



Jede Vertragspartei muss genau wissen, was verkauft wird

Bewertungsgrundsätze sind festzulegen

Beauftragung eines Inventurunternehmens kann sinnvoll sein

## APOTHEKENNACHFOLGE

### Apothekenübertragung ohne Kopfschmerzen – Teil 4: Übertragung durch Kaufvertrag

von RA Martin Hassel, Dr. Schmidt und Partner, Koblenz/Dresden

Es gibt verschiedene Arten einer Apothekenübertragung. Eine Apotheke kann durch eine entgeltliche Eigentumsübertragung verkauft, zur Fruchtziehung verpachtet oder unentgeltlich bzw. teilentgeltlich im Wege einer Schenkung bzw. gemischten Schenkung übertragen werden. In der Praxis ist die entgeltliche Übertragung einer Apotheke durch einen Kaufvertrag die mit Abstand am häufigsten vorkommende Variante, sodass die damit einhergehende rechtliche Situation Gegenstand dieses Beitrags ist.

#### Kaufgegenstand

Der Kauf ist die entgeltliche Eigentumsübertragung der Apotheke auf den Käufer. Rechtlich ist es erforderlich, den Kaufgegenstand möglichst bestimmt festzulegen. Grundsätzlich umfasst der Kaufgegenstand sowohl den immateriellen Wert der Apotheke (Goodwill) als auch die materiellen Werte, wie das Inventar, die nach der Apothekenbetriebsordnung erforderlichen Gegenstände, eventuell Warenautomaten, den Apotheken-Pkw etc. Wichtig ist, dass bei Unterzeichnung des Kaufvertrags jede Vertragspartei weiß, was verkauft wird, und dies in dem Vertrag auch festgehalten ist.

**PRAXISTIPP** | Es ist empfehlenswert, die verkauften Gegenstände insgesamt in einer Anlage zum Kaufvertrag festzuhalten oder zumindest die wesentlichen Gegenstände mithilfe eines steuerlichen Anlageverzeichnisses zu kennzeichnen. Es bietet sich zuweilen auch an, diejenigen Gegenstände in einer gesonderten Anlage festzuhalten, die gerade nicht übertragen werden. Hierzu zählen häufig Antiquitäten, persönliche Einrichtungsgegenstände, Bilder in der Apotheke etc.

#### Übertragung des Warenlagers

Bei einer Apothekenübertragung wird auch das Warenlager der Apotheke verkauft. Handelsrechtlich wird das Warenlager zum Übergabestichtag durch eine Übergabeinventur aufgenommen. In einem Kaufvertrag ist nun die Einigung erforderlich, zu welchen Bewertungsgrundsätzen das Warenlager aufgenommen und verkauft wird. Hier sollten sich die Vertragsparteien Gedanken darüber machen, wie sie insbesondere die Einkaufsvorteile und Rabatte, die dem Verkäufer beim Kauf der Ware gewährt wurden, in die Bewertung einfließen lassen. Weiterhin sollten Regelungen für Ware, die kurz vor Verfall ist, und Ladenhüter getroffen werden.

Häufig wird hier auf Bewertungsmodalitäten zurückgegriffen, die ein Inventurunternehmen vorgibt. Die Beauftragung eines solchen Unternehmens kann nicht nur eine immense Arbeitersparnis bedeuten, sondern auch unter rechtlichen Gesichtspunkten sinnvoll sein. Die Ware wird neutral aufgenom-

men, sodass über die Bewertung kein Streit entsteht. Wenn sich die Vertragsparteien die Kosten einer Inventur sparen möchten, ist auch eine Inventur durch die EDV der Apotheke möglich. Welcher Weg hier auch gewählt wird – die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Inventur des Warenlagers muss im Kaufvertrag festgehalten werden.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis der Apotheke ist Zug um Zug gegen Übertragung des Kaufgegenstands zu zahlen. Er ist normalerweise zum Übergabestichtag fällig. Eine Besonderheit gilt für das Warenlager. Hier wird in der Praxis regelmäßig zunächst eine Anzahlung geleistet. Der Restkaufpreis für das Warenlager wird erst nach Feststehen des Inventurergebnisses fällig. Der Kaufpreis wird im Rahmen des Kaufvertrags aus steuerlichen Gründen in einen Kaufpreis für den Goodwill und für die materiellen Kaufgegenstände aufgeteilt.

