

Überblick über die Unternehmens-(Rechts-)formen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Unternehmens- formen Unter- scheidungskriterien	Einzelunternehmen	Personengesellschaften		Genossenschaft (eG)	Kapitalgesellschaften	
		Offene Handelsgesellschaft (OHG)	Kommanditgesellschaft (KG)		Aktiengesellschaft (AG)	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Unternehmensziel	Betrieb eines voll- oder minderkaufmännischen Handelsgewerbes mit der Absicht der Gewinnerzielung	Betrieb eines vollkaufmännischen Handelsgewerbes unter gemeinschaftlicher Firma mit dem Zweck der Gewinnerzielung	Betrieb eines vollkaufmännischen Handelsgewerbes unter gemeinschaftlicher Firma mit dem Zweck der Gewinnerzielung	§ 1 GenG: Förderung des Erwerbs (Unternehmensgenossenschaften) oder der Wirtschaft (Haushaltsgenossenschaften) der Mitglieder mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes	Jeder zulässige Zweck für eine Handelsgesellschaft; in der Regel für Großunternehmen	Jeder zulässige Zweck für eine Handelsgesellschaft; in der Regel für Großunternehmen und mittelgroße Unternehmen
Gesetzliche Vorschriften	HGB §§ 1 - 104	HGB §§ 105 - 160	HGB §§ 161 - 177a	GenG §§ 1 ff.	AktG §§ 1 ff.	GmbHG §§ 1 ff.
Gründungsgeschäft	formlos	formloser Gesellschaftsvertrag	formloser Gesellschaftsvertrag	Feststellung der Satzung in schriftlicher Form (ohne notarielle Beurkundung)	Satzungsfeststellung und Übernahme aller Aktien durch Gründer (not. Beurkundung)	Gesellschaftsvertrag und Übernahme aller Geschäftsanteile durch Gründer
Eigentümer	Einzelkaufmann als Alleineigentümer	Gesellschafter: Gesamthandsgemeinschaft	Gesellschafter: Gesamthandsgemeinschaft	Genossenschaftsmitglieder	Aktionäre	Gesellschafter der GmbH
Mindesthöhe des Eigenkapitals und der Einlagen	keine Mindesthöhe vorgeschrieben	keine Mindesthöhe vorgeschrieben	keine Mindesthöhe vorgeschrieben	keine Mindesthöhe vorgeschrieben	50.000 € Grundkapital; 1 € Mindesthöhe einer Aktie	25.000 € Stammkapital; 100 € Mindestgeschäftsanteil
Registereintragung Firma	Handelsregister, falls Vollkaufmann deklaratorisch	Handelsregister, deklaratorische Wirkung	Handelsregister, deklaratorische Wirkung	Genossenschaftsregister, konstitutive Wirkung	Handelsregister, konstitutive Wirkung	Handelsregister, konstitutive Wirkung
Haftung	unbeschränkt mit dem Geschäfts- und Privatvermögen	unbeschränkt, solidarisch und unmittelbar für alle Gesellschafter mit Gesellschafts- und Privatvermögen	Komplementär: unbeschränkt, solidarisch und unmittelbar für alle Gesellschafter mit Gesellschafts- und Privatvermögen, Kommanditist: begrenzt auf Einlage	Begrenzung auf Genossenschaftsanteil; zusätzlich fakultative Hafsumme; beschränkte Nachschusspflicht in der Insolvenz	Begrenzung auf Einlage, also auf Aktien	Begrenzung auf Einlage, also auf Geschäftsanteil
Vorschriften über Willensbildung und Organe	keine Regelung, die letzte Entscheidung trifft der Unternehmer	Grundsatz der Selbstorganschaft	Grundsatz der Selbstorganschaft	Grundsatz der Selbstorganisation; Vorstände und Aufsichtsräte müssen Mitglieder der sein	Grundsatz der Fremdorganschaft, Vorstände und AR müssen keine Aktionäre sein	Grundsatz der Fremdorganschaft, Geschäftsführer kann angestellt sein
Geschäftsführung und Vertretung	Einzelkaufmann: der Unternehmer entscheidet über die interne Geschäftsführung und über die Beziehung gegenüber Dritten	Jeder Gesellschafter; abweichende vertragliche Regelungen möglich	Jeder Komplementär; Kommanditist keine Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis	Vorstand: mindestens 2 Pers., 1 Pers. fakultativ bei eG mit bis zu 20 Mitgl. möglich. Bestellung durch Generalvers. oder Aufsichtsrat (AR); AR mind. 3 Personen bei eG mit bis zu 20 Mitgliedern können die Aufgaben fakultativ auch von der Generalversammlung wahrgenommen werden. AR hat Kontroll- und Beratungsfunktion mit Zustimmungsvorbehalten bei Gesellschaften, die nach Gegenstand, Umfang, Bedeutung od. Risiko für das Unternehmen von ihrer Art und Größe aus dem routinemäßigen Geschäftsbetrieb herausfallen. Wahl durch Generalversammlung.	Vorstand : mindestens 1 Person; Bestellung durch den Aufsichtsrat; mindestens 3 Personen; Wahl durch Hauptversammlung	Geschäftsführer: Bestellung durch Generalversammlung oder Aufsichtsrat. Aufsichtsrat: unabhängig von Geschäftszahl. Geschäftsführung und Vertretung: Geschäftsführer

Unternehmens- formen Unter- scheidungskriterien	Einzelunternehmen	Personengesellschaften		Genossenschaft (eG)	Kapitalgesellschaften	
		Offene Handelsgesellschaft (OHG)	Kommanditgesellschaft (KG)		Aktiengesellschaft (AG)	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Erfolgsverteilung	Gewinn fällt voll dem Unternehmer zu; er trägt das volle Verlustrisiko	Vereinbarung im Gesellschaftsvertrag ist entscheidend. Nach HGB 4 % des Jahresgewinns auf den Kapitalanteil, der Rest gleichmäßig auf die Gesellschafter	Vereinbarung im Gesellschaftsvertrag ist entscheidend	Entscheidung der Generalversammlung bzw. Vertreterversammlung auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat; Auszahlung ggf. auf Geschäftsguthaben	Entscheidung der Hauptversammlung auf Vorschlag des Vorstands: Dividendenzahlung auf Aktie	Wenn Gesellschaftsvertrag keine andere Regelung vorsieht, erfolgt Gewinnverteilung an Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile
Mitgliederzahl	1 Unternehmer	Mindestens 2 Gesellschafter	Mindestens 2 Gesellschafter	Nicht geschlossene Mitgliederzahl; mindestens 3 Mitglieder	Mitgliederzahl ggf. durch Anzahl der Aktien begrenzt	Mitgliederzahl ggf. durch Anzahl der GmbH-Anteile begrenzt
Vermögensträger	Unternehmer	Gemeinschaftsvermögen der Gesellschafter	kein gemeinschaftliches Gesellschaftsvermögen	Gesellschaftsvermögen ist verselbstständigt gegenüber den Mitgliedervermögen	Verselbstständiges Gesellschaftsvermögen ggü. den Aktionären	Verselbstständiges Gesellschaftsvermögen gegenüber den Gesellschaftern