Formulierungsvorschläge Heft 92019

# beitrag des monats: Das Agio im GmbH-Rechts – Teil II, Dr. Stephan Szalai, Dr. Matthias Kreußlein

**S. 289**

**Sacheinlage mit Agiovereinbarung über den Mehrwert:**

Der den Ausgabebetrag der neuen Geschäftsanteile in Höhe von 100 € übersteigende Betrag wird als Agio gewährt.

**S. 289**

**Reduzierungsklausel:**

Der Wert des als Sacheinlage einzubringenden Geschäftsanteils Nr. … an der … (Gesellschaft) wird auf 1.000 € festgesetzt. Der den Ausgabebetrag der neuen Geschäftsanteile in Höhe von 100 € übersteigende Betrag in Höhe von 900 € wird als Agio gewährt. Ist der Geschäftsanteil weniger wert, so reduziert sich der als Agio anzurechnende Betrag um den Differenzbetrag. Der Gesellschafter schuldet keinen Wertausgleich.

**jahresrückblick: Immobilienkaufvertrag, Dr. Hans-Frieder Krauß**

**S. 299**

**Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten gemäß § 3 GwG:**

Auf Nachfrage des Notars bestätigt jeder erschienene Beteiligte, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1Abs. 12GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP.

**S. 299**

**Konkret geringe Risikobewertung nach § 8 GwG:**

Ich, Notar …, stelle fest, dass aufgrund der Personen- und Sachdaten des Vorgangs, der Abwicklung der Transaktion und sonstiger Erkenntnisse lediglich ein geringes Geldwäscherisiko zu verzeichnen ist. Es ergeben sich keine Verbindungen zu Staaten mit erhöhtem Geldwäscherisiko, die Beteiligten sind keine politisch exponierten Personen, die Vertragsgestaltung entspricht üblichen und bewährten Gepflogenheiten, und die Mittelherkunft ist nachvollziehbar. Auch sonstige Umstände, die in den Anwendungsempfehlungen der BNotK vom Mai 2018 als Risikoindikatoren aufgeführt sind, sind nicht feststellbar.

**S. 301/302**

**Rechtswahl nach Art. 22 EuGüVO bei bestehender Ehe:**

Wir wählen für die gesamten güterrechtlichen Wirkungen unserer Ehe das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Vorstehende Rechtswahl wird getroffen gemäß Art. 22 EuGüVO mit Hinweis darauf, dass der Ehemann/die Ehefrau derzeit seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat/derzeit die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt.

Die Wirkungen dieser Rechtswahl sollen ab sofort gelten/sollen, wenn möglich, rückwirkend ab der Eheschließung gelten; uns ist bekannt, dass hierdurch keine Ansprüche Dritter beeinträchtigt werden dürfen (Art. 22 Abs. 3 EuGüVO).

Aufgrund dieser Rechtswahl tritt der gesetzliche Güterstand der Zugewinngemeinschaft des deutschen Rechts ein. Uns ist insbesondere bekannt, dass eine Vermischung des eingebrachten bzw. später erworbenen Vermögens jedes Ehegatten nicht stattfindet, vielmehr jeder Ehegatte sein Vermögen selbst verwaltet, solange nicht das nahezu gesamte Vermögen betroffen ist. Bei Beendigung des Güterstandes entsteht ein Anspruch auf Ausgleich des jeweils erzielten Zugewinns, wobei geerbtes oder von Dritten geschenktes Vermögen als Anfangsvermögen gilt. Bei diesem Güterstand soll es verbleiben, und zwar nach Maßgabe der jetzt geltenden gesetzlichen Bestimmungen und mit allen zukünftigen Änderungen des gesetzlichen Güterstandes.

Eine Auseinandersetzung hinsichtlich des beendeten bisherigen Güterstandes soll in dieser Urkunde nicht stattfinden. Wir verpflichten uns zur Mitwirkung an allen hierfür erforderlichen

Maßnahmen.

Der Notar hat uns darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Rechtswahl aus Sicht der an der EuGüVO teilnehmenden Mitgliedstaaten ein einheitliches Recht auf unser gesamtes Vermögen Anwendung findet. Etwaige vorherige gegenständlich beschränkte Rechtswahlen bzgl. der güterrechtlichen Wirkungen unserer Ehe im Hinblick auf bestimmte Vermögensgegenstände sowie allgemeine Rechtswahlen bzgl. der güterrechtlichen Wirkungen unserer Ehe verlieren ihre Wirkung.

Wir beantragen, die Rechtswahl in das Güterrechtsregister des zuständigen deutschen Amtsgerichts einzutragen. Der beurkundende Notar soll diesen Antrag aber erst stellen, wenn einer von uns hierzu die schriftliche Anweisung erteilt.

