
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
1 Gründung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	21
1.1 Gesetzliche Anforderungen	21
1.1.1 Gründerzahl	21
1.1.2 Gesellschaftsvertrag	22
1.1.2.1 Bedeutung des Gesellschaftsvertrags	22
1.1.2.2 Form des Gesellschaftsvertrags	23
1.1.2.3 Inhalt des Gesellschaftsvertrags	30
1.1.2.4 Besonderheiten bei der Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) (UG)	47
1.1.2.5 Mängel des Gesellschaftsvertrags und fehlerhafter Beitritt zur GmbH	49
1.1.2.6 Änderung des Gesellschaftsvertrags	52
1.1.2.7 Erhöhung und Herabsetzung des Stammkapitals	54
1.1.3 Anmeldung der Gesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister	56
1.1.4 Eintragung der Gesellschaft durch das Registergericht	58
1.1.5 Kosten der notariellen Beurkundung und der Handelsregistereintragung	59
1.1.6 Bekanntmachungen der Gesellschaft	60
1.2 Rechtslage vor der Eintragung in das Handelsregister	61
1.2.1 Vorgründungsgesellschaft	62
1.2.2 Vorgesellschaft	62
1.2.3 GmbH	64
2 Firma, Sitz und Zweck der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft; Gegenstand des Unternehmens	65
2.1 Firma	65
2.1.1 Allgemeine Grundsätze für die Namenswahl	65
2.1.2 »Gemeinnützigkeit« als Bestandteil der Firma	69
2.2 Sitz	71
2.3 Gesellschaftszweck und Unternehmensgegenstand	73
2.3.1 Überblick	73
2.3.2 Gesellschaftszweck	73

2.3.3	Unternehmensgegenstand	74
2.3.3.1	Anforderungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag	74
2.3.3.2	Beteiligungen von Wohnungs- und Immobilien-gesellschaften	76
2.3.3.3	Veräußerung von Immobilienbestand und sonstigen wesentlichen Vermögenswerten	78
3	Rechtsverhältnisse der Gesellschaft und der Gesellschafter	81
3.1	GmbH als juristische Person und Handelsgesellschaft	81
3.1.1	Treuepflicht und Gleichbehandlungsgrundsatz	82
3.1.2	Grundsatz: Haftungsausschluss der Gesellschafter für Verbindlichkeiten der GmbH	83
3.1.3	Ausnahmen: Haftungsdurchgriff und Zurechnungsdurchgriff	84
3.1.4	Deliktische Außenhaftung	87
3.1.5	Deliktische Innenhaftung	88
3.2	Geschäftsanteile	88
3.2.1	Einlagepflicht	88
3.2.2	Übertragung von Geschäftsanteilen	90
3.2.3	Bedeutung der Gesellschafterliste; gutgläubiger Erwerb von Geschäftsanteilen	92
3.2.4	Mitberechtigung am Geschäftsanteil	94
3.2.5	Leistung der Einlagen	96
3.2.6	Rechtsfolgen wegen Zahlungsrückständen auf Stammeinlagen	98
3.2.6.1	Verzugszinsen und weitergehende Ersatzansprüche	99
3.2.6.2	Kaduzierung	100
3.2.6.3	Haftung der Rechtsvorgänger	100
3.2.6.4	Versteigerung des Geschäftsanteils	101
3.2.6.5	Aufbringung von Fehlbeträgen	102
3.3	Nachschusspflicht	102
3.3.1	Überblick	102
3.3.2	Unbeschränkte Nachschusspflicht	103
3.3.3	Beschränkte Nachschusspflicht	104
3.4	Ergebnisverwendung	104
3.5	Kapitalerhaltungsvorschriften	108
3.5.1	Kapitalerhaltung	108
3.5.2	Erstattung verbotener Rückzahlungen	109
3.5.3	Rückzahlung von Gewinn	110
3.6	Erwerb eigener Geschäftsanteile	110
3.7	Einziehung von Geschäftsanteilen	111
3.8	Auskunfts- und Einsichtsrecht des Gesellschafters	112
3.8.1	Voraussetzungen des Anspruchs	112
3.8.2	Gerichtliche Entscheidung über das Auskunfts- und Einsichtsrecht	112

