

Unternehmenskaufvertrag

Zwischen dem

Zweckverband Mecklenburgisches Landestheater Parchim,

vertreten durch den Vorstandsvorsteher dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Blutstraße 16, 19370 Parchim

im Folgenden auch als „Verkäufer“ bezeichnet

und der

Mecklenburgisches Staatstheater Schwerin gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, vertreten durch den Geschäftsführer Joachim Kümritz

Alter Garten 2, 19055 Schwerin

im Folgenden auch als „Käuferin“ bezeichnet

wird folgender Unternehmenskaufvertrag zur Übertragung des Mecklenburgischen Landestheaters Parchim im Wege des asset deal geschlossen.

Vorbemerkung:

Mit öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 14.01.1997 gründeten der Landkreis Parchim und die Stadt Parchim den Zweckverband Mecklenburgisches Landestheater Parchim. Mit diesem Vertrag überließ der Landkreis Parchim das betriebsnotwendige Vermögen des Mecklenburgischen Landestheaters Parchim dem Zweckverband zur kostenlosen Nutzung. Dieser Vertrag regelt ferner, dass Ersatzanschaffungen oder anderweit neu erworbene Gegenstände Eigentum des Zweckverbandes werden. Zu einem späteren Zeitpunkt erwarb der Zweckverband die Theaterimmobilie, Blutstraße 16 in Parchim. Das Mecklenburgische Landestheater Parchim nutzt weitere Immobilien der Stadt Parchim und des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Ohne Nutzung dieser Immobilien ist der Geschäftsbetrieb des Mecklenburgischen Landestheaters Parchim nicht sichergestellt. Daher muss einerseits Vermögen des Landkreises mitübertragen werden und andererseits sind die Mietverträge mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und der Stadt Parchim unerlässlich für die Aufrechterhaltung des Theaterbetriebes, sodass in diese eingetreten werden muss.

Die im Eigentum des Zweckverbandes stehende Theaterimmobilie Blutstraße 16 in 19370 Parchim darf, mit Ausnahme der Theatergaststätte, als Theater und damit als Versammlungsstätte nicht mehr genutzt werden. Sie dient als Verwaltungssitz und Nutzung als Probehühne.

Ein Gewerbe wurde durch den Zweckverband beim zuständigen Gewerbeamt nicht angezeigt. Eine Eintragung im Handelsregister erfolgte ebenfalls nicht.

Gegenstand des Unternehmenskaufes sind sämtliche Aktiva einschließlich des Bank- und Kassenbestandes des Zweckverbandes mit Ausnahme, des Eigentums an der Immobilie Blutstraße 16 in 19370 Parchim, welche „zurückgemietet“ wird, und mit Ausnahme der Beteiligung an der TheMa Theatermanagement Mecklenburg-Vorpommern GmbH und nur jene Passiva und Vertragsverhältnisse, die in diesem Unternehmenskaufvertrag ausdrücklich genannt sind.

§ 1 Eintritt in Mietverhältnisse

1. Die Käuferin tritt mit Wirkung zum Stichtag anstelle des Verkäufers in den Mietvertrag **Anlage I** mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zum Garagengrundstück Möderitzer Weg und zur Probenbühne Am Wall 6 jeweils in Parchim ein.
2. Die Käuferin tritt mit Wirkung zum Stichtag anstelle des Verkäufers in den Mietvertrag **Anlage II** mit der Stadt Parchim zum Mietobjekt Stadthalle in Parchim ein.
3. Die Käuferin tritt mit Wirkung zum Stichtag anstelle des Verkäufers in den Nutzungsvertrag **Anlage III** mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zum Objekt Remise II in der Putlitzer Straße 25 in 19370 Parchim ein.
4. Mit der **Anlage IV** hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim dem Eintritt in die Mietverhältnisse gemäß Absatz 1 und Absatz 3 bereits zugestimmt.
5. Mit der **Anlage V** hat die Stadt Parchim dem Eintritt in die Mietverhältnisse gemäß Absatz 2 bereits zugestimmt.

§ 2 Mietvertrag Immobilie Blutstraße 16 in 19370 Parchim

Verkäufer und Käuferin schließen hiermit mit Wirkung zum Stichtag den Mietvertrag **Anlage VI** zur Immobilie Blutstraße 16 in 19370 Parchim ab.

§ 3 Vermögen des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Käuferin haben aufschiebend bedingt, den in der **Anlage VII** enthaltenen Kaufvertrag über Anlagevermögen, welches im Eigentum des Landkreises Ludwigslust-Parchim steht, jedoch in der Vergangenheit kostenlos durch den Zweckverband genutzt wurde, geschlossen. Dieser Kaufvertrag tritt mit Abschluss dieses Unternehmenskaufvertrages zum Stichtag in Kraft.

