

Vertragsmanagement
U4 C3

Berlin, 20.11.1992
KV/5-328/sch

G e s p r ä c h s p r o t o k o l l

Aufbau-Verlag

Protokoll einer Besprechung zur Nachverhandlung
des Unternehmenskaufvertrages über den Verkauf der Ge-
schäftsanteile an der Aufbau-Verlag GmbH und der
Rütten & Loening GmbH vom 17.11.1992

Teilnehmer:

Herr Dr. Wolf R. Klinz	Vorstand U4
Herr J.N. Braun	Direktor U4 C
Herr E. Sinnecker	Direktor DL
Frau Herrmann	pers. Referentin Dr. W.R. Klinz
Frau Dr. Wohlfahrt	U4 DL
Herr Wortmeier	U4 C3
Herr Voelker	U4 C3

Eingangs wurde von Herrn Braun die Sach- und Rechtslage wie folgt geschildert:

Der Aufbau-Verlag und Rütten & Loening wurden im September 1991 im Wege des Geschäftsanteilsverkaufs an die BFL Beteiligungs-
gesellschaft mbH, deren alleiniger Gesellschafter Herr Bernd F.
Lunkewitz aus Frankfurt/M. ist, verkauft.

Zum Vermögen des Aufbau-Verlages gehörte u.a. die Immobilie
Französische Straße 32/33. Diese Immobilie wurde mit notariellem
Grundstückskaufvertrag vom gleichen Tage an die Treuhandanstalt
verkauft. Als Gegenleistung für die Immobilie übernahm die Treu-
handanstalt die Entschuldung des Liquiditätskredits des Aufbau-
Verlages in Höhe von DM 8.265.000,--. Diese Entschuldung wurde
von der Treuhandanstalt vorgenommen.

Entgegen der vertraglichen Regelung in dem Grundstückskaufvertrag
fertigte der beurkundende Notar die Urkunde ohne die vorgesehene
Auflassungsvormerkung aus und versäumte die Stellung eines An-
trages auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der
Treuhandanstalt für diese Immobilie.

Mitte 1992 nutzte der Aufbau-Verlag die fehlenden Eintragungs-
anträge zu Gunsten der Treuhandanstalt beim Grundbuchamt zu
weiteren Verfügungen über das Grundstück. Mit Datum vom 30.6.1992
wurden Grundschulden im Gesamtvolumen von DM 20 Mio für das
Grundstück Französische Straße 32/33 zu Gunsten des Aufbau-

002079

Verlages bzw. Herrn Lunkewitz persönlich, bestellt. Darüber hinaus veräußerte der Aufbau-Verlag mit notarieller Urkunde vom 18.7.1992 das Grundstück Französische Straße 32/33 zum Kaufpreis von DM 20 Mio an die Bürohaus GmbH, Frankfurt/M., deren alleiniger Gesellschafter Herr Lunkewitz ist. Nach Aussage von Herrn Lunkewitz wurden diese Verfügungen über das Grundstück getroffen, weil die finanzielle Lage des Aufbau-Verlages so angespannt war, daß ihm keine andere Handhabe mehr gegeben war. Die Bürohaus GmbH zahlte daraufhin DM 1.500.000,-- als Anzahlung auf den Grundstückskaufpreis an den Aufbau-Verlag. Von dem Wirtschaftsprüfer des Aufbau-Verlages wurde bestätigt, daß von Herrn Lunkewitz persönlich bzw. von seinen Firmen Darlehen und Bürgschaften in der Gesamthöhe von DM 7.500.000,-- ausgereicht wurden.

Nachdem der vorgenannte Sachverhalt der Treuhandanstalt bekannt wurde, wurde durch die Abteilung U4 C3 eine einstweilige Verfügung erwirkt, mit der den Beteiligten ein weiterer Vollzug der vorgenannten Verträge untersagt wurde. Parallel dazu wurde von seiten der Abteilung U4 C3 die Stellung des Antrages auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Treuhandanstalt für die Immobilie Französische Straße 32/33 durch den Notar veranlaßt. Die Eintragung der Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Treuhandanstalt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht erreicht und es ist höchst zweifelhaft, ob diese Eintragung aufgrund der zeitlich vorrangigen Eintragungsanträge der Bürohaus GmbH erreicht werden kann. Darüber hinaus stehen der zügigen Eintragung formale Mängel des Grundstückskaufvertrages entgegen (Falsche Bezeichnung der Flurstücke).

