

Jahrestagung 2019 - Unternehmensnachfolge

**Betriebsverkauf oder –verpachtung
an fremde Dritte:
Worauf bei Vertragsgestaltungen
geachtet werden sollte!**

Rechtsanwalt Ingo Glas

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB

Rechtsanwälte und Fachanwälte
Rostock ■ Schwerin

Ingo Glas

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Doberaner Str. 10-12
18057 Rostock
Tel. 0381 4611980
kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de



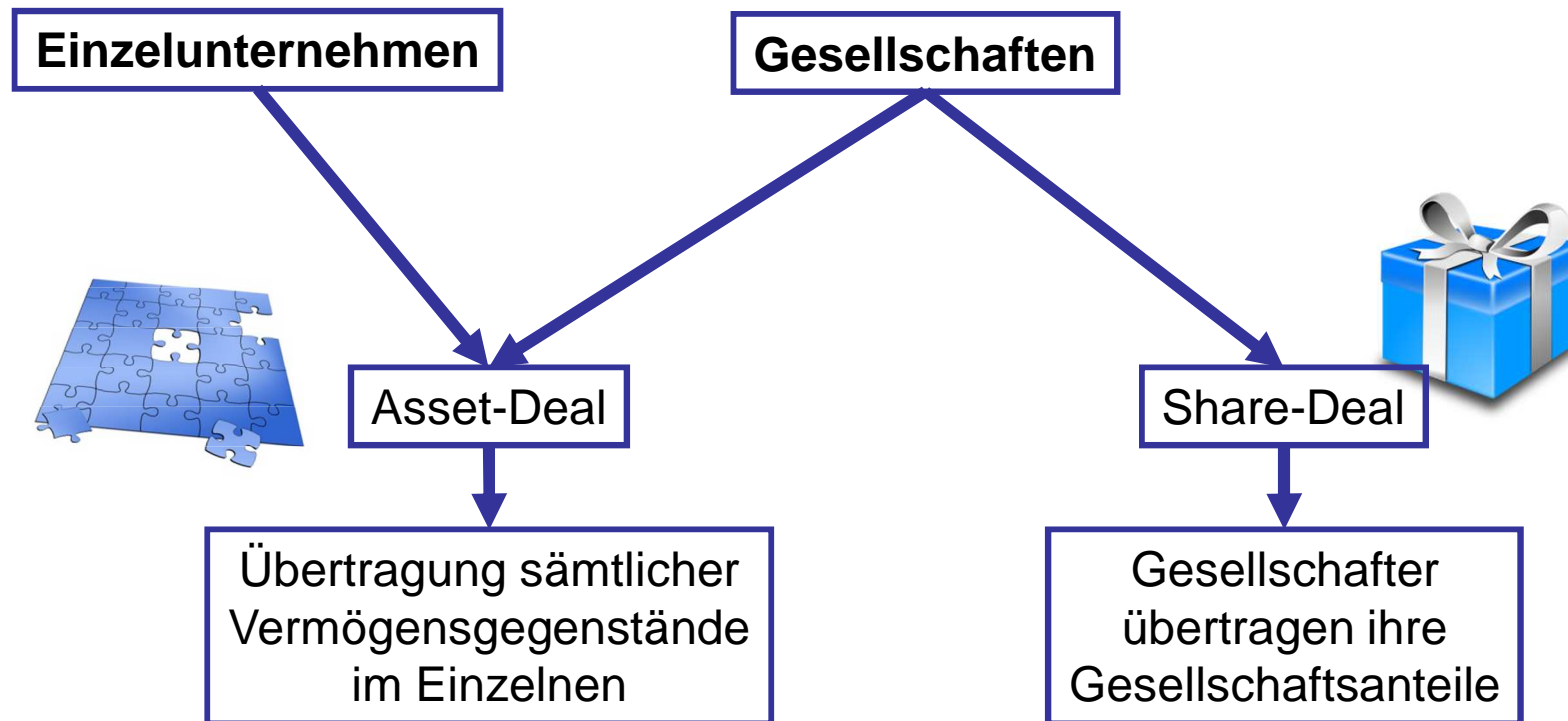
Gliederung

1. Verfahrensschritte
2. Share- oder Asset-Deal
3. Pachtverträge bei Verkauf / Verpachtung
4. Kaufpreiszahlung – Pachtzins
5. Absicherung der Finanzierung des Kaufpreises
6. Eiserne Inventarverpachtung