Die Beteiligten wissen, dass dem Notar etwa einschlägiges ausländisches Recht nicht bekannt ist; sie bestehen dennoch auf sofortiger Beurkundung und entbinden ihn insoweit von jeder Haftung. Dies gilt beispielsweise im Hinblick auf gemäß Art. 23 Abs. 2 EuGüVO möglicherweise zusätzlich einzuhaltende (Form oder Verfahrens-)Vorschriften eines gemeinsamen ausländischen Aufenthaltsstaates, aber auch in Bezug auf die Anerkennung dieser Rechtswahl in Drittländern.

Eine Gerichtsstandsvereinbarung gemäß Art. 7 Abs. 1 EuGüVO wünschen wir nicht zu treffen.

**S. 302**

**Aufschiebend bedingte Bewilligung (zum Rückbehalt des Eigentums):**

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Erwerber im angegebenen Beteiligungsverhältnis einig (unbedingte Auflassung).

Der Veräußerer bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der beurkundende Notar durch gesiegelte Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, diesen Antrag zu stellen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrages originalunterschriftlich (Post, Fax oder Scan) bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

**S. 303**

**Regelung zur Einholung gerichtlicher Genehmigung in der Finanzierungsgrundschuld:**

Der Notar wurde bereits im Kaufvertrag beauftragt und bevollmähtigt, die betreuungsgerichtliche Genehmigung zu beantragen, für den Betreuer entgegenzunehmen und dem Gläubiger mitzuteilen und hierüber eine Eigenurkunde zu errichten. Das Amtsgericht …. – Betreuungsgericht – erhält daher eine beglaubigte Abschrift dieser Grundpfandrechtsbestellungsurkunde.

Die Übermittlung der Genehmigung an den Gläubiger soll sodann durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift des rechtskräftigen Genehmigungsbeschlusses, verbunden mit einer (gegebenenfalls vollstreckbaren) Ausfertigung, sonst beglaubigten Abschrift, dieser Urkunde erfolgen.

**S. 303/304**

**Erteilung der Belastungszustimmung beim Erbbaurecht als weitere Fälligkeitsvoraussetzung:**

…. X) die gemäß Vermerk im Erbbaugrundbuch erforderliche Zustimmung des derzeitigen Grundstückseigentümers zur Belastung mit einem gemäß § … der heutigen Urkunde binnen 14 Tage ab heute beglaubigten oder beurkundeten Finanzierungsgrundpfandrecht liegt in grundbuchmäßiger Form vor oder ist durch Gerichtsentscheidung ersetzt, allenfalls unter der Auflage der Erstattung der angefallenen Notargebühren durch den Käufer, wozu sich dieser vertraglich bereit erklärt. Es wird klargestellt, dass der Verkäufer nicht verpflichtet ist, eine etwaige gerichtliche Ersetzung gemäß § 7 Abs. 3 ErbbauRG zu betreiben; auch die Vollzugsvollmacht des Notars erstreckt sich hierauf nicht. Wird die Belastungszustimmung verweigert und kein gerichtliches Ersetzungsverfahren betrieben, ebenso nach erstinstanzlicher gerichtlicher Zurückweisung des Ersetzungsantrags, kann jeder Beteiligte den Rücktritt von diesem Vertrag erklären. Schadensersatzansprüche sind dann wechselseitig ausgeschlossen, sofern sie nicht auf Vorsatz, Arglist oder Garantien beruhen. Die Kosten des Vertrages und seiner Rückabwicklung trägt der Käufer.

Wird binnen vierzehn Tagen ab heute kein Finanzierungsgrundpfandrecht zu notarieller Urkunde beglaubigt oder beurkundet, entfällt diese Fälligkeitsvoraussetzung.

**S. 304**

**Nichterteilung der Belastungszustimmung beim Erbbaurecht bleibt Risiko des Käufers:**

Den Beteiligten ist aufgrund eines Hinweises des Notars bekannt, dass Grundpfandrechte im Grundbuch nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen werden können, ferner, dass Gläubiger mitunter die Auszahlung des Darlehens bei nicht vollstreckungsfest ausgestaltetem Erbbauzins vor der vorherigen Abgabe einer sog. Stillhalteerklärung des Grundstückseigentümers abhängig machen, die Letzterer jedoch verweigern kann. Die Fälligkeit des Kaufpreises soll davon jedoch nicht abhängen; auch Rücktrittsrechte werden nicht vereinbart.