Der Aufbau-Verlag versucht ebenfalls, im Wege der einstweiligen Verfügung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Treuhandanstalt zu verhindern. Ein entsprechender Antrag ist beim Landgericht gestellt aber noch nicht entschieden. Der Aufbau-Verlag beruft sich zur Begründung dieses Antrages auf die Kapitalerhaltungsvorschriften des GmbH-Gesetzes und macht geltend, daß derzeit eine Unterbilanz vorliege, die eine Verfügung über das Grundstück verbiete. Über diesen Antrag wird vor dem Landgericht am 24.11.1992 verhandelt. Im gleichen Termin wird das Landgericht auch über den durch den Aufbau-Verlag erhobenen Widerspruch gegen die einstweilige Verfügung zu Gunsten der Treuhandanstalt entscheiden.

Vor diesem Hintergrund forderte Herr Lunkewitz im Namen aller Erwerber des Aufbau-Verlages von der Treuhandanstalt die Zahlung eines Betrages in Höhe von DM 12 Mio. Nur gegen Zahlung eines solchen Betrages, ist Herr Lunkewitz bereit, seine Grundbuchpositionen aufzugeben.

002080

Die Forderung in Höhe von DM 12 Mio wird von Herrn Lunkewitz damit begründet, daß zum einen der im Aufbau-Verlag vorhandene Bestand an Titel- und Verlagsrechten nicht im entferntesten dem entspreche, wovon die Parteien bei Abschluß des Unternehmenskaufvertrages ausgegangen seien. Zum anderen sei die Ertragslage des Unternehmens wesentlich schlechter, als bei den Verkaufsverhandlungen angenommen wurde. Insbesondere seien die bedeutendsten Lizenzrechte des Verlages (Heinrich Mann, Anna Seghers u.a.) nicht vollständig vorhanden, was die Vermarktung dieser Bücher praktisch unmöglich mache. Der Verlag sei damit beschäftigt, die fehlenden Verlags- und Lizenzrechte von West-Verlagen bzw. den Erben der Autoren zusammenzukaufen, um den Rechtebestand zu erlangen, von dem man bei Vertragsschluß ausging. Im übrigen seien die Vorräte (Buchbestände) zum damaligen Zeitpunkt völlig überbewertet worden. Die meisten lieferbaren Titel ließen sich nicht vermarkten. Die meisten von Herrn Lunkewitz persönlich und seinen Firmen gewährten Darlehen und Bürgschaften seien ausschließlich zur Begleichung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zur Zahlung von Gehältern verwendet worden, da diesen Verbindlichkeiten entsprechende Einnahmen nicht gegenüber standen. Derzeit habe der Aufbau-Verlag fällige Verbindlichkeiten in Höhe von ca. DM 1,8 Mio. Für die Geschäftsjahre 1993 und 1994 sei mit weiteren Verlusten in Höhe von DM 3,5 Mio zu rechnen. Erst im Jahre 1995 könne mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis gerechnet werden. Bis dahin habe ihn der Verlag also ca. DM 15 Mio gekostet.

U4 C3 hat in den bisher geführten Verhandlungen die Position vertreten, daß etwaige Nachbesserungen des Unternehmenskaufvertrages nur unter der Vorbedingung in Betracht kämen, daß Herr Lunkewitz bzw. die anderen beteiligten Gesellschaften die vertragswidrigen Grundbuchpositionen aufgeben. Herr Lunkewitz akzeptierte diese Vorbedingung nicht. Er machte insbesondere geltend, daß sich die gegenwärtig fälligen Verbindlichkeiten des Verlages auf ca. DM 1,8 Mio beliefen und er nicht bereit sei, dem Verlag weitere finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Von dem Geschäftsführer des Aufbau-Verlages wurde gegenüber der Abteilung U4 C3 ausdrücklich erklärt, daß eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne des GmbH-Gesetzes vorliege und er sich gezwungen sehe, bis zum 27.11.1992 Antrag auf Gesamtvollstreckung zu stellen.

Herr Voelker wies in diesem Zusammenhang daraufhin, daß der Unternehmenskaufvertrag vom 18.9.1991, mit dem die Geschäftsanteile am Aufbau-Verlag von der Treuhandanstalt veräußert wurden sowie die hierzu geschlossene Nachtragsurkunde aus formellen

002081

Gründen nichtig ist. Dieser formelle Mangel läßt sich durch Zeitablauf nicht heilen und hat zur Folge, daß die Treuhandanstalt aus juristischer Sicht nach wie vor Inhaber der Geschäftsanteile ist. Sofern dieser Umstand im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzungen oder eines etwaigen Gesamtvollstreckungsverfahrens zu Tage tritt, steht die Treuhandanstalt als Gesellschafter des überschuldeten Verlages da.