§ 4 Kauf von Vermögensgegenständen

1. Der Verkäufer verkauft hiermit der Käuferin sämtliche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu dem Unternehmen gehörenden Vermögensgegenstände des Anlagevermögens im Sinne von § 266 Absatz 2 A HGB, sämtliches zu diesem Zeitpunkt zu dem Unternehmen gehörendes Umlaufvermögen im Sinne von § 266 Absatz 2 B. HGB (inklusive Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand) sowie sämtliche zu diesem Zeitpunkt zu dem Unternehmen gehörenden Rechte, die Grundlage von Rechnungsabgrenzungsposten im Sinne von § 266 Absatz 2 C HGB sind.
2. Zu den gemäß Absatz 1 verkauften Vermögensgegenständen des Anlagevermögens gehören insbesondere die in dem als **Anlagenkonvolut VIII** [bestehend aus den Anlagen VIII 1. (Blutstraße 16), VIII 2. (Möderitzer Weg), VIII 3. (Am Wall 6) und VIII 4. (Stadthalle Parchim)] diesem Vertrag beigelegten Vermögensverzeichnis auf den 31.12.2015 aufgeführten Vermögensgegenstände. In dem Vermögensverzeichnis aufgeführte Vermögensgegenstände, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs in dem Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum Stichtag veräußert oder dem Unternehmen sonst wie entzogen worden sind, sind nicht mitverkauft. Vermögensgegenstände, die im Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum Stichtag im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes als Ersatz oder Ergänzung für die in dem Vermögensverzeichnis aufgeführten Vermögensgegenstände hergestellt, angeschafft oder sonst wie dem Unternehmen zugegangen sind, sind mitverkauft.
3. Das diesem Vertrag als **Anlagenkonvolut VIII** beigelegte Vermögensverzeichnis wurde aus dem Inventarverzeichnis entwickelt, das Grundlage des Jahresabschlusses des Zweckverbandes zum 31.12.2015 war. Unbeschadet dessen gehören zu den gemäß Absatz 1 gekauften Vermögensgegenständen auch alle zu dem Unternehmen gehörenden Vermögensgegenstände, auf deren Erfassung in dem Inventar auf Grund ihrer Eigenart verzichtet werden durfte.

§ 5 Beteiligungen

Die Beteiligung an der TheMa Theatermanagement Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird nicht mitverkauft.

§ 6 Gewerbliche Schutzrechte/andere immaterielle Vermögensgegenstände

1. Zu den gemäß § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen gehören auch die in der **Anlage IX** zu diesem Vertrag aufgeführten Schutzrechte (Patente, Gebrauchs- und Geschmacksmuster und Marken),

Schutzrechtsanmeldungen und Nutzungsrechte an Schutzrechten des Unternehmens.

2. Unverzüglich nach der Unterzeichnung dieses Vertrages werden sich die Vertragsparteien gemeinsam um die Umschreibung der gemäß diesem Vertrag verkauften Schutzrechte und Schutzrechtsanmeldungen bemühen. Soweit sich herausstellt, dass eine Umschreibung wegen der Entstehung unverhältnismäßiger Kosten untunlich ist, können die Parteien einverständlich darauf verzichten.
3. Die Weiterverfolgung und Aufrechterhaltung der übergebenen Schutzrechte, Schutzrechtsanmeldungen und Nutzungsrechte ist vom Stichtag an Sache der Käuferin. Die Einzelheiten der Wahrnehmung dieser Aufgabe nach dem Stichtag einschließlich der Fortführung der betreffenden tatsächlichen Maßnahmen und gegebenenfalls der Überstellung der einschlägigen Akten werden die Vertragsparteien alsbald nach dem Stichtag gemeinsam festlegen.
4. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass zu den gemäß § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen auch alle Rechte an Erfindungen, technischem Erfahrungsgut (technisches Know-how), Betriebsgeheimnissen, Verfahren, Formeln und sonstigen immateriellen Gegenständen, die nicht von gewerblichen Schutzrechten umfasst werden, sowie sämtliche Verkörperungen solcher Gegenstände, wie z. B. schriftliche Beschreibungen, Musterzeichnungen, Pläne usw., gehören. Ebenfalls gehören zu den gemäß § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen alle Benutzungsrechte und ähnliche Rechte an den im vorhergehenden Satz beschriebenen Rechten.
5. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass zu den gemäß § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen auch alle Rechte an kommerziellem Erfahrungsgut (kommerzielles Know-how), Geschäftsgeheimnissen und Verwaltungs- und Vertriebsverfahren sowie sämtliche Verkörperungen solcher Gegenstände, wie z. B. Unterlagen über die Verwaltungs- und Vertriebsorganisation, Lieferanten- und Kundenunterlagen und -korrespondenz sowie andere Geschäftsunterlagen gehören.