**S. 305**

**Ermächtigung und Freistellung bei Veräußerung an einen Mitvermieter („vertragliche Herbeiführung des § 566 BGB“):**

Der Erwerber als künftiger Alleineigentümer tritt im Innenverhältnis zum Veräußerer mit Wirkung ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten aus dem ihm bekannten Mietverhältnis ein. Da im Verhältnis zum Mieter ein gesetzlicher Mietübergang nicht stattfindet, weil der Erwerber als bereits bisheriger Miteigentümer nicht „Dritter“ i. S. d. § 566 BGB ist, erteilt der Veräußerer dem Erwerber mit Wirkung ab Besitzübergang umfassende und unwiderrufliche Ermächtigung und zugleich Vollmacht, befreit von § 181 BGB, über den Tod hinaus und mit der Befugnis zur uneingeschränkten Erteilung von Untervollmacht und Unterbevollmächtigungen, jegliche Erklärungen im Zusammenhang mit dem genannten Mietverhältnis abzugeben und entgegenzunehmen, beispielsweise Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen, Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen, Nebenkosten- und Kautionsabrechnungen etc. Auf Verlangen ist eine gesonderte Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde auszustellen. Der Erwerber seinerseits stellt den Veräußerer ab Besitzübergang im Innenverhältnis uneingeschränkt von jeglicher Haftung aus dem Mietverhältnis frei, insbesondere soweit sie aus der Verwendung der Vollmacht/Ermächtigung resultieren mag. Der Notar hat empfohlen, zur weiteren Absicherung des Veräußerers dessen förmliche Entlassung aus der Vermieterhaftung durch den Mieter herbeizuführen; dies werden die Beteiligten selbst versuchen; der Vollzug der Eigentumsumschreibung soll davon jedoch nicht abhängen.

**S. 305**

**Übernahmeerklärung gemäß § 567a BGB:**

Dem Mieter X wird die Wohnung im 1. OG links erst am …. übergeben werden. Der Käufer übernimmt gemäß § 567a BGB Rechte und Pflichten aus diesem Mietverhältnis mit Wirkung ab dem Besitzübergang, im Außenverhältnis ab dem Eigentumsübergang.

Alternativ, bei lediglich möglichem Mietvertragsabschluss:

Sollte es dem Verkäufer gemäß der ihm in § … erteilten Vollmacht noch gelingen, einzelne der leerstehenden Wohnungen zu vermieten, erklärt der Käufer bereits hiermit gemäß § 567a BGB, Rechte und Pflichten aus diesen Mietverhältnissen mit Wirkung ab dem Besitzübergang, im Außenverhältnis ab dem Eigentumsübergang, zu übernehmen. Auf Verlangen ist die Übernahmeerklärung nach Mietvertragsabschluss konkretisiert zu wiederholen. Der Verkäufer hat bei Abschluss der Mietverträge sicherzustellen, dass der Mieter einer Vertragsübernahme durch den Käufer zustimmt.

**S. 307**

**Übertragung von Markenrechten an den Käufer:**

Der Verkäufer ist Inhaber der Marke „Rheinpark-Center XY“, die mit einer Priorität vom … für verschiedene Waren und Dienstleistungen der Klassen …. Schutz genießt. Er verpflichtet sich, aufschiebend bedingt auf die Entrichtung des Kaufpreises seine Rechte an dieser Marke auf den Käufer zu übertragen und tritt unter dieser aufschiebenden Bedingung seine Rechte an dieser Marke im Weg der Rechtsübertragung an den Käufer ab. Er verpflichtet sich, den Umschreibungsantrag zu unterzeichnen und das Original nach Erhalt des Kaufpreises dem Käufer auszuhändigen, der dieses unverzüglich beim Markenamt zur Umschreibung einreichen wird; Kosten und Gebühren trägt der Käufer.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm weder Rechte Dritter, die der Benutzung der Marke entgegenstehen könnten, noch sonstige Löschungsgründe bekannt sind und dass Löschungsverfahren gegen die Vertragsmarke weder anhängig noch von Dritten angedroht sind. Der Verkäufer garantiert, dass er Inhaber der Marke ist, dass er diese nicht anderweitig übertragen oder in sonstiger Weise Dritten Rechte an der Marke eingeräumt hat und dass er über die Marke ohne Beschränkung verfügen kann. Er garantiert weiter, dass er Dritten weder einfache noch ausschließliche Lizenzrechte noch sonstige Nutzungs- oder Sicherungsrechte an der Marke eingeräumt hat. Darüber hinaus wird jegliche Haftung des Verkäufers ausgeschlossen.

Der Verkäufer verpflichtet sich weiter nach Kaufpreiserhalt zur Übergabe sämtlicher in seinem Besitz befindlichen Unterlagen, die diese Marken betreffen, etwa den Schriftverkehr mit dem Deutschen Patent- und Markenamt München, samt Markenanmeldungen und Umschreibungen, Korrespondenz mit anderen Zeicheninhabern oder sonstigen Dritten in Bezug auf den Rechtsbestand und die Benutzung der Marken sowie die Eintragungs- und alle weiteren vorhandenen Urkunden. Soweit sich diese Unterlagen, etwa Widerspruchsakten, bei Dