

20.4 Asset Deal

Unternehmenskauf (Asset Deal)

- Notarielle Eingangsformel -

zwischen

(„Verkäufer“)

und

(„Käufer“)

(ggf. weitere Beteiligte, Vertretungsbescheinigung, etc)^{1 2 3}

§ 1 Grundbuch und Sachstand^{4 5}

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts für , Blatt ,
ist der Verkäufer als Alleineigentümer des nachbezeichneten Grundbesitzes der Gemarkung eingetragen:

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist belastet wie folgt:

Abteilung II:

Abteilung III:

Die vorgenannten Grundpfandrechte sind nach Angabe der Beteiligten [zum Teil] noch valuiert; sie sichern ausschließlich betriebliche Verbindlichkeiten des Veräußerers.

(2) Der Veräußerer betreibt auf dem unter § 1 (1) genannten Grundbesitz („Vertragsgrundbesitz“) ein [einzelkaufmännisches] Unternehmen unter der Firma mit dem Sitz in („Unternehmen“). Die Firma ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts unter HRA Ein aktueller Handelsregisterauszug ist dieser Urkunde als Anlage 1.2 beizunehmen.

§ 2 Verkauf von Vermögensgegenständen

(1) Der Verkäufer verkauft

-sein gesamtes in vorstehendem § 1 (2) näher bezeichnetes Unternehmen mit allen Aktiva und Passiva und dem Recht, die Firma fortzuführen,

-den in vorstehendem § 1 (1) bezeichneten Grundbesitz mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör („Vertragsgrundbesitz“)

an

den Käufer mit Wirkung zum Ablauf des („Stichtag“)⁶ nach Maßgabe der nachfolgend getroffenen

Vereinbarungen.

a) Verkauft sind sämtliche Vermögensgegenstände im Sinne des § 266 Abs. 2 HGB⁷, die am Stichtag wirtschaftlich dem Unternehmen zuzurechnen sind, insbesondere:

- alle immateriellen Vermögensgegenstände, d. h. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, Lizenzen an solchen Rechten und Werten, der Geschäfts- oder Firmenwert (goodwill), Domain-Namen, das Recht zur Nutzung der Firma, geleistete Anzahlungen;
- Sachanlagen, d. h. den in § 1 (1) bezeichneten Grundbesitz, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung, geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau;
- sämtliche Vorräte (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, unfertige und fertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen sowie geleistete Anzahlungen), die sich zum Stichtag auf dem Betriebsgrundstück befinden;
- alle Forderungen und Rechte aus schwebenden Geschäften einschließlich der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Gegenstände;
- die zum Unternehmen gehörenden Bücher und Geschäftsunterlagen (unabhängig vom Medium, auf dem sie gespeichert sind), einschließlich technischer Zeichnungen, Handbücher, Verkaufsunterlagen, Geschäftskorrespondenz sowie Lieferanten- und Kundenlisten.

b) Nicht Vertragsgegenstand und damit nicht mitverkauft sind die folgenden Vermögensgegenstände des Verkäufers:⁸

- geschäftliche Unterlagen des Verkäufers, zu deren Aufbewahrung dieser gesetzlich verpflichtet ist;
- Beteiligungen an anderen Unternehmen und Genossenschaftsanteile;
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen iSv. § 266 Abs. 2 B II Nr. 2 und 3 HGB;
-

c) Soweit an den unter § 2 (1) a) genannten Vermögensgegenständen Eigentumsvorbehalte von Lieferanten bestehen, wird das dem Verkäufer zustehende Anwartschaftsrecht verkauft.

d) Sollen nach dem Willen der Parteien von diesem Kaufvertrag erfasste materielle oder immaterielle Vermögensgegenstände oder Rechte in diesem Vertrag nicht oder nicht hinreichend genau bestimmt sein, um auf den Käufer wirksam übertragen werden zu können, so sind sie dennoch Gegenstand dieses Kaufvertrags und vom Kaufpreis umfasst. Die Parteien verpflichten sich hiermit, sich gegenseitig über solche Vermögensgegenstände oder Rechte unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen, sobald ihnen solche bekannt werden. Daraufhin sind sämtliche zur Übertragung noch erforderlichen Maßnahmen unverzüglich vorzunehmen.

e) Sollte die Abtretung einzelner Forderungen nicht möglich sein (bspw. wegen eines Abtretungsverbots) ist der Verkäufer auf seine Kosten verpflichtet, diese Forderungen nach Weisung und für Rechnung des Käufers einzuziehen und an den Käufer auszukehren.