1. Verfahrensschritte

| | |
|-------------------------------------|--|
| Vertraulichkeitsvereinbarung | Stillschweigen über Verkaufs- bzw. Verpachtungsabsicht; Schutz sensibler Vertragsverhältnisse |
| Letter of Intent | Absichtserklärung über die wesentlichen Eckdaten des Verkaufs / Verpachtung; Zeitplan zur Umsetzung; begründet aber keinen Anspruch auf Abschluss des Kaufvertrages |
| Due Diligence | Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Verhältnisse des Betriebes durch den Käufer / Pächter |
| Vertragsabschluss | Beschreibung des Vertragsgegenstandes; Vereinbarung sämtlicher Vertragsbedingungen; bei Verkauf zumeist notarielle Beurkundung notwendig |
| Vollzug | Abwicklung der einzelnen Vertragsbestandteile |

2. Share- oder Asset-Deal



2. Share- oder Asset-Deal

Asset-Deal

- ➡ Auflistung eines jeden einzelnen Vermögensgegenstandes
Bestimmtheitsgrundsatz!
- ➡ Übertragung von Vertragsverhältnissen
(z.B. Pacht, Leasing, Versicherungen, Abnahmeverträge)
bedürfen der Zustimmung des Vertragspartners
- ➡ Arbeitsrechtsverhältnisse gehen immer mit über
(§ 613 a BGB, aber Widerspruchsrecht des Mitarbeiters)
- ➡ Übergang von Verbindlichkeiten
nur mit Zustimmung des Gläubigers
- ➡ Haftung des Käufers für Verbindlichkeiten nach HGB und AO

2. Share- oder Asset-Deal

Share Deal

- ➡ jeder Gesellschafter überträgt seinen Gesellschaftsanteil
- ➡ grds. kann kein Gesellschafter gezwungen werden, seinen Anteil zu übertragen
- ➡ Übertragungsbeschränkungen lt. Gesellschaftsvertrag
- ➡ sämtliche Aktiva und Passiva gehören weiterhin der Gesellschaft
- ➡ sämtliche Vertragsverhältnisse bleiben bei der Gesellschaft

3. Pachtverträge

Pachtverträge bei Verkauf / Verpachtung

- für verpachtete Grundstücke gilt „Kauf bricht nicht Miete“
- für Zupachtflächen gilt dieser Grundsatz **nicht**
- kein vertraglicher Pachtvertragsübergang wie bei Betriebsnachfolge im Wege vorweggenommener Erbfolge
- Zustimmung der Verpächter erforderlich
- Zustimmungserfordernis vermeidbar,
 - bei Share-Deal und
 - Ausgliederung des Betriebes nach Umwandlungsrecht

4. Kaufpreiszahlung – Pachtzins

Kaufpreis

- grds. fest vereinbarte Höhe
- Anpassungsregelung möglich, wenn nicht vollständig oder zu viel geliefert wird
- Einmalzahlung, Ratenzahlung od. Verrentung
- Absicherung des Kaufpreises
 - Bankbürgschaft,
 - Notaranderkonto,
 - Wirksamkeitsbedingung

Pachtzins

- monatlich, quartalsweise, jährlich
- Anpassungsmöglichkeiten
 - Verbraucherpreisindex
 - Bezug auf Naturalerträge
 - Betriebsergebnis
- Kündigungsmöglichkeit bei Nichtzahlung der Pacht

5. Absicherung der Finanzierung

Finanzierung des Kaufpreises

frühzeitig Banken des Verkäufers und des Käufers einbinden

- ➔ Ablösung der Kredite des Verkäufers?
z.B. wenn Käufer einheitliche Finanzierung durch seine Hausbank wünscht
- ➔ Wie kann das Vermögen des Zielunternehmens als Sicherheit für die Bank des Käufers dienen?
evtl. Abwicklung über Notaranderkonto
- ➔ Kann beim Share-Deal die Gesellschaft ihr Vermögen als Sicherheit für den Kredit des Käufers hergeben?
Problem: die Gesellschaft ist nicht Partei des Kaufvertrages

6. Eiserne Inventarverpachtung

Eisernes Inventar bei Betriebsverpachtung

wird das bewegliche Inventar „eisern“ verpachtet, gilt:

- Inventaranschaffungen durch den Pächter fallen per Gesetz in das Eigentum des Verpächters,
das gilt nicht nur für Ersatzbeschaffungen, sondern auch für zusätzliches Inventar
- Pächter kann über Inventarstücke im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch ohne Zustimmung des Verpächters verfügen
- der Wert des „Überinventars“ ist bei Pachtende finanziell auszugleichen
(Inventarbeschreibung und –bewertung bei Pachtbeginn dringend empfohlen)
- Regelungen zum eisernen Inventar müssen bei Vertragsschluss vorausschauend für viele Jahre betriebliche Veränderungen mit berücksichtigen

Geiersberger ■ Glas & Partner mbB Rechtsanwälte

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

www.geiersberger.de