

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>1 Gründung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft .....</b>	<b>21</b>
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
<b>2 Firma, Sitz und Zweck der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft; Gegenstand des Unternehmens .....</b>	<b>65</b>
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
<b>3</b>	<b>Rechtsverhältnisse der Gesellschaft und der Gesellschafter .....</b>	<b>81</b>
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

<b>4</b>	<b>Organe der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft</b>	<b>113</b>
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
<b>5</b>	<b>Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft .....</b>	<b>303</b>
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