeitpunkt.

Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei Wohnungsgenossenschaften (3)

Darlehen von Mitgliedern nach § 21b Abs. 1 GenG

Entgegennahme von Darlehen zur **Modernisierung** bzw. **Finanzierung** von Gegenständen des Anlagevermögens möglich, wenn **kumulativ** gilt:

- Zweckbindung für ein konkretes Investitionsvorhaben im Darlehensvertrag,
- Darlehenssumme beim jeweiligen Mitglied (sofern Nicht-Unternehmer) nicht größer als € 25.000,00,
- Summe der insgesamt von Genossenschaftsmitgliedern gewährten Darlehen nicht größer als € 2,5 Mio.,
- Vereinbarter Sollzinssatz nicht höher als 1,5% bzw. marktübliche Emissionsrendite für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekenpfandbriefe gleicher Laufzeit.

Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei Wohnungsgenossenschaften (4)

Praxisfall:

- Prüfung des Geschäftsjahres 2021 ab dem 14.9.2022
- Ausreichung eines Darlehens am **30.6.2022** durch eine **Kommune** (Nicht-Unternehmer) als Mitglied an eine Wohnungsgenossenschaft
- **Darlehensbetrag > € 25.000,00**

Fragestellung:

-> Ist eine vereinfachte Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 möglich?

Voraussetzungen für Kleinstprüfungen bei Wohnungsgenossenschaften (5)

Würdigung:

- Vorgang fällt in den maßgeblichen Prüfungszeitraum: 1.1.2021 bis 14.9.2022 (gem. Prüfungsankündigung)
- Tatbestandsmerkmale für das Vorliegen eines Darlehens nach § 21b GenG sind **nicht** kumulativ erfüllt -> **kein** (zulässiges) Darlehen nach § 21b GenG
 - > Trotz Verstoß gegen § 21b GenG sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Vornahme einer vereinfachten Prüfung nach § 53a Abs. 1 GenG **erfüllt** (enge Auslegung!)
 - > Hinweis auf einen Verstoß gegen § 21b GenG bereits im Rahmen des Berichts über die Vereinfachte Prüfung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!