§ 3 Übernahme von Verbindlichkeiten

(1) Der Käufer übernimmt schuldbefreiend für den Verkäufer alle betrieblichen Verbindlichkeiten in Haupt- und Nebensache, die am Stichtag vorhanden und in den Buchungsunterlagen des Unternehmens festgehalten sind.⁹ Die Verbindlichkeiten sind in Anlage 3.1 aufgelistet. Zum Stichtag erfolgt dabei eine vom mit den jeweiligen Vertragspartnern vereinbarten Zahlungszeitpunkt unabhängige Abgrenzung der Aufwendungen/Erträge aus den Dauerschuldverhältnissen. Aufwendungen/Erträge für die Zeit bis zum Stichtag treffen den Verkäufer bzw. stehen diesem zu; Aufwendungen/Erträge ab dem Stichtag treffen den Erwerber. Die Abgrenzung der Aufwendungen/Erträge wird durchgeführt, indem der Käufer dem Verkäufer von diesem gezahlte Beträge erstattet, soweit sie den Zeitraum nach dem Stichtag betreffen. Der Verkäufer erstattet dem Käufer von diesem gezahlte Beträge, soweit sie den Zeitraum vor dem Stichtag betreffen.¹⁰

(2) Soweit Geschäftsverbindlichkeiten bzw. Verträge schuldbefreiend übernommen werden, wird auf die

Bestimmungen der §§ 415 ff. BGB hingewiesen. Die erforderlichen Schuldübernahmeerklärungen bzw. Haftungsentlassungen der Gläubiger sowie die Änderung der Zweckbestimmungserklärung hinsichtlich der übernommenen Grundpfandrechte werden die Vertragsparteien selbst einholen.¹¹ Die Änderung der Zweckbestimmungserklärung darf unter die Bedingung des Eigentumsübergangs auf den Käufer gestellt werden. Soweit Gläubiger die Schuldübernahme ablehnen oder diesen die Schuldübernahme nicht angezeigt wird, handelt es sich bei der heute getroffenen Abrede um eine Erfüllungsübernahme durch den Käufer. Die durch die Schuldübernahme anfallenden Kosten trägt der Käufer.

§ 4 Wesentliche Vertragsbeziehungen

(1) Unbeschadet des § 3 dieses Vertrags übernimmt der Käufer im Wege der Vertragsübernahme insbesondere die in Anlage 4.1 aufgeführten Dauerschuldverhältnisse („Wesentliche Verträge“) des Verkäufers.

(2) Hinsichtlich der Wesentlichen Verträge werden die Vertragsparteien unverzüglich [nach dem Stichtag] die Zustimmung der jeweiligen Vertragspartner zur Übernahme der Verträge durch den Käufer einholen. Wird die Zustimmung nicht erteilt gilt § 3 (2). Der Verkäufer wird in diesem Fall unentgeltlich auf Rechnung und nach Weisung des Käufers gegenüber dem Vertragspartner tätig. Der Verkäufer tritt außerdem, soweit möglich, sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Vertragsverhältnissen an den dies annehmenden Käufer ab.¹²

(3) Der Verkäufer verpflichtet sich, keinen der Wesentlichen Verträge [vor dem Stichtag/innerhalb eines halben Jahres ab heute] zu kündigen. Danach ist er im Innenverhältnis zum Käufer zur Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Dritten berechtigt, wenn der Dritte die Vertragsübernahme durch den Käufer nicht genehmigt oder der Käufer einer Kündigung des Vertrags zustimmt.

§ 5 Eintritt in schwebende Warenbestellungen und Kundenaufträge, Garantien und Gewährleistungen

(1) Der Käufer tritt am Stichtag im Innenverhältnis in sämtliche Warenbestellungen des Verkäufers im Rahmen des ordentlichen Geschäftsgangs ein, wenn und soweit die Lieferung zum Stichtag noch nicht ausgeführt ist. Hinsichtlich der Kostentragung wird nach § 3 (1) abgegrenzt.

