

## Führung und Kommunikation

# Hausverwaltung als GmbH: Wichtige Änderungen im GmbH-Recht

Seit November ist das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) in Kraft. Wie wirken sich die Änderungen auf die Immobilienwirtschaft, insbesondere auf Hausverwaltungen aus? Welche Vor- und Nachteile gibt es? Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler beschreibt worauf Sie achten müssen.

Eine für Hausverwaltungen gebräuchliche Rechtsform ist die GmbH. Nachfolgend möchten wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Änderungen durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) geben, das am 01.11.2008 in Kraft getreten ist. Hierbei handelt es sich wohl um die größte Reform des GmbH-Rechts in Deutschland seit über 100 Jahren. Der Gesetzgeber versucht hierdurch insbesondere das Vordringen ausländischer Rechtsformen nach Deutschland, wie der britischen „Limited by shares“, zu verhindern.

Dabei hält die Reform sowohl zur Gründung einer GmbH als auch für bereits bestehende GmbHs umfangreiche Änderungen bereit.

## Neue Gründungsvorschriften für die GmbH

Auch zukünftig ist der Notar für eine Gründung notwendig, das Mindeststammkapital wurde entgegen der Planungen nicht von 25.000 Euro auf 10.000 Euro gesenkt. Folgende Änderungen sind zu beachten:

### **Unternehmergesellschaft UG (Mini-GmbH)**

Um insbesondere Gründungen im Dienstleistungsgewerbe zu erleichtern, ist die „haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft“ gemäß § 5a GmbH-Gesetz eingeführt worden. Hier kann das Mindeststammkapital quasi nach und nach angespart werden, wobei die Gründung ohne Kapital möglich ist. Die Gesellschaft darf ihre Gewinne nur zu höchstens drei Viertel an ihre Gesellschafter ausschütten, das weitere Viertel wird für das Stammkapital „angespart“, bis 25.000 Euro erreicht sind. Anschließend ist eine Umfirmierung in eine reguläre GmbH möglich.

*Gewinne dürfen nur zu drei Viertel an Gesellschafter ausgeschüttet werden*

### **Firmierung**

Damit die Gläubiger darüber informiert sind, dass diese häufig als Mini-GmbH bezeichnete Gesellschaft nicht über das volle Stammkapital verfügt, muss sie im Geschäftsverkehr als „UG (haftungsbeschränkt)“ oder „Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ firmieren. Der Zusatz haftungsbeschränkt darf auf keinen Fall fehlen oder abgekürzt werden. Ansonsten kann es zur unbeschränkten Haftung der Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen kommen!

### **Einfache Standardgründung**

Um die Gründungsformalitäten zu vereinfachen, wurden dem GmbH Gesetz als Anlage sogenannte Musterprotokolle beigefügt. Genutzt werden können die Musterprotokolle für Bargründungen mit höchstens drei Gesellschaftern und einem Geschäftsführer. Auch bei Verwendung der Musterprotokolle bleibt eine notarielle Beurkundung notwendig, wobei dabei die Kosten deutlich geringer sind als bei der bisherigen GmbH Gründung.

### Weitere Neuerungen

Als weitere Neuerungen seien Änderungen bei der Sachgründung, die Änderung der Mindeststammeinlage von 100 Euro auf 1 Euro, die Einlage des Mindeststammkapitals ohne Sicherheiten bei Ein-Personen-GmbHs sowie Vereinfachungen bei einem genehmigungspflichtigen Unternehmensgegenstand erwähnt. Der Gläubigerschutz soll durch eine Eintragung einer inländischen Geschäftsanschrift im Handelsregister verbessert werden.

## Fazit

Als Fazit für Neugründungen kann festgestellt werden, dass die „Mustersatzung“ häufig nicht geeignet sein wird, da die Verhältnisse der Gesellschafter untereinander nur unzureichend abgebildet werden. Daneben wird eine als Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) auftretende Hausverwaltung möglicherweise mit Imageproblemen – ähnlich wie die in Deutschland aufgetretenen Limited – zu kämpfen haben (z. B. Kreditgewährung durch Banken).

## Wichtige Änderungen für bestehende GmbHs

### Erweiterte Anforderungen an den Geschäftsführer

Die Ausschlussstatbestände, wer Geschäftsführer einer GmbH sein kann, wurden erheblich verschärft. Besonders praxisrelevant sind hier die strafrechtliche Verurteilung wegen einer Insolvenzverschleppung sowie die Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr wegen Straftaten wie u. a. Kreditbetrug, Untreue oder Vorenthalten von Arbeitsentgelten. Dies gilt auch bei vergleichbaren Delikten, die im Ausland vollzogen wurden. Wird ein vorbestrafter Geschäftsführer bestellt, kommt zudem eine Haftung der Gesellschafter in Betracht.

### Cash-Pooling

Das bei der Konzernfinanzierung international gebräuchliche Cash-Pooling, wurde rechtlich nunmehr abgesichert. Hierbei handelt es sich um ein Instrument zum Liquiditätsausgleich zwischen einzelnen Unternehmen in einem Konzern. Vermögen darf in einen Cash-Pool abgeführt werden, wenn ein Beherrschungs- bzw. ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

### Gesellschafterliste

GmbH-Gesellschafter sind zukünftig nur Personen die in der sogenannten Gesellschafterliste eingetragen sind. Diese ist zum Handelsregister einzureichen, wobei jeder Gesellschafter Anspruch darauf hat, in diese Liste eingetragen zu werden. Wer von einem dort aufgeführten Gesellschafter Anteile erwirbt, tätigt einen gutgläubigen Erwerb.