Für den Verkäufer der Apotheke stellt sich im Zusammenhang mit dem Kaufpreis die Frage, ob eine Sicherheit erforderlich ist. Häufig wird in der Praxis die Vorlage einer Finanzierungszusage der finanzierenden Bank gefordert. Rechtlich stellt dies jedoch noch keine Sicherheit im eigentlichen Sinne dar. Die Finanzierungszusage ist letztlich nur eine Information, dass eine Finanzierung erfolgt. Wer die Sicherheit möchte, dass der Kaufpreis auch tatsächlich geleistet wird, kann die Vorlage einer Bankbürgschaft verlangen. Eine weitere Möglichkeit wäre die Zahlung des Kaufpreises auf ein Rechtsanwalts-anderkonto vor Übergabe der Apotheke.

## Kundendaten/Datenschutz

Bei einer Apothekenübertragung besteht ein großes Interesse daran, die in der EDV gespeicherten Daten der Stammkunden zu übernehmen. Eine Übertragung von Kundendaten ist nur bei einem schriftlichen Einverständnis der jeweiligen Kunden möglich und es sind die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten. Die genaue Vorgehensweise bei der Datensicherung und -übertragung sowie der Einholung des Einverständnisses der einzelnen Kunden ist im Kaufvertrag zu regeln.

## Gewährleistung und Mängel

Die Gewährleistungsregelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über den Kauf sind nur mit rechtlichen Einschränkungen auf den Unternehmenskauf zu übertragen. Insbesondere muss im Kaufvertrag genau festgelegt werden, welche Beschaffenheit der Kaufgegenstand haben soll, da ansonsten die gewöhnliche Beschaffenheit der Apotheke bei Vorliegen eines Mangels im Rahmen der richterlichen Auslegung zu ermitteln wäre. Weiterhin ist rechtlich umstritten, ob ein Mangel an einzelnen Gegenständen zu einem Mangel des gesamten Unternehmens führen kann. Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, dass der Mangel des Einzelgegenstands erheblich genug sein muss, damit er auf das Unternehmen als Ganzes durchschlägt. Im Apothekenbereich ist ein solcher erheblicher Mangel derjenige, der die Revisionsfähigkeit der Apotheke infrage stellt.

**Kaufpreis ist i. d. R. zum Übergabestichtag fällig**

**Bankbürgschaft sichert Kaufpreiszahlung ab**

**Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung sind zu beachten**

**Fehlende Revisionsfähigkeit der Apotheke ist ein erheblicher Mangel**

Käufer sollte sich auch den Apotheken-namen etc. übertragen lassen

Auf Erteilung der Apothekenbetriebs-erlaubnis ist besonders zu achten

Wirksamkeit des Kaufvertrags von gültigem Mietvertrag des Käufers abhängig

**PRAXISTIPP |** Die Revisionsfähigkeit der Apotheke sollte als Beschaffenheitsvereinbarung in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Zudem bietet es sich an, die Gewährleistung in diesem Punkt durch ein Garantieverprechen des Verkäufers aufzuwerten und den Käufer hierdurch abzusichern.

## Firmenname und Handelsrecht

Die Übertragung einer Apotheke hat auch handelsrechtliche Konsequenzen, die im Kaufvertrag festzuhalten sind. Hierzu gehören die Umschreibung des Handelsregistereintrags der Apotheke nach Unterzeichnung des Kaufvertrags und die Eintragung einer Haftungsbeschränkung für den Veräußerer gemäß § 25 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (HGB). Der Käufer sollte sich mittels Kaufvertrag auch den Apothekennamen und die dazugehörigen Internetdomains sowie Telefon- und Faxnummern etc. übertragen lassen.

## Apothekenbetriebslaubnis

Die Apotheke kann durch den Käufer nur betrieben werden, und damit wird auch der Kaufvertrag im Regelfall nur zustande kommen, wenn der Käufer eine Apothekenbetriebslaubnis erhält. Deshalb sollte im Kaufvertrag die Verpflichtung des Käufers festgehalten werden, sich zeitnah um die Erteilung der Betriebslaubnis zu kümmern. Oft bietet es sich an, im Verkaufsprozess frühzeitig Kontakt mit der Apothekenaufsichtsbehörde aufzunehmen. Vertrauensstatbestände, die der Verkäufer bei der Erteilung seiner Apothekenbetriebslaubnis genossen hat, werden für den Käufer nicht mehr gelten.

## Mietvertragliche Situation

Dem Käufer wird eine Apothekenbetriebslaubnis insbesondere nur dann erteilt, wenn er die Herrschaft über die Apothekenräumlichkeiten innehat. Insofern ist, wenn die Apotheke nicht in einer eigenen Immobilie betrieben wird, darauf zu achten, dass der Käufer einen Mietvertrag mit dem Eigentümer der Immobilie abschließen bzw. in den bestehenden Mietvertrag eintreten kann. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags hängt von dem erfolgreichen Abschluss oder Eintritt in den Mietvertrag ab. Der Verkäufer sollte sich diesbezüglich schon sehr frühzeitig mit dem Vermieter abstimmen, sodass eine Übertragung oder ein Neuabschluss mit dem Käufer zeitnah möglich ist.