(2) Gleichermaßen übernimmt der Käufer ab dem Stichtag den vorhandenen Auftragsbestand und tritt in alle vorhandenen Kundenaufträge ein, soweit die Auslieferung bis zum Stichtag noch nicht vollständig erfolgt ist. Ein bestimmtes Auftragsvolumen ist vom Verkäufer nicht geschuldet. Im Übrigen gelten § 3 (1) und § 3 (2) entsprechend.

(3) Über den Eintritt in schwebende Geschäfte hinaus übernimmt der Käufer im Wege der befreienden Schuldübernahme etwaige Verpflichtungen des Verkäufers aufgrund von Garantien und Gewährleistungen auch aus zum Stichtag bereits erfüllten Kundenaufträgen.¹³

(4) Der Verkäufer tritt an den dies annehmenden Käufer sämtliche etwaige Garantie- und/oder Gewährleistungsansprüche aus bereits vor dem Stichtag erfüllten Lieferantenverträgen ab.¹³

(5) Sollten nach dem Stichtag aber vor Ablauf von sechs Monaten ab dem Stichtag noch Zahlungen von Dritten aus übernommenen Kundenaufträgen auf einem Konto des Verkäufers eingehen, so hat er diese an den Käufer auszukehren. Der Verkäufer wird dem Käufer [wöchentlich] eine Aufstellung der eingegangenen Zahlungen in [Textform] zukommen lassen. Die Auszahlung erfolgt jeweils zum Monatsende.

§ 6 Arbeitnehmer und Pensionsverpflichtungen

(1) Der Käufer tritt zum Stichtag in die Rechte und Pflichten aus den dem Verkäufer zuzurechnenden Arbeitsverhältnissen gemäß § 613a BGB ein, soweit die Arbeitnehmer dem Übergang ihres Arbeitsverhältnisses nicht fristgerecht widersprechen. Die beim Verkäufer beschäftigten Arbeitnehmer sind in Anlage 7.1 vollständig aufgeführt („Übernommene Arbeitnehmer“). Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zum Stichtag Neueinstellungen oder Kündigungen nur nach Absprache und mit Zustimmung des Käufers vorzunehmen und dem Käufer den Wegfall von Arbeitsverhältnissen unverzüglich mitzuteilen.¹⁴

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer von allen Kosten und Verbindlichkeiten freizustellen, die diesem innerhalb von drei Jahren ab dem Stichtag aus dem Übergang von Arbeitsverhältnissen von anderen als den Übernommenen Arbeitnehmern („Andere Arbeitnehmer“) gemäß § 613a BGB entstehen. Zu diesen Kosten und Verbindlichkeiten gehören insbesondere auch Verpflichtungen aus der Zusage einer betrieblichen Altersversorgung. Der Käufer ist verpflichtet, alle notwendigen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um die Folgen aus der Verpflichtung des Verkäufers zu mindern. Insbesondere ist er verpflichtet, auf eine Beendigung der Arbeitsverhältnisse mit Anderen Arbeitnehmern hinzuwirken.

Wenn und soweit Andere Arbeitnehmer unter Inanspruchnahme von deren Arbeitsleistung weiter beschäftigt werden, sind 75% der durch ihre Beschäftigung entstehenden Lohn- und Lohnnebenkosten auf die vorstehende Verpflichtung des Verkäufers als Vorteil anzurechnen.¹⁵

(3) Der Verkäufer wird die Arbeitnehmer unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages mit einem dem als Anlage 7.3 beigefügten Entwurf entsprechenden Schreiben über den Betriebsübergang unterrichten.¹⁶

(4) Der Käufer übernimmt schuldfreiend die Verpflichtungen gegenüber den in Anlage 7.4 benannten Arbeitnehmern aus deren Pensionszusagen vom Die Arbeitnehmer haben der Übernahme der jeweiligen Pensionszusage bereits durch die als Anlage beigefügten Schreiben schriftlich zugestimmt. Der Verkäufer hat zum für die Pensionsverpflichtungen Rückstellungen in Höhe von EUR In der Bilanz ausgewiesen. Dieser Betrag wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.¹⁷

(5) Rechte und Pflichten einschließlich Versorgungsverpflichtungen des Verkäufers aus vor dem Stichtag endenden Arbeitsverhältnissen übernimmt der Käufer nicht. Auch Versorgungsleistungen an Hinterbliebene von bereits ausgeschiedenen Arbeitnehmern werden nicht übernommen.