Herr Voelker teilte mit, daß Herr Lunkewitz darüber hinaus angekündigt habe, er werde den Unternehmenskaufvertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bzw. Sittenwidrigkeit anfechten, was im Falle der gerichtlichen Auseinandersetzung um diesen Punkt ebenfalls die Nichtigkeit des Unternehmenskaufvertrages mit der vorab aufgezeigten Folge zu Tage fördern könnte. Zudem läßt sich der Grundstückskaufvertrag zwischen dem Aufbau-Verlag und der Treuhandanstalt im Falle der Durchführung eines Gesamtvollstreckungsverfahrens nicht mehr vollziehen.

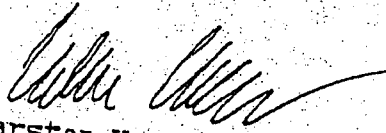
Vor diesem Hintergrund wurden von den Beteiligten die finanziellen Risiken der Treuhandanstalt diskutiert. Es bestand Einvernehmen darüber, daß die Nichtigkeit des Unternehmenskaufvertrages früher oder später im Laufe der Gerichtsverfahren zu Tage treten würde. Darüber hinaus bestand Einigkeit darüber - soweit nicht eine vergleichsweise Regelung gefunden wird - daß die Einleitung des Gesamtvollstreckungsverfahrens wegen Zahlungsunfähigkeit des Aufbau-Verlages mit Sicherheit zu erwarten ist. Der Wert des Grundstücks Französische Straße 32/33 ist mit ungefähr DM 30 Mio zu veranschlagen. Es ist zu berücksichtigen, daß die Immobilie restitutionsbelastet ist. Allerdings ist die Begründetheit dieser Restitutionsansprüche zumindest zweifelhaft. Im Falle der Gesamtvollstreckung ist daher damit zu rechnen, daß die Immobilie durch den Gesamtvollstrecker zum Zwecke der Ablösung der Verbindlichkeiten des Verlages verwertet wird. Aus diesem Verwertungserlös würden u.a. die Verbindlichkeiten des Verlages gegenüber Herrn Lunkewitz bzw. seinen Firmen befriedigt. Letztlich würden damit sämtliche Verluste, die der Aufbau-Verlag erwirtschaftet hat, aus dessen Substanz (einschließlich Immobilie) finanziert. Die Beteiligten kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß - unter Aufrechterhaltung des Aufbau-Verlages - der Abschluß eines Vergleiches, mit dem sich die Treuhandanstalt nur zu einer anteiligen Übernahme der aufgelaufenen Verluste bzw. zu einer Korrektur des Kaufpreises für die Geschäftsanteile verpflichtet, die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellt. Damit kann sowohl die Übertragung des Grundstückes an die Treuhandanstalt sowie die anteilige Übernahme der aufgelaufenen Verluste des Verlages durch die Erwerber sichergestellt werden. Desweiteren

002082

bietet eine vergleichsweise Regelung die Möglichkeit, im Wege des Abschlusses einer notariellen Vereinbarung die Nichtigkeit des Unternehmenskaufvertrages sowie die sonstigen formellen und materiellen Mängel des Grundstückkaufvertrages zu beseitigen.

Auf Basis des von Herrn Lunkewitz geforderten Betrages in Höhe von DM 12 Mio und der vorab aufgezeigten Erwägungen wurde sodann diskutiert, bis zu welchem Betrag die Treuhandanstalt bereit sein könnte, eine Verminderung des Kaufpreises für die Geschäftsanteile bzw. eine Beteiligung an den aufgelaufenen Verlusten des Verlages zu akzeptieren. Letztliche wurde ein Betrag von DM 7.500.000,-- als vertretbar angesehen.

Zur Frage, in welcher Form ein solcher Betrag gegebenenfalls zu leisten sei, bestand Einvernehmen darüber, daß dieser Betrag im Wege der Erhöhung des Kaufpreises für das Grundstück an den Aufbau-Verlag zu leisten ist. Damit wird zum einen dem Aufbau-Verlag das Argument des Leistungsverweigerungsrechtes aufgrund der Kapitalerhaltungsvorschriften des GmbH-Gesetzes genommen und zum anderen sichergestellt, daß die von der Treuhandanstalt zur Verfügung gestellten Mittel direkt in das Vermögen des Verlages fließen.


Karsten Voelker

002083