§ 7 Urheberrecht/Nutzungsrechte an Urheberrechten

1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass zu den gemäß § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen auch alle Urheberrechte und Nutzungsrechte an Urheberrechten sowie sämtliche Verkörperungen dieser (Bühnenbilder, Kostüme etc.) gehören.

2. Hierzu gehören insbesondere folgende Gegenstände und Rechtsverhältnisse zu folgenden Stücken:

- Am Samstag kam das Sam zurück, **Anlage X 1**
- Die Geschichte von Lena, **Anlage X 2**
- Efeu und die Dicke, **Anlage X 3**
- Eifer sucht Sehnsucht, **Anlage X 4** (Eigenproduktion)
- Emmas Glück, **Anlage X 5**
- Faust I, **Anlage X 6** (Eigenproduktion)
- Frau Holle, **Anlage X 7**
- In einer Winternacht, **Anlage X 8**
- Malala, **Anlage X 9**
- Max und Moritz, **Anlage X 10** (Eigenproduktion)
- Michel in der Suppenschüssel, **Anlage X 11**
- Mondscheintarif, **Anlage X 12**
- Nichts Schöneres, **Anlage X 13**
- Ox und Esel, **Anlage X 14**
- Pippi Langstrumpf, **Anlage X 15**
- Räuberhände, **Anlage X 16**
- Rotkäppchen, **Anlage X 17**
- Scherbenpark, **Anlage X 18**
- Schneeweißchen und Rosenrot, **Anlage X 19**
- Trennung für Feiglinge, **Anlage X 20**

3. Aus dem Anlagenkonvolut X sind jeweils auch die Aufführungsverträge und die Verträge mit Urhebern, die nicht Arbeitnehmer sind, zu entnehmen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sie alle Rechtshandlungen vornehmen werden, die erforderlich sind, um die Aufführungsverträge und soweit notwendig die Verträge mit den Urhebern auf die Käuferin überzuleiten, beziehungsweise mit dem jeweiligen Vertragspartner diese zu beenden und neu abzuschließen.

Grundsätzlich bedarf die Übertragung eines Nutzungsrechts an einem Urheberrecht gemäß § 34 Absatz 1 Urheberrechtsgesetz der Zustimmung des Urhebers. Einer Zustimmung bedarf es gemäß § 34 Absatz 3 Urheberrechtsgesetz dann nicht, wenn die Übertragung eines Nutzungsrechts an ein Urheberrecht im Rahmen der Gesamtveräußerung eines Unternehmens erfolgt. Der Urheber kann das Nutzungsrecht allerdings zurückrufen, wenn ihm die Ausübung des Nutzungsrechts durch den Unternehmenserwerber nach Treu und Glauben nicht zuzumuten ist. Dies gilt auch, für Nutzungsrechte an Urheberrechten, die im Rahmen eines Arbeits- oder Dienstverhältnisses geschaffen wurden, allerdings mit der besonderen Abgeltungsregelung in § 8 Absatz 5 NV Bühne.

Der Urheber kann im Voraus (vor einer Unternehmensübertragung) nicht wirksam auf sein Rückrufsrecht verzichten (§ 35 Absatz 5 Satz 1 Urheberrechtsgesetz).

Die Vertragsparteien vereinbaren daher, dass die Käuferin in eigenem Ermessen nach Übertragung des Unternehmens nach diesem Vertrag, von dem jeweiligen Urheber einen schriftlichen Verzicht auf das Rückrufsrecht und/oder die ausdrückliche Zustimmung zur Übertragung der Nutzungsrechte an Urheberrechten einholt.

Der Verkäufer steht nicht dafür ein, dass die Urheber ihre Zustimmung nicht erteilen oder von ihrem Rückrufsrecht Gebrauch machen. Die Klärung dieser Angelegenheiten ist allein Sache der Käuferin.

4. Für die Spielzeit 2016/2017 werden voraussichtlich die in der **Anlage XI** bezeichneten Aufführungsverträge, Verträge mit selbständigen und unselbständigen Gästen, Honorarverträge und Verträge mit Arbeitnehmern außerhalb ihrer vertraglichen Dienstverpflichtung geschlossen. Soweit diese bis zum Stichtag geschlossen sind, gilt § 7 Ziffer 3. entsprechend.