(6) Weihnachts- und Urlaubsgeldansprüche der Arbeitnehmer sind pro rata temporis auf den Stichtag abzurechnen und von den Parteien anteilig zu tragen. Ab dem Stichtag anfallende Zahlungen an Arbeitnehmer, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befinden, hat der Käufer zu tragen. Eine verursachungsgerechte Abrechnung von Urlaubstagen wünschen die Beteiligten nicht. Dies wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

§ 7 Steuern und Abgaben²⁸

(1) Der Verkäufer garantiert im Wege eines selbständigen Garantieversprechens, dass alle den Geschäftsbetrieb betreffenden steuerlichen und abgabenrechtlichen Verpflichtungen stets ordnungsgemäß erfüllt, alle Steueran- bzw. -voranmeldungen und/oder -erklärungen ordnungsgemäß erstellt und rechtzeitig abgegeben, alle sonstigen gesetzlichen Anmelde- und Abgabepflichten in Bezug auf den Geschäftsbetrieb stets beachtet und alle Steuern, einschließlich Steuervorauszahlungen, Sozialversicherungsbeiträge und sonstige öffentlich-rechtliche Abgaben und damit zusammenhängende Nebenleistungen bei Fälligkeit stets vollständig bezahlt wurden. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer von jeder etwaigen Inanspruchnahme als Schuldner gemäß § 75 AO unverzüglich freizustellen.

(2) Der Käufer übernimmt ab dem Stichtag die anfallende Gewerbesteuer. Ihm stehen ab dem Stichtag etwaige Gewerbesteuerguthaben zu. Gewerbesteuerschulden werden vom Käufer nicht übernommen. Der Verkäufer hat auf seine Kosten alle notwendigen Erklärungen gegenüber der zuständigen Behörde zur gewerbesteuerlichen Veranlagung und zur weiteren Abwicklung des gewerbesteuerlichen Verhältnisses abzugeben und die bis zum Stichtag anfallenden Gewerbesteuern bei Fälligkeit unverzüglich zu bezahlen.

(3) Der Käufer übernimmt die bis zum Stichtag begründeten und noch bestehenden Schulden des Verkäufers aus der im Betrieb des Unternehmens angefallenen Umsatzsteuer sowie aus sonstigen bis zum Stichtag angefallenen betrieblichen Steuern und Abgaben, für die das vom Käufer übernommene Vermögen des Unternehmens und/oder dessen Inhaber haften, einschließlich der für die Zeit vor dem Stichtag noch abzuführenden Lohnsteuern und Sozialversicherungsabgaben sowie etwaiger Verpflichtungen des Verkäufers zur Rückerstattung umsatzsteuerlicher Vorsteuerabzüge und sonstiger steuer- oder abgabenrechtlicher Vergütungen und Vergünstigungen. Der Käufer hat den Verkäufer von jeder diesbezüglichen Inanspruchnahme freizustellen.

(4) Soweit der Verkäufer auf vom Käufer zu übernehmende Steuer- oder Abgabenschulden Vorauszahlungen geleistet hat oder die Rückerstattung bereits geleisteter Zahlungen verlangen kann, tritt der Verkäufer hiermit die Ansprüche aus Steuerguthaben sowie etwaige Rückerstattungsansprüche an den Käufer ab.

(5) Die Parteien gehen davon aus, dass es sich bei dem hier beurkundeten Verkauf um eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen iSd § 1 Abs. 1a UStG handelt und der Käufer deshalb gemäß § 15a Abs. 10 UStG den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses laufenden Berichtigungszeitraum für den Vertragsgegenstand fortsetzt. Verkäufer und Käufer sind nach Angabe umsatzsteuerliche Unternehmer. Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand für sein Unternehmen.

(6) Verbindlichkeiten des Verkäufers aus dessen einkommensteuerlichen und sonstigen persönlichen steuer- und abgabenrechtlichen Verhältnissen werden vom Käufer nicht übernommen.

§ 8 Kaufpreis¹⁸

(1) Der Kaufpreis beträgt EUR

- in Worten: Euro -.

Der Kaufpreis versteht sich ohne Umsatzsteuer.