### Gesellschaftssitz im Ausland

Auch deutsche GmbHs dürfen zukünftig wie alle anderen EU-Auslandsgesellschaften ihren Verwaltungssitz im Ausland begründen oder ins Ausland verlegen. Der Verwaltungssitz muss somit nicht mehr mit dem Satzungssitz übereinstimmen.

### Eigenkapitalersatz

Die Neuregelung führt zu einer Abschaffung der Unterscheidung zwischen eigenkapitalersetzenden Darlehen und normalen Gesellschafterdarlehen. Das Gebiet der eigenkapitalersetzenden Darlehen wurde vollständig neu geregelt. Dieser Bereich war bisher durch

eine extrem komplexe Rechtsprechung mit erheblichen Risiken verbunden. So wurde ein Darlehen – das ein Gesellschafter seiner GmbH in einer wirtschaftlichen Krise gewährte bzw. es nicht abzog – in die Haftungssumme gegenüber den Gläubigern wie Eigenkapital einbezogen. Häufig kam es zu der Frage, ab wann überhaupt eine wirtschaftliche Krise vorlag.

Nach dem MoMiG sollen nunmehr sämtliche Gesellschafterdarlehen – unabhängig davon wann sie gewährt wurden – in einer Insolvenz gegenüber weiteren Gläubigerforderungen nachrangig sein. In diesem Zusammenhang sind weitere Aspekte zu berücksichtigen, wie u. a. für nicht geschäftsführende Gesellschafter, die weniger als 10 % der Anteile innehaben, auf die Passivierungspflicht im handelsrechtlichen Jahresabschluss sowie Möglichkeiten, Zahlungen auf Gesellschafterdarlehen gegebenenfalls vom Insolvenzverwalter zurückverlangen zu können.

Die Regelung wurde deutlich vereinfacht, zu beachten ist für den Gesellschafter aber auch das Risiko, dass bereits erfolgte Darlehensrückzahlungen im Insolvenzfall gegebenenfalls durch den Insolvenzverwalter zurückgefordert werden können.

#### **Änderungen für Gesellschafter und Geschäftsführer**

Für die Geschäftsführer ist im Hinblick auf die Kapitalerhalterhaltungspflichten eine strengere Haftung eingeführt worden. So muss jeder im Fall der Zahlungsunfähigkeit die Insolvenz anmelden, da ansonsten die Haftung mit dem Privatvermögen droht. Auch die Streichung des § 64 Abs. 1 GmbHG hilft dem Geschäftsführer hier nicht, weil sich seine Insolvenzantragspflicht (auch bei Überschuldung der GmbH) zukünftig direkt aus § 15a Insolvenzordnung ergibt.

#### **Zahlungsunfähigkeit**

In § 15a der Insolvenzordnung wurde zusätzlich normiert, dass bei einer Führungslosigkeit der GmbH (wenn sie keinen Geschäftsführer mehr hat) die Gesellschafter verpflichtet werden, den Insolvenzantrag zu stellen. Diese Pflicht trifft grundsätzlich jeden einzelnen Gesellschafter bei Führungslosigkeit der Gesellschaft!

#### **Ersatzpflichten des Geschäftsführers**

Hinsichtlich der Ersatzpflichten des Geschäftsführers wurde der bisherige § 64 Abs. 2 GmbHG erheblich erweitert. Bisher waren die Geschäftsführer nur zum Ersatz von Zahlungen an die Gesellschaft verpflichtet, die nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder nach Feststellung der Überschuldung geleistet wurden. Nunmehr müssen Geschäftsführer auch für Zahlungen an Gesellschafter haften (z. B. verdeckte Gewinnausschüttungen), die zur Zahlungsunfähigkeit der GmbH führen, es sei denn, ein ordentlicher Kaufmann hätte den Eintritt der Zahlungsunfähigkeit nicht voraussehen können.

*Fiedler – Steuerberater  
Wohldorfer Damm 4  
22395 Hamburg  
Tel. (040) 604 48 70  
Fax (040) 604 48 725  
info@steuerberater-fiedler.de*

## Fazit

Das MoMiG bringt eine Vielzahl von Neuerungen mit sich und wird die GmbH-Praxis insgesamt erleichtern, wobei eine deutliche Steigerung des Gläubigerschutzes verschärfte Haftungsregelungen für Geschäftsführer und Gesellschafter mit sich bringt. Der Gesetzeswortlaut wirft jedoch auch Auslegungsfragen auf, die erst durch die Rechtsprechung und in der Praxis geklärt werden müssen.

Bitte beachten Sie, dass diese Ausführungen nur einen ersten Überblick über die Thematik verschaffen sollen und eine einzelfallbezogene Beratung nicht ersetzen können. Weitere mit dem MoMiG verbundene Änderungen sind u. a. auch für das Umwandlungsgesetz, das Handelsgesetzbuch und das Insolvenzrecht zu beachten.

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

*Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.*