§ 8 Übernahme von Verbindlichkeiten

1. Die Käuferin übernimmt hiermit von dem Verkäufer im Wege der befreienden Schuldübernahme die in dem als **Anlage XII** zu diesem Vertrag beigefügten Verzeichnis aufgeführten, am Stichtag zu dem Unternehmen gehörenden Verpflichtungen, für die der Verkäufer bisher Rückstellungen gebildet hat, sowie die aufgeführten Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten.
2. Außer den in dem als **Anlage XII** zu diesem Vertrag beigefügten Verzeichnis aufgeführten Verpflichtungen, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten übernimmt die Käuferin keine Verpflichtungen, Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten des Verkäufers. In dem Verzeichnis nicht aufgeführte Verpflichtungen, Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten verbleiben bei dem Verkäufer.

§ 9 Eintritt in Verträge und Vertragsangebote

1. Die Käuferin tritt in alle in dem als **Anlage XIII** zu diesem Vertrag beigefügten Verzeichnis aufgeführten, am Stichtag zu dem Unternehmen gehörenden Verträge und Vertragsangebote ein, das heißt die Käuferin übernimmt von dem

Verkäufer alle Rechte und Verpflichtungen aus diesen Verträgen und Vertragsangeboten im Wege der Vertragsübernahme mit befreiender Wirkung für dem Verkäufer.

2. In dem Verzeichnis nicht aufgeführte Verträge oder Vertragsangebote werden von der Käuferin nicht übernommen.

§ 10 Übernahme von Arbeitsverhältnissen

1. Die Käuferin tritt zum Übergangstichtag in die Arbeitgeberrechte und -pflichten des Verkäufers aus den Arbeitsverhältnissen mit den aus der Anlage **XIV** ersichtlichen Mitarbeitern ein.
2. Der Verkäufer steht dafür ein, dass die in der Anlage XIV enthaltenen Angaben vollständig richtig und abschließend sind und versichert, dass Verpflichtungen aus Versorgungszusagen auch bereits ausgeschiedener Mitarbeiter nicht bestehen. Er versichert, dass nur ein (in der Anlage XIV gekennzeichnet) Altersteilzeitvertrag besteht und derzeit keine Ausbildungsverhältnisse unterhalten werden. Er versichert, dass Arbeitnehmerdarlehensverträge nicht bestehen und auch keine Lohnvorschüsse gezahlt wurden.
3. Ohne vorherige Zustimmung der Käuferin wird der Verkäufer nach Abschluss dieses Kaufvertrages
 - die Arbeitsverhältnisse der gemäß Ziffer 1. von der Käuferin zu übernehmenden Mitarbeiter weder kündigen oder einvernehmlich beenden, noch mit diesen Mitarbeitern Änderungen ihrer Arbeitsverträge vereinbaren;
 - keine weiteren Mitarbeiter einstellen.
4. Sollten Mitarbeiter dem Übergang ihres Arbeitsverhältnisses auf die Käuferin wirksam widersprechen, so verbleiben alle mit diesen Arbeitsverhältnissen verbundenen Arbeitgeberrechte und -pflichten bei dem Verkäufer. Falls Mitarbeiter erst nach dem Übergangstichtag widersprechen sollten, übernimmt die Käuferin den Aufwand, der ab dem Übergangstichtag für die Dauer der vorläufigen tatsächlichen Weiterbeschäftigung der widersprechenden Mitarbeiter durch die Käuferin entsteht. Aufwand aus am Übergangstichtag rückständigen Arbeitnehmeransprüchen der widersprechenden Mitarbeiter wird von der Käuferin nicht übernommen. Im Falle des wirksamen Widerspruchs von Mitarbeitern wird der Verkäufer die Arbeitsverhältnisse zu den widersprechenden Mitarbeitern betriebsbedingt kündigen, da der Verkäufer keinerlei Beschäftigungsmöglichkeit für die widersprechenden Mitarbeiter hat. Für die Zeit der Kündigungsfrist wird der Verkäufer die widersprechenden Mitarbeiter zur Leistung der Dienste an die Käuferin abordnen. Die Käuferin ist verpflichtet, dem