(2) Sollte entgegen der Annahme der Beteiligten auf den Kaufpreis Umsatzsteuer anfallen, wird der Käufer die Umsatzsteuer zusätzlich zum Kaufpreis Zug-um-Zug gegen Ausstellung einer den umsatzsteuerlichen Vorgaben genügenden Rechnung bezahlen.²⁸

(3) Der Kaufpreis wird nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fällig und ist auf folgendes Konto zu bezahlen:

[Bank]

[IBAN]

[ggf. BIC/SWIFT]

a) Ein erster Teilbetrag in Höhe von EUR („Teilkaufpreis“) ist fällig, nachdem

- die Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers in das Grundbuch im Rang nach den unter § 1 (1) genannten Belastungen und solchen Belastungen, an denen der Käufer mitgewirkt hat, eingetragen ist,
- das Zeugnis der Gemeinde, dass ein Vorkaufsrecht nach BauGB nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, dem Notar vorliegt,

-

Der Teilkaufpreis ist innerhalb von zehn Tagen nach Eingang einer schriftlichen Mitteilung des Notars beim Käufer zu bezahlen, nicht jedoch vor dem Stichtag. Bis zum Ablauf der zehn Tage ist der Teilkaufpreisanspruch nicht zu verzinsen. Danach schuldet der Käufer Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB). Der Notar wird ersucht, die Fälligkeitsmitteilung den Vertragsteilen durch eingeschriebenen Brief unverzüglich zu übersenden, nachdem die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen.¹⁹

b) Der restliche Kaufpreis in Höhe von EUR („Restkaufpreis“) darf vom Käufer für die Dauer von zwei Jahren ab heute zurückbehalten werden. Der Notar hat über mögliche Sicherungsmittel für den Restkaufpreis belehrt (etwa Bankbürgschaft, Grundpfandrecht). Die Beteiligten verzichten auf Sicherungsmittel.

c) Der Restkaufpreis kann vom Käufer gemäß vorstehendem § 9 (3) b) als Sicherheit für mögliche Ansprüche aus Garantieverprechen, Zusicherungen und Freistellungen sowie allen sonstigen Erstattungs- und Zahlungspflichten des Verkäufers gegenüber dem Käufer aus diesem Vertrag zurückbehalten und zur Verrechnung gebracht werden. Der jeweils zurückbehaltene Betrag ist mit % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen werden jährlich, spätestens zu dem in § 9 (3) b) genannten Datum zur Zahlung fällig. Der Käufer ist berechtigt, den Restkaufpreis (auch teilweise) schon vor diesem Datum zu bezahlen.

d) Der Verkäufer wird die unter § 9 (3) genannte Bank anweisen, unverzüglich nach Gutschrift des jeweiligen Kaufpreistells auf dem Konto des Verkäufers die Beteiligten per Telefax von dessen Eingang zu benachrichtigen. Der Verkäufer wird dem Notar den Erhalt des Teilkaufpreises unverzüglich schriftlich bestätigen; dem Käufer gegenüber wird er den Erhalt des Teilkaufpreises und des Restkaufpreises schriftlich bestätigen.

§ 9 Übergang von Eigentum, Besitz, Nutzungen und Lasten

(1) Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den in § 2 (1) a) genannten Vermögensgegenständen zum Stichtag auf den Käufer übergeht, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgrundbesitz auf den Käufer übergeht. Die erklärte Auflassung enthält nicht die für die Eigentumsumschreibung erforderliche Eintragungsbewilligung und nicht die Einwilligung zu Weiterverfügungen durch den Käufer vor Eigentumsumschreibung. Der amtierende Notar wird unwiderruflich bevollmächtigt, die Eintragungsbewilligung zu erklären.

Die Vertragsteile weisen der Notar unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung erst zu bewilligen und die Bewilligungserklärung dem Grundbuchamt erst dann zur Eigentumsumschreibung vorzulegen, wenn ihm die Zahlung des Teilkaufpreises – ohne etwaige Zinsen – schriftlich nachgewiesen ist oder der Verkäufer der Eigentumsumschreibung schriftlich zugestimmt hat.²⁰

(2) Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs hinsichtlich des unter § 1 (1) genannten Grundbesitzes wird die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch

bewilligt und beantragt

und gleichzeitig deren Löschung bei Eigentumsumschreibung, sofern dann keine Zwischeneintragungen ohne Mitwirkung des Käufers bestehen.

