

Neu: Max Muster Grundstücksverwaltung UG (haftungsbeschränkt)

„Neue Rechtsform“ mit Haftungsbeschränkung unterhalb der GmbH

GmbH-Reform

Seit dem 1.11.2008 gilt das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG). Die Rechtsform der GmbH soll für den deutschen Mittelstand attraktiver werden und den Wirtschaftsstandort Deutschland stärken.

Ein zentrales Anliegen der Reform ist die Erleichterung und Beschleunigung von Unternehmensgründungen.

Die deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) wurde vor dem Inkrafttreten der Novelle häufig als zu schwerfällig angesehen, da z.B. die englische Limited und viele Mitgliedstaaten der Europäischen Union geringere Anforderungen an die Formalien für die Gründung und das aufzubringende Mindestkapital stellen.

Unternehmergesellschaft

Das MoMiG hat deshalb in § 5 a GmbHG die „Unternehmergesellschaft“ eingeführt.

Es handelt sich weniger um eine eigenständige Rechtsform, als um eine Variante der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), für die in gewissem Umfang eigene Regeln gelten. Die Firma der Gesellschaft muss die Bezeichnung „Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ oder „UG (haftungsbeschränkt)“ führen. Die neue Gesellschaftsform fordert kein bestimmtes Mindeststammkapital. Es reicht auch die Übernahme eines Geschäftsanteils von EUR 1,00.

Die Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft dieser Rechtsform fordert lediglich die Übernahme eines Geschäftsanteils mind. in dieser Größe. Die Gründung durch mehrere na-

türliche oder juristische Personen wird daher jedenfalls ein Kapital von EUR 1,00 je Geschäftsanteil erfordern. Diskutiert war im Gesetzgebungsverfahren, die Verpflichtung zur Angabe der Höhe des Stammkapitals auf Geschäftsbriefen vorzusehen. Durchgesetzt hat sich diese Forderung nicht.

Risiken

Die haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft wird als vollwertige Gesellschaftsform am Rechtsverkehr teilnehmen. Sie kann auch persönlich haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft (KG) werden, dann also als ... UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG. Da die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes den Durchgriff gegen den Gesellschafter mit dem Einwand der Unterkapitalisierung eher nicht zulässt (Ur-

teil vom 28.4.08 – II ZR 264/06 –, abgedruckt in NJW 08, 2437), wird die haftungsbeschränkte Rechtsform vom ersten Ansatz her auch sorgenfrei einsetzbar sein.

Rücklagen

Die Unternehmergesellschaft ist durch § 5 a Abs. 3 Satz 1 GmbHG n.F. aber verpflichtet, ihr Kapital zu stärken, sofern die Gesellschaft Überschüsse erwirtschaftet. Es muss eine gesetzliche Rücklage in Höhe von 25% des Jahresüberschusses gebildet werden. Die Pflicht zur Rücklagenbildung endet, sobald ein Stammkapital mit mind. EUR 25.000,00 erreicht ist. Werden aber Überschüsse nicht erzielt, tritt keine Stärkung ein.

Grundstücksgeschäfte

Die neue Rechtsform wird verstärkte Vorsicht bei dem Ab-

Wir beraten Sie gern

STUEBERBÜRO CLAUS PLÖNGES

Zu den Eichen 3 · 27619 Schiffdorf
Telefon 0 47 06/94 99-0
steuerbuero-ploenges@nord-com.net

WOLFGANG PAQUÉ STEUERBERATER

Hafenstraße 211
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 5 30 77
Telefax (04 71) 5 31 53
info@wolfgang-paque.de
www.wolfgang-paque.de

Sie können unsere aktuellen
Objekte abrufen unter:

**www.immoberse-
bremerhaven.de**



Günter Brandt

Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Kreuzstraße 1
Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 24 66-0
Telefax (04 71) 9 24 66 66

TREUHAND GEESTE CONTOR Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Immobilienwerb aus
steuerlicher Sicht:
Wir beraten Sie gerne!**

Lange Straße 101
27580 Bremerhaven
Telefon: 0471/48383-0
Telefax: 0471/48383-33
info@treuhand-geeste-contor.de
www.treuhand-geeste-contor.de


Neues zur GmbH

Auch im Recht der GmbH sind seit dem 1.11.2008 wesentliche Änderungen in Kraft.