Verkäufer die Kosten, die er für diese Mitarbeiter tatsächlich aufwendet, zu ersetzen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Direktionsrecht hinsichtlich der Arbeitspflicht zur Ausführung der übertragenen Aufgaben und des Verhaltens am Arbeitsplatz bezüglich der Mitarbeiter, die wegen ihres Widerspruchs zum Betriebsübergang abgeordnet sind, auf die Käuferin zu übertragen. Der Verkäufer wird ferner das Weisungsrecht übertragen, soweit es für den störungsfreien Ablauf erforderlich ist. Das Direktionsrecht für die Mitarbeiter beinhaltet insbesondere die Einhaltung der Arbeitszeit, die Genehmigung von Dienstreisen, die Gewährung von Erholungsurlaub sowie von Sonderurlaub bzw. sonstigen Arbeitsbefreiungen. Das Gleiche gilt für die Entgegennahme von Krankmeldungen. Die abschließende Entscheidung über personalrechtliche Angelegenheiten (z. B. Abmahnung, Kündigung) liegt weiterhin bei dem Verkäufer. Die Käuferin verpflichtet sich, alle erheblichen personalrechtlichen Sachverhalte (z. B. Krankheit, Urlaub, Unfall, Verstoß gegen das Arbeitsrecht bzw. den Arbeitsvertrag) unverzüglich dem Verkäufer zu melden.

5. Im Übrigen trägt sämtliche Ansprüche der Arbeitnehmer, die bis zum Übergangsstichtag entstanden sind oder die den Zeitraum bis zum Übergangsstichtag betreffen, der Verkäufer. Dies gilt auch für Ansprüche aus Mehr- und Überarbeit, aber auch für etwaige Ansprüche und Versorgungsleistungen bereits ausgeschiedener Mitarbeiter oder deren Hinterbliebenen. Die Käuferin trägt sämtliche Ansprüche der übergehenden Arbeitnehmer, die nach dem Übergangsstichtag entstanden sind oder die ihren Rechtsgrund für Zeiträume nach dem Übergangsstichtag haben. Versorgungsleistungen auch bereits ausgeschiedener Mitarbeiter oder deren Hinterbliebenen trägt die Käuferin nicht. Abweichend von den vorstehenden Regelungen in diesem Absatz sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die Käuferin die Erholungsurlaubsansprüche der übergehenden Arbeitnehmer, die bei dem Verkäufer aus dem Urlaubsjahr 2016 noch nicht in Anspruch genommen worden sind, erfüllt. Ein zeitanteiliger Ausgleich für das Urlaubsjahr 2016 findet zwischen Verkäufer und Käuferin nicht statt.
6. Der Verkäufer versichert, dass ein Personalrat besteht, jedoch keine Schwerbehindertenvertretung. Er versichert ferner, dass auch Dienstvereinbarungen oder ähnliche Vereinbarungen mit dem Verkäufer und gegebenenfalls einzelnen oder mehreren übergehenden Arbeitnehmern nicht bestehen.
7. Verkäufer und Käuferin werden in Textform (§ 126 b BGB) die nach Abs. (1) übergehenden Arbeitnehmer gemäß § 613 a BGB unterrichten und sie über ihr

Widerspruchsrecht, welches sie innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtungsschrift ausüben können mit dem Muster **Anlage XV**, hinweisen.

8. Der Verkäufer ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

§ 11 Übertragung des Eigentums, Einräumung des Besitzes

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den gem. § 4 dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen (den in § 6 aufgeführten gewerblichen Schutzrechten und in § 7 aufgeführten Nutzungsrechten an Urheberrechten) am Stichtag auf die Käuferin übergeht. Soweit am Stichtag an den gem. § 4 dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen Eigentumsvorbehaltsrechte Dritter bestehen oder diese Vermögensgegenstände an Dritte sicherungsübereignet sind, überträgt der Verkäufer zum Stichtag das ihm zustehende Anwartschaftsrecht auf die Käuferin.
2. Der Verkäufer wird der Käuferin am Stichtag Besitz an den gem. § 4 dieses Vertrages verkauften körperlichen Vermögensgegenständen einräumen. Soweit die Käuferin am Stichtag an einzelnen Gegenständen des Anlagevermögens noch keinen Besitz erhält, wird die für die Übertragung des Eigentums erforderliche Übergabe durch die Vereinbarung ersetzt, dass diese Vermögensgegenstände vom Stichtag an durch den Verkäufer für die Käuferin verwahrt werden. Sofern sich bestimmte Vermögensgegenstände am Stichtag im Besitz Dritter befinden, wird die Übergabe dadurch ersetzt, dass der Verkäufer der Käuferin ihren Herausgabeanspruch abtritt. Als bald nach dem Stichtag werden die Vertragsparteien gemeinsam eine Liste aller körperlichen Vermögensgegenstände erstellen, deren Besitz auf die Käuferin übertragen worden ist oder in Bezug auf die die Besitzübertragung durch die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses mit dem Verkäufer oder die Abtretung des Herausgabeanspruches des Verkäufers ersetzt worden ist.
3. Die Käuferin übernimmt mit Wirkung zum Stichtag alle gem. § 8 dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten und tritt mit Wirkung zum Stichtag in alle gem. § 9 dieses Vertrages übernommenen Verträge und Vertragsangebote ein.