(3) Verkaufte Forderungen und Ansprüche sind zum Stichtag an den dies annehmenden Käufer abgetreten.

(4) Der Besitz an den verkauften Wirtschaftsgütern ist zum Stichtag an den Käufer zu übergeben. Nutzungen und Lasten, einschließlich der Steuern und öffentlichen Lasten hinsichtlich der verkauften Wirtschaftsgüter und die Gefahr gehen mit Wirkung zum Stichtag auf den Käufer über, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.²¹

(5) Die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch, Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sowie Baukostenzuschüsse für den Anschluss an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz, die Gas- und die Stromversorgung trägt der Verkäufer, soweit ihm für diese Kosten bis heute eine Rechnung/Bescheid zugeht. Ab heute in Rechnung gestellte Kosten dieser Art trägt der Käufer, gleichgültig, wem der Bescheid bzw. die Rechnung zugeht. Soweit Rückzahlungen aufgrund von Vorauszahlungen erfolgen, stehen diese ab heute dem Käufer zu.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass er sich über Stand und Abrechnung der Erschließung bei der zuständigen Gemeinde Gewissheit verschaffen kann. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten Rechnungen/Bescheide vorliegen.

§ 10 Gewährleistung²²

(1) Der Verkäufer schuldet den ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum am Vertragsgrundbesitz sowie Freiheit des Vertragsgrundbesitzes von Rechten und Ansprüchen Dritter, ausgenommen die in dieser Urkunde ausdrücklich übernommenen Rechte, öffentliche Lasten nach dem BauGB sowie altrechtliche Dienstbarkeiten.

Der Käufer hat den Vertragsgrundbesitz besichtigt und übernimmt ihn im derzeitigen Zustand. Der Verkäufer schuldet kein bestimmtes Flächenmaß.

(2) Den zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Pfandfreigabeerklärungen und Löschungsbewilligungen stimmen die Beteiligten zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

(3) Rechte in Abteilung II des Grundbuchs sind bekannt und werden zur weiteren Duldung und Erfüllung übernommen.

(4) Rechte in Abteilung III des Grundbuchs sind bekannt und werden übernommen. Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen aus den Bestellungsurkunden ein. Im Hinblick auf die übernommenen Grundpfandrechte werden bis zur Eigentumsumschreibung entstehende Eigentümerrechte an den Käufer abgetreten und die Umschreibung im Grundbuch bewilligt. Eintragungsantrag wird vorerst nicht gestellt.

(5) Im Übrigen sind alle Mängelrechte hinsichtlich des Vertragsgrundbesitzes und sonstiger veräußerter Vermögensgegenstände ausgeschlossen, soweit sie nicht auf vorsätzlichem Handeln des Verkäufers beruhen oder in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist. Insbesondere haftet der Verkäufer nicht für Umsatz und Ertrag des Unternehmens und die Werthaltigkeit der Geschäftsforderungen.

§ 11 Garantien des Verkäufers²²

(1) Der Verkäufer steht im Wege des selbständigen Garantieversprechens dafür ein, dass die nachfolgenden Angaben bei Abschluss dieses Vertrages und auch am Stichtag zutreffen sind:

a) Der Verkäufer ist Eigentümer aller verkaufter Vermögensgegenstände und diese sind nicht mit Rechten Dritter belastet – mit Ausnahme von üblichen Eigentumsvorbehalten von Lieferanten. In jedem Fall ist der Verkäufer zur uneingeschränkten Verfügung über die Vermögensgegenstände berechtigt.

b) Die [Zwischen]Bilanz des Unternehmens wurde unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung unter Wahrung der Bewertungs- und Bilanzkontinuität aufgestellt und gibt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zum Bilanzstichtag in handelsbilanzieller Hinsicht richtig wider. Die Jahresabschlüsse für die vorangegangenen drei Geschäftsjahre wurden entsprechend erstellt.

c) Die Verbindlichkeiten aus den Arbeitnehmern gewährten Pensionszusagen übersteigen nicht den in § 7 (4) genannten Betrag der [nach HGB/IAS 19] gebildeten Rückstellungen. Die zugrunde liegenden aktuarischen Gutachten wurden auf Basis zutreffender Angaben erstellt.

d) Der Verkäufer bzw. das Unternehmen ist nicht an einem Rechtsstreit beteiligt.