## Übertragung von Dauerverträgen auf den Käufer

Es ist die Frage zu klären, welche der Dauerverträge, die der Verkäufer mit Dritten abgeschlossen hat, durch den Käufer übernommen werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Übernahme von Dauerverträgen besteht außerhalb des Arbeitsrechts nicht. Zu den Dauerverträgen zählen insbesondere Lieferungs- und Wartungsverträge, Abonnements, Versicherungen sowie die Verträge über die Apotheken-EDV.

**Beachten Sie |** Es ist wichtig, dass der Verkäufer eine Inventur der bestehenden Dauerverträge vornimmt und die zu übertragenden Dauerverträge dann in einer Liste festhält, die als Anlage zum Kaufvertrag genommen wird.

## Arbeitsrechtlicher Betriebsübergang

Der Käufer sollte schon in der Vertragsanbahnungsphase die Arbeitsverträge sichten und die Arbeitsverhältnisse sowie Gehaltszahlungen einschätzen können. Da es sich bei einem Apothekenverkauf um einen arbeitsrechtlichen Betriebsübergang handelt, sind die Regelungen des § 613a BGB zu beachten. Der Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten der vereinbarten Arbeitsverhältnisse ein. Durch die sogenannte Änderungssperre ist eine Änderung der arbeitsvertraglichen Regelungen zumindest im tarifvertraglichen Bereich erst nach Ablauf eines Jahres möglich. Eine Kündigung aufgrund des arbeitsrechtlichen Betriebsübergangs ist regelmäßig nicht möglich. Dies bedeutet, dass der Käufer die arbeitsrechtliche Situation insbesondere dann frühzeitig prüfen muss, wenn er Personalkosten reduzieren oder Arbeitsverhältnisse kündigen möchte.

Weiterhin ist die Mitteilungspflicht bei einem Betriebsübergang zu beachten. Der Arbeitgeber hat alle Arbeitnehmer über den Zeitpunkt, den Grund und die rechtlichen, sozialen sowie wirtschaftlichen Folgen des Betriebsübergangs schriftlich zu informieren (§ 613a Abs. 5 BGB). Die Angestellten haben dann individuell die Möglichkeit, dem Übergang des Arbeitsverhältnisses auf den neuen Inhaber innerhalb eines Monats nach ordnungsgemäßer Unterrichtung zu widersprechen. Erfolgt keine oder eine fehlerhafte schriftliche Unterrichtung der Arbeitnehmer, läuft dieses Widerspruchsrecht im Verjährungszeitraum von drei Jahren weiter. Sollte ein Arbeitnehmer widersprechen, verbleibt das Arbeitsverhältnis beim Verkäufer. Der Verkäufer muss das Arbeitsverhältnis dann mit einer betriebsbedingten Kündigung unter Beachtung der ordentlichen Kündigungsfrist beenden.

**MERKE |** Im Kaufvertrag sollten Regelungen dazu getroffen werden, wer wann die Arbeitnehmer unterrichtet. Weiterhin sollte dem Kaufvertrag eine Mitarbeiterliste als Anlage beigefügt werden. Zu beachten sind hier insbesondere auch die Mitarbeiter, deren Arbeitsverhältnis aufgrund von Elternzeit ruht.

## Wettbewerbsverbot

Der Käufer ist dahin gehend abzusichern, dass der ehemalige Apothekeninhaber ihm nicht durch Gründung einer neuen Apotheke, Beteiligung an einer neuen Apotheke oder durch ein Arbeitsverhältnis Konkurrenz macht. Ein solches Konkurrenzverbot wird in einem verhältnismäßigen räumlichen Umkreis um die Apotheke für einen angemessenen Zeitraum vereinbart. Das Wettbewerbsverbot sollte mit einer konkreten Vertragsstrafe belegt sein. Diese kann auch durch ein Gericht oder eine Schiedsstelle festgelegt werden.

## Nach der Unterschrift unter dem Kaufvertrag

Nachdem der Kaufvertrag unterschrieben wurde, wird der Käufer die Apothekenbetriebserlaubnis beantragen. Weiterhin ist das Personal der Apotheke über den Betriebsübergang zu informieren. Vor dem Übergabestichtag ist dann noch der Gang zum Notar erforderlich, um eine Umschreibung der Apotheke im Handelsregister zu veranlassen.

Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten der Arbeitsverhältnisse ein

Mitteilungspflicht bei Betriebsübergang beachten

Wettbewerbsverbot sollte mit konkreter Vertragsstrafe belegt sein