§ 12 Zustimmung Dritter

1. Soweit für die Übertragung der Vermögensgegenstände, die Übernahme der Verpflichtungen, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten und den

Eintritt in Verträge und Vertragsangebote die Zustimmung Dritter, insbesondere die Zustimmung von Forderungsschuldern, Gläubigern bestimmter Verbindlichkeiten und Vertragspartnern erforderlich ist, werden sich die Vertragsparteien um diese Zustimmung gemeinsam bemühen.

2. Ist die Einholung der Zustimmung nicht möglich oder nicht zweckmäßig, werden sich die Vertragsparteien im Innenverhältnis so verhalten und behandeln lassen, als ob die Übertragung der Verpflichtungen und Verbindlichkeiten bzw. der Eintritt in die Vertragsverhältnisse und Vertragsangebote zum Stichtag wirksam vollzogen worden wäre. In diesem Fall wird der Verkäufer im Außenverhältnis Eigentümer des betreffenden Vermögensgegenstandes, Schuldner der betreffenden Verpflichtung, Verbindlichkeit oder Eventualverbindlichkeit und Vertragspartei des betreffenden Vertragsverhältnisses bzw. Vertragsangebots bleiben, den betreffenden Vermögensgegenstand, die betreffende Verpflichtung, Verbindlichkeit oder Eventualverbindlichkeit oder den betreffenden Vertrag bzw. das betreffende Vertragsangebot im Innenverhältnis aber für Rechnung der Käuferin innehaben bzw. halten. Dies gilt nicht, soweit dies durch zwingende gesetzliche Vorschriften nicht möglich ist.

§ 13 Behördliche Erlaubnisse

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die für den Betrieb des Unternehmens erforderlichen sachbezogenen behördlichen Erlaubnisse (Realkonzessionen) einer Übertragung auf die Käuferin nicht bedürfen, sondern die Käuferin diese Erlaubnisse ohne Weiteres in Anspruch nehmen kann. Die Vertragsparteien stellen weiter fest, dass für den Betrieb des Unternehmens erforderliche behördliche Erlaubnisse, die personenbezogen ergangen sind (Personalkonzessionen), einer Neuerteilung bzw. der ausdrücklichen Übertragung auf die Käuferin bedürfen. Die Käuferin wird sich unverzüglich bei den zuständigen Stellen um eine solche Neuerteilung bzw. Übertragung bemühen; der Verkäufer wird sie dabei nach besten Kräften unterstützen.

§ 14 Betriebliche Steuern und Abgaben

Die Käuferin haftet nicht für vor dem Übergangsstichtag bei dem Verkäufer entstandene Steuerschulden, Nebenleistungen und sonstige Abgaben. Der Verkäufer hat auf eigene Kosten die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Steuerschuld- oder Abgabenschuldverhältnis unverzüglich zu erfüllen und die Käuferin von einer etwaigen Inanspruchnahme als Haftungsschuldnerin, z. B. gemäß § 75 AO, unverzüglich freizustellen.

§ 15 Surrogate

Soweit vor dem Übergangsstichtag an die Stelle eines zu übertragenden Gegenstandes oder eines Rechtes ein Surrogat tritt (z. B. Leistung der Vollkaskoversicherung bei einem Fahrzeugschaden), ist der Verkäufer verpflichtet, alles zur Durchsetzung dieser Ansprüche gegen Dritte zu unternehmen und ist zur Herausgabe des Surrogates an die Käuferin verpflichtet. Der Verkäufer ist auch berechtigt, unter Abtretung dieser Ansprüche die Käuferin mit der Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen.

§ 16 Versicherungen

Alle von diesem Kaufvertrag erfassten Gegenstände und Rechte sind, soweit sie üblicherweise versichert werden, zum Wiederbeschaffungswert versichert. Soweit nach diesem Vertrag die Versicherungsverträge anzupassen sind bzw. Versicherungsverträge zu beenden sind und durch die Käuferin neu zu begründen sind, verpflichten sich die Vertragsparteien, dies unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages vorzubereiten und zum Übergangsstichtag zu vollziehen, soweit dies rechtlich möglich ist.

§ 17 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 1,00 Euro.