e) Der Verkäufer nutzt im Unternehmen keine anderen als die in Anlage 12.1 aufgeführten und mitveräußerten Schutz- oder Urheberrechte. Keines der dort aufgeführten Schutz- oder Urheberrechte ist von Dritten angegriffen worden.

f) Alle betrieblichen Anlagen, insbesondere die sich auf dem Vertragsgrundbesitz befindenden Gebäude und Maschinen, sind unter Beachtung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften genehmigt, errichtet und genutzt worden. Alle notwendigen Bau- und Nutzungsgenehmigungen wurden erteilt. Weder ein Widerruf noch eine Rücknahme der Genehmigungen steht nach dem Wissen des Verkäufers bevor.

g) Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare wesentliche Mängel, schädliche Bodenveränderungen, Abstandsflächenübernahmen oder ein bestehender Denkmalschutz nicht bekannt sind.

h) Alle Produktionsanlagen und zum Verkauf bestimmten Vorräte befinden sich in einem Zustand, der eine Fortführung des Betriebs ohne Störungen bzw. den Verkauf ohne Preisabschlag ermöglicht.

(2) Sollten die vorstehenden Angaben unzutreffend oder die Garantie in § 8 (1) dieses Vertrags verletzt sein, gelten die gesetzlich angeordneten Rechtsfolgen. Ein Anspruch auf Rückabwicklung des Vertrags besteht nicht.

(3) Die Ansprüche des Käufers aus dem Garantieverprechen verjähren innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrags.

§ 12 Wettbewerbsverbot

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich auf die Dauer von zwei Jahren ab dem Stichtag im bisherigen räumlichen und sachlichen Tätigkeitsbereich des Unternehmens jeden Wettbewerb in selbständiger oder unselbständiger, unmittelbarer oder mittelbarer Weise mit dem vom Käufer betriebenen Handelsgeschäft sowie mit der Gesellschaft zu unterlassen, in die der Käufer das Handelsgeschäft möglicherweise einbringt. Der Verkäufer wird auch kein Konkurrenzunternehmen gründen oder sich an einem solchen beteiligen, noch ein Konkurrenzunternehmen in sonstiger Weise fördern. Der räumliche Tätigkeitsbereich des Unternehmens im Sinne dieses Wettbewerbsverbots ist [die Bundesrepublik Deutschland]. Der sachliche Tätigkeitsbereich ist

(2) Ausgenommen von dem Wettbewerbsverbot ist die rein kapitalmäßige Beteiligung im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung in einer Höhe von maximal 3% des Stammkapitals eines börsennotierten Konkurrenzunternehmens. Ausgenommen ist außerdem die Veräußerung und Verwertung eines etwaigen, beim Verkäufer verbleibenden Restvermögens seines bisherigen Unternehmens.

(3) Der Verkäufer verpflichtet sich, für die Dauer des Wettbewerbsverbots keine Mitarbeiter des Käufers im eigenen oder fremden Interesse abzuwerben.²³

(4) Der Kaufpreis gemäß § 9 (1) dieses Vertrags ist zugleich Entschädigung für das Wettbewerbsverbot; eine weitergehende Entschädigung erhält der Verkäufer nicht. Soweit gesetzlich nicht zwingend angeordnet, sind die §§ 74 ff. HGB auf dieses Wettbewerbsverbot nicht anwendbar.

(5) Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Verbot hat der Verkäufer an den Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR zu bezahlen. Bei einem Dauerverstoß wird die Vertragsstrafe für jeden angefangenen Kalendermonat erneut verwirkt. Ansprüche des Verkäufers auf einen weitergehenden Schadensersatz und auf die Unterlassung künftiger Zuwiderhandlungen gegen das vorstehende Verbot werden durch die Vertragsstrafe nicht berührt.

§ 13 Verjährung

Soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes angeordnet ist und soweit dieser Vertrag keine andere Regelung enthält, verjähren alle Ansprüche aus diesem Vertrag mit Ablauf des

§ 14 Genehmigungen; Vorkaufsrechte

(1) Soweit behördliche Genehmigungen zu diesem Vertrag erforderlich sind, wird deren Erteilung und Übersendung an den Notar hiermit beantragt. Der Notar wird beauftragt, alle zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen einzuholen und überhaupt alles zu tun, was zum grundbuchmäßigen Vollzug dieses Vertrags erforderlich und zweckdienlich ist.