Unter anderem:

- Satzungs- und Verwaltungssitz können auseinanderfallen. Die Verwaltung kann ihren Sitz auch im Ausland haben.
- Das Stammkapital beträgt weiterhin mindestens EUR 25.000,00. Geschäftsanteile können neu ab EUR 1,00 gebildet werden.
- Auch bei der Gründung durch einen Gesellschafter muss nur die Hälfte des Kapitals eingezahlt sein.
- Der Katalog der Bestellungshindernisse für den Geschäftsführer ist erweitert. Zum Beispiel die Verurteilung wegen (bestimmter) Betrugsdelikte

schließt die Bestellung zum Geschäftsführer aus. Die Bestellung ist bei Amtsunfähigkeit unwirksam.

- Das Hin- und Herzahlen bei der Kapitaleinzahlung, insbesondere die Rückzahlung als Darlehen, ist erlaubt. Sie muss aber beim Handelsregister mit angemeldet sein.
- Die Anforderungen an die Gesellschafterliste sind, vor allem als Notarpflicht, erweitert.
- Für einfach gehaltene Gründungen sieht das Gesetz eine normierte Mustersatzung vor, die ein beschleunigtes Verfahren zur Gründung und Eintragung ermöglicht. 

von: Cornelia Adam, Rechtsanwältin, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Berlin – Telefon 0 30/2 36 34 05-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

schluss von Grundstücksgeschäften oder der Vereinbarung langfristiger Miet- und Pachtverträge fordern. Der Vertragspartner einer in der Haftung auf wenige oder gar nur EUR 1,00 beschränkten Gesellschaft wird gezielt jedenfalls einen schnellen und kostensparenden Ausstieg suchen, sofern ein Vertrag nicht zeitgerecht erfüllt wird. Schwerpunkt in der Vertragsgestaltung wird dann auch die Frage einer Sicherheitsleistung jedenfalls für Kosten und Aufwendungen fehlgeschlagener Verträge.


Oder eben die Obacht auf die Frage, für welche Zeitdauer der Verkäufer eines Mietobjekts nach § 566 Abs. 2 BGB noch solidarisch neben einem haftungsbeschränkten Erwerber z.B. für die Erfüllung längerfristig befristeter gewerblicher Mietverträge haftet.

Wohnungseigentum

Auch Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter werden durch die Neuregelung vor Probleme gestellt. Der Verwalter, weil er i.d.R. die Erklärung über die Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen hat. Nach § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG darf die Zustimmung zur Veräußerung da-

bei nur aus einem besonderen wichtigen Grund verweigert werden. Der wichtige Grund wird sicher nicht (allein) darin gesehen werden können, dass der Erwerber eines Wohnungs- und/oder Teileigentums eine vom Gesetzgeber als legitim gestattete Haftungsbeschränkung präsentiert.



Die Gemeinschaft, die eine 1-Euro-Unternehmung als haftungsbeschränktes Mitglied hat, wirkt in diesem Zusammenhang ebenfalls eher ungeschützt. Einen kleinen Trost hat sie vielleicht, da die Vollstreckung von Wohngeldern in der Zwangsversteigerung unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG absoluten Vorrang auch vor eingetragenen Finanzierungsgrundpfandrechten hat. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

INFO

Vom Praktikum zum Ausbildungsplatz



Kim-Katharina Weber hat es geschafft.

Die TRÄNKNER Immobilien GmbH gibt immer wieder jungen Menschen die Möglichkeit, in einem Praktikum den Beruf „Immobilienkauffrau/-mann“ kennenzulernen. Diese Chance hat **Kim-Katharina Weber** genutzt. Sie beginnt am 1.8.2009 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der TRÄNKNER Immobilien GmbH.

 **ENSENBACH**
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geestufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Mattenwiete 6
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Havelplatz 1
16761 Hennigsdorf
Tel. 0 33 02/50 54-0
Fax 0 33 02/50 54-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe- raummietrecht
- Erbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial- immobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20