§ 18 Stichtag

Das mit diesem Vertrag verkaufte Unternehmen wird am 01.08.2016, 0.00 Uhr, auf die Käuferin übertragen.

§ 19 Gewährleistungen des Verkäufers

Der Verkäufer gewährleistet der Käuferin in der Form eines selbstständigen Garantieversprechens, dass die folgenden Aussagen zum Stichtag richtig und vollständig sind:

- a) Der Verkäufer hat das Recht, über die gem. § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenstände frei zu verfügen, ohne dass er dazu die Zustimmung Dritter benötigt oder eine solche Verfügung die Rechte Dritter verletzen würde. Die gem. § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenstände umfassen alle für den gegenwärtigen Geschäftsbetrieb des Unternehmens notwendigen und genutzten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Der Verkäufer verfügt über das rechtliche und wirtschaftliche Eigentum an allen gem. § 4 1. dieses Vertrages verkauften Gegenständen des Anlagevermögens. Diese sind frei von jeglichen Belastungen sowie anderen zugunsten Dritter bestellten Rechten und befinden sich in einem guten Betriebs- und Erhaltungszustand. Der Verkäufer verfügt über das rechtliche und wirtschaftliche Eigentum an allen gem. § 4 1. dieses Vertrages verkauften Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens. Diese sind frei von jeglichen Belastungen sowie anderen zugunsten Dritter bestellten Rechten mit Ausnahme von gesetzlichen Pfandrechten oder im gewöhnlichen Geschäftsbetrieb eingegangenen Eigentumsvorbehalten oder getätigten Sicherungsübereignungen für Verbindlichkeiten, die im Rechnungsabschluss per 31.12.2015 wiedergegeben werden.

- b) Außer den in den **Anlagen IX, X und XI** zu diesem Vertrag aufgeführten nutzt das Unternehmen in seinem Geschäftsbetrieb keine anderen gewerblichen Schutzrechte oder Urheberrechte und ist darauf auch nicht angewiesen. Kein von dem Verkäufer genutztes gewerbliches Schutzrecht oder Urheberrecht ist von Dritten angegriffen worden.
- c) Der Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages führt nicht, auch nicht auf Grund gesetzlicher Anordnung, zum Übergang von Verbindlichkeiten oder anderen Verpflichtungen des Verkäufers auf die Käuferin, die nicht in **Anlage XII** zu diesem Vertrag aufgeführt sind.
- d) Die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit keines der gem. §§ 7 und 9 dieses Vertrages übernommenen Verträge ist angefochten bzw. in Frage gestellt worden. Kein solcher Vertrag ist beendet, noch steht nach dem besten Wissen des Verkäufers seine Beendigung bevor. Weder der Verkäufer noch nach dem besten Wissen des Verkäufers sein jeweiliger Vertragspartner haben gegen Bestimmungen eines wichtigen Vertrages verstoßen, noch befinden sie sich mit der Erfüllung von Vertragspflichten in Verzug.
- e) **Anlage XIV** zu diesem Vertrag stellt eine vollständige und richtige Aufstellung aller gem. § 10 dieses Vertrages übernommenen Arbeitnehmer des Verkäufers dar. Kein in der **Anlage XIV** als wichtig angemerkt Arbeitnehmer hat seine Absicht, sein Arbeitsverhältnis zu beenden, zu erkennen gegeben. Es gibt keine Arbeitsstreitigkeiten, außer den in **Anlage XIV** genannten. Darüber hinaus enthält **Anlage XIV** dieses Vertrages eine vollständige Übersicht über sämtliche Verpflichtungen des Verkäufers aus betrieblicher Übung und Gesamtzusagen.

f) Die Rechnungsabschlüsse des Verkäufers für die Geschäftsjahre 2013, 2014 und 2015 (die „Abschlüsse“) sind unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie unter Wahrung der Bilanzierungs- und Bewertungskontinuität erstellt und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Soweit ein Aktivierungswahlrecht besteht, ist die Aktivierung unterblieben. Soweit ein Passivierungswahlrecht besteht, ist die Passivierung erfolgt. Alle gesetzlich zulässigen Abschreibungen sind vorgenommen worden. Alle gesetzlich zulässigen Rückstellungen sind gebildet worden. Soweit sie nicht auf der Passivseite auszuweisen sind, sind alle Haftungsverhältnisse (einschließlich der Verpflichtungen aus der Abgabe von Patronatserklärungen) unter dem Rechnungsabschluss ausgewiesen.

g) Der Verkäufer unterhält folgende Bankkonten auf Guthabenbasis mit folgenden Salden per 15.06.2016:

h) Das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank, Vertragsnummer TA-KO/BR-3226539900 wird nicht übertragen. Eine Haftung der Käuferin für dieses besteht nicht.