(2) Die Vertragsteile beauftragen den Notar, die Veräußerung der Gemeinde nach § 28 Abs. 1 BauGB anzuzeigen und das Zeugnis über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des Vorkaufsrechts zu erholen und entgegenzunehmen. Dies gilt sinngemäß für alle übrigen vertragsmäßigen und gesetzlichen Vorkaufsrechte.

Wird ein Vorkaufsrecht – auch nur teilweise – ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz besteht für diesen Fall nicht. Der Verkäufer tritt vorsorglich alle aus der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Verkäufer entstehenden Ansprüche sicherungshalber an den Käufer ab.

(3) Die den Anträgen in vollem Umfang stattgebenden Bescheide der Behörden sollen mit ihrem Eingang beim Notar als allen Beteiligten gegenüber mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

§ 15 Vollmachten

(1) Die Beteiligten ermächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die jeweiligen Angestellten des Notars, und zwar jeden für sich allein, sie hinsichtlich aller zu dieser Urkunde erforderlichen und zweckmäßigen Nachtragserklärungen uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere

bei der Zustellung und Zurücknahme von Anträgen an das Grundbuchamt und das Registergericht.

(2) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, beim Notar, dessen Vertreter, Sozlus oder Nachfolger den Vertragsgegenstand in seinem Namen mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe samt beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, ihn deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer zu unterwerfen und alle zum rangrichtigen Grundbuchvollzug dienlichen oder im Zusammenhang mit dem Grundpfandrecht stehenden Erklärungen für ihn abzugeben und zu empfangen.

Der Käufer hat den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen. Eine persönliche Haftung wird vom Verkäufer nicht übernommen. Die Sicherungsabrede darf vor der vollständigen Kaufpreiszahlung gegen den Verkäufer nur in Höhe der jeweiligen vom Kreditgeber herbeigeführten Kaufpreistilgung wirken. So lange beschränken sich auch Rückgewähransprüche auf einen Löschungsanspruch.

Alle Eigentümerrechte einschließlich der Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung auf den Käufer übertragen. Dieser übernimmt die dingliche Haftung mit Eigentumsumschreibung.

§ 16 Wirksamkeitserfordernisse²⁴

(1) Zur Wirksamkeit dieses Vertrags ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

(2) stimmt diesem Vertrag aus güterrechtlichen Gründen vorbehaltlos und in allen Teilen zu.

§ 18 Kosten und Abschriften

(1) Die Kosten dieser Urkunde, etwaiger Genehmigungen und des Vollzugs sowie etwaige Erwerbsteuern [und die Kosten der Lastenfreistellung] trägt der Käufer.²⁷ Rechtsanwalts- und Steuerberatungskosten und sonstige mit Abschluss und Durchführung dieses Vertrags entstehende Kosten trägt jeder Vertragsteil selbst.

(2) Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften

jeder Vertragsteil nach Vollzug

das Grundbuchamt

[das Finanzamt]

die Grundpfandrechtsgläubiger

Rechtsanwalt

Steuerberater

einfache Abschriften

das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle

jeder Vertragsteil sofort

der Gutachterausschuss

§ 18 Abschließende Bestimmungen

(1) Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragsteile und ihrer Berater.

(2) [Salvatorische Klausel]

(3) [Gerichtsstandsklausel; Schiedsklausel]²⁵

§ 19 Hinweise²⁶

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- die Beurkundungspflicht aller Vertragsvereinbarungen und die Rechtsfolgen unrichtiger oder unvollständiger

Angaben;

- die Haftung des Vertragsgrundbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben und der Vertragsteile für die Kosten und die Grunderwerbsteuer;²⁸
- mögliche Vorkaufsrechte;
- den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Voraussetzungen dafür, insbesondere darauf, dass die Eigentumsumschreibung des Vertragsgrundbesitzes erst erfolgen kann, wenn die finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und das Zeugnis der Gemeinde über die Nichtausübung Ihrer gesetzlichen Vorkaufsrechte vorliegen und die Kosten bezahlt sind;
- [die Notwendigkeit der kartellrechtlichen Freigabe des Unternehmenskaufs durch das Bundeskartellamt];

- Notarielle Schlussformel -