4	Organe der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	113
4.1	Geschäftsführung	113
4.1.1	Die Geschäftsführung als Organ der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	113
4.1.2	Anzahl der Geschäftsführer	114
4.1.3	Anforderungen an die Geschäftsführer	115
4.1.3.1	Gesetzliche Anforderungen	115
4.1.3.2	Anforderungen aufgrund des Gesellschaftsvertrags	117
4.1.3.3	Fachliche Anforderungen an die Geschäftsführer	121
4.1.4	Bestellung der Geschäftsführer	122
4.1.4.1	Begriff der Bestellung	122
4.1.4.2	Formen der Bestellung	122
4.1.4.3	Dauer der Bestellung	126
4.1.4.4	Regelungen im Gesellschaftsvertrag zur befristeten Bestelldauer	127
4.1.4.5	Art der Ausübung der Geschäftsführertätigkeit	128
4.1.4.6	Praktische Umsetzung der Bestellung eines Geschäftsführers durch den Aufsichtsrat bzw. die Gesellschafterversammlung	129
4.1.4.7	Fehler bei der Bestellung von Geschäftsführern	130
4.1.4.8	Eintragung in das Handelsregister	131
4.1.5	Abschluss und Beendigung von Verträgen mit Geschäftsführern	132
4.1.5.1	Vertretung der Gesellschaft gegenüber Geschäftsführern	132
4.1.5.2	Vertretung der Gesellschaft gegenüber ehemaligen Geschäftsführern	134
4.1.5.3	Abschluss des Anstellungsvertrags	135
4.1.5.4	Beteiligung des Aufsichtsratsgremiums beim Vertragsabschluss	137
4.1.5.5	Beendigung des Anstellungsvertrags	138
4.1.5.6	Praktische Umsetzung der Beschlussfassung über die Beendigung eines Anstellungsvertrags	143
4.1.6	Aufgaben der Geschäftsführung	144
4.1.6.1	Überblick	144
4.1.6.2	Geschäftsführungsbefugnis	145
4.1.6.3	Vertretung der GmbH	148
4.1.6.4	Beschränkungen der Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis	160
4.1.6.5	Zusammenarbeit der Geschäftsführer	166
4.1.7	Haftung der Geschäftsführer	173
4.1.7.1	Allgemeine Voraussetzungen der Haftung	173
4.1.7.2	Abweichungen vom gesetzlichen Sorgfaltsmaßstab	179
4.1.7.3	Verschwiegenheitspflicht	180

4.1.7.4	Schadensersatzpflicht und Beweislast	182
4.1.7.5	Besonders schwere Pflichtverletzungen	184
4.1.7.6	Mitverschulden der GmbH und Haftungsausschluss	186
4.1.7.7	Verjährung	187
4.1.8	Entlastung der Geschäftsführer	188
4.1.9	Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer und die Vertretung in Prozessen gegen Geschäftsführer	191
4.1.9.1	Ersatzansprüche gegen (amtierende) Geschäftsführer	191
4.1.9.2	Ersatzansprüche gegen ehemalige Geschäftsführer	192
4.1.9.3	Vertretung in Prozessen gegen Geschäftsführer	192
4.1.9.4	Praktische Umsetzung	193
4.1.10	Beendigung des Amtes eines Geschäftsführers	194
4.1.10.1	Überblick	194
4.1.10.2	Ablauf der Bestelldauer	194
4.1.10.3	Widerruf der Bestellung	194
4.1.10.4	Amtsniederlegung	195
4.2	Aufsichtsrat	196
4.2.1	Der Aufsichtsrat als Organ der Wohnungs- und Immobilien-gesellschaft	196
4.2.2	Obligatorischer Aufsichtsrat	197
4.2.3	Fakultativer Aufsichtsrat	198
4.2.3.1	Gestaltungsmöglichkeiten im Gesellschaftsvertrag	198
4.2.3.2	Zahl der Aufsichtsratsmitglieder	201
4.2.3.3	Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder	202
4.2.4	Arbeitnehmervertretung im obligatorischen Aufsichtsrat	209
4.2.5	Fachliche Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder	209
4.2.6	Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder	210
4.2.6.1	Überblick	210
4.2.6.2	Wahl durch die Gesellschafterversammlung	210
4.2.6.3	Entsendung von Aufsichtsratsmitgliedern	212
4.2.6.4	Besonderheiten bei der mitbestimmten GmbH	213
4.2.6.5	Dauer der Bestellung	214
4.2.6.6	Fehler bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern	215
4.2.6.7	Einreichung der Liste der Aufsichtsratsmitglieder zum Handelsregister	215
4.2.6.8	Auslagenersatz (Aufwendungsersatz) und Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder	216
4.2.7	Bestellung von Ersatzmitgliedern von Aufsichtsratsmitgliedern	219
4.2.7.1	Anforderungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag	219
4.2.7.2	Wahlverfahren	220
4.2.8	Ersatzwahlen für ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder	221

4.2.9	Gerichtliche Bestellung eines Notaufsichtsrats	222
4.2.10	Aufgaben des Aufsichtsrats	222
4.2.10.1	Überblick	222
4.2.10.2	Überwachung der Geschäftsführung	223
4.2.10.3	Förderung und Beratung der Geschäftsführung	230
4.2.10.4	Weitere Aufgaben des Aufsichtsrats	230
4.2.11	Zusammenarbeit der Aufsichtsratsmitglieder	231
4.2.11.1	Gesamtverantwortung des Gremiums und Aufsichtsratsausschüsse	231
4.2.11.2	Sitzungen des Aufsichtsrats	232
4.2.11.3	Einzelheiten	233
4.2.11.4	Aufsichtsratsvorsitzender	239
4.2.11.5	Fehlerhafte Beschlüsse des Aufsichtsrats	242
4.2.12	Haftung der Aufsichtsratsmitglieder	243
4.2.12.1	Allgemeine Voraussetzungen der Haftung	243
4.2.12.2	Schadensersatzpflicht und Beweislast	248
4.2.12.3	Haftungsausschluss nach Billigung durch die Gesellschafterversammlung	250
4.2.12.4	Verjährung	250
4.2.12.5	Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder	250
4.2.12.6	Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder	250
4.2.13	Beendigung des Amtes eines Aufsichtsratsmitglieds	251
4.2.13.1	Überblick	251
4.2.13.2	Ablauf der Bestelldauer	252
4.2.13.3	Widerruf der Bestellung	252
4.2.13.4	Amtsniederlegung	253
4.3	Gesellschafterversammlung	253
4.3.1	Die Gesellschafterversammlung als Organ der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	253
4.3.1.1	Bedeutung der Gesellschafterversammlung im Kompetenzgefüge der GmbH	254
4.3.1.2	Umfang und Grenzen der Gestaltungsmöglichkeiten im Gesellschaftsvertrag	255
4.3.2	Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung	257
4.3.2.1	Überblick	257
4.3.2.2	Zuständigkeiten nach § 46 GmbHG	258
4.3.2.3	Weitere gesetzliche Zuständigkeiten	269
4.3.2.4	Allzuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Vorlagepflichten der Geschäftsführung	270

4.3.3	Beschlussfassung der Gesellschafter	274
4.3.3.1	Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung	274
4.3.3.2	Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren	275
4.3.3.3	Weitere Formen der Beschlussfassung	279
4.3.4	Einberufung der Gesellschafterversammlung	281
4.3.4.1	Überblick	281
4.3.4.2	Zuständigkeit für die Einberufung	282
4.3.4.3	Einberufungsgründe	286
4.3.4.4	Form und Frist der Einberufung	288
4.3.5	Durchführung der Gesellschafterversammlung	292
4.3.5.1	Beschlussfähigkeit	292
4.3.5.2	Teilnahme-, Rede- und Antragsrecht	293
4.3.5.3	Versammlungsleitung	295
4.3.5.4	Beschlussfassung	296
4.3.5.5	Protokollierung	298
4.3.6	Fehlerhafte Beschlüsse der Gesellschafterversammlung	299
4.4	Weitere (fakultative) Organe der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	300
4.4.1	Überblick	300
4.4.2	Aufgaben der weiteren Organe	301
4.4.2.1	Beirat	301
4.4.2.2	Gesellschafterausschuss und Verwaltungsrat	302
5	Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	303
5.1	Gründe für die Auflösung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft	303
5.2	Auflösung durch Beschluss der Gesellschafter	304
5.2.1	Anforderungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag	304
5.2.2	Praktische Umsetzung	304
5.2.3	Anmeldung der Eintragung der Auflösung im Handelsregister und Bekanntmachung	305
5.2.4	Folgen des Auflösungsbeschlusses	307
5.2.5	Abwicklung (Liquidation)	309
5.2.5.1	Bestellung der Liquidatoren	309
5.2.5.2	Aufgaben der Liquidatoren	310
5.3	Auflösung durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens	312
5.3.1	Insolvenzgründe	312
5.3.2	Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens	314
5.3.3	Befristete Sonderregelungen aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht	316
5.3.4	Zahlungsverbot nach Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung	320
5.3.5	Folgen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens	321

5.4	Verschmelzung unter Beteiligung von zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung	323
5.4.1	Möglichkeiten der Verschmelzung	323
5.4.2	Verschmelzung durch Aufnahme	324
5.4.3	Verschmelzung durch Neugründung	327
5.4.4	Vorbereitung der Gesellschafterversammlungen	327
5.4.5	Praktische Umsetzung	328
5.4.6	Wirkung der Eintragung der Verschmelzung	329
	Literaturverzeichnis	331
	Der Autor	333
	Stichwortverzeichnis	335