i) Die betrieblichen Anlagen des Unternehmens sind unter Beachtung aller anwendbaren Rechtsvorschriften und behördlichen Weisungen (insbesondere auf dem Gebiet des Baurechts und des Gewerberechts) errichtet worden. Ihr Betrieb und der sonstige gegenwärtige Geschäftsbetrieb des Unternehmens sowie die Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens verletzen keine anwendbaren Rechtsvorschriften oder behördlichen Weisungen. Alle für seinen Geschäftsbetrieb erforderlichen sachbezogenen Erlaubnisse (Realkonzessionen) mit Ausnahme der Sperrung der Spielstätte, Blutstraße 16, Parchim, sind erteilt. Weder ein Widerruf noch eine Einschränkung dieser Erlaubnisse steht nach bestem Wissen der Verkäufer bevor.

j) Seit dem 31. Dezember 2015 ist der Geschäftsbetrieb des Unternehmens ausschließlich im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes, in Übereinstimmung mit vorsichtiger Geschäftspraxis und im Wesentlichen in der gleichen Weise wie zuvor geführt worden; es haben sich keine wesentlichen nachteiligen Änderungen hinsichtlich des Geschäftsbetriebes

bzw. der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder in Hinsicht auf gemäß diesem Vertrag übertragenen Vermögensgegenstände oder Verträge ergeben.

- k) Gegen den Verkäufer ist kein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eingeleitet worden, noch sind Umstände ersichtlich, die die Einleitung solcher Verfahren rechtfertigen würden.
- l) Alle der Käuferin und ihren Beratern und dem Land Mecklenburg-Vorpommern und ihren Beratern seitens des Verkäufers vor Abschluss dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Informationen sind nach bestem Wissen des Verkäufers in jeder Hinsicht vollständig und richtig. Sie sind nicht irreführend und verschweigen keine Tatsachen in Bezug auf das Unternehmen und die gemäß diesem Vertrag übernommenen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Vertragsverhältnisse, die für die konkret gegebene Information bedeutsam sind oder die die Käuferin im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages für die Beurteilung solcher Informationen kennen sollte. Es liegen nach bestem Wissen des Verkäufers keine wesentlichen Tatsachen oder Umstände vor, die in Zukunft einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf das Unternehmen und seinen Geschäftsbetrieb haben könnten, mit Ausnahme von allgemeinen konjunktur- oder marktbedingten Entwicklungen.

§ 20 Rechtsfolgen

1. Stellt sich heraus, dass eine oder mehrere der Aussagen, für die der Verkäufer gem. § 19 dieses Vertrages die Garantie übernommen hat, nicht zutreffend ist bzw. sind, kann die Käuferin verlangen, dass der Verkäufer innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens aber innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Zugang des Verlangens, den Zustand herstellt, der bestehen würde, wenn die Aussage bzw. Aussagen zutreffend wären. Stellt der Verkäufer innerhalb der gesetzten Frist nicht den vertragsgemäßen Zustand her oder ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes nicht möglich, kann die Käuferin von dem Verkäufer Schadenersatz in Geld verlangen.
2. Ansprüche der Käuferin auf Wandlung oder Minderung, auf Schadenersatz wegen unrichtiger Zusicherung, auf Anfechtung dieses Vertrages wegen des Fehlens einer wesentlichen Eigenschaft oder auf Rückabwicklung oder Anpassung dieses Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage sind ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Alle Gewährleistungsansprüche der Käuferin auf Grund dieses § 20 unterliegen einer Verjährungsfrist von vier (4) Jahren. Unter Abweichung von dem Vorstehenden gilt für Rechtsmängel der verkauften Vermögensgegenstände die Verjährungsfrist von zehn (10) Jahren. Die Verjährungsfristen beginnen mit dem Stichtag zu laufen.
4. Der Verkäufer stellt die Käuferin von einer eventuellen Haftinanspruchnahme für Steuern und Abgaben des Verkäufers frei (z. B. § 75 AO).

§ 21

Verschiedenes

1. Die Kosten dieses Vertrages trägt die Käuferin.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
3. Nebenabreden sind nicht getroffen. Alle vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen sind mit Abschluss dieses Vertrages überholt und gegenstandslos. Dieser Vertrag ist insoweit abschließend.
4. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am Nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in dem Verträge vorgeschriebenen Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; es soll dann ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) als vereinbart gelten.

_____, den _____, _____, den _____

Verkäufer

Käuferin

Unternehmenskaufvertrag Fassung 29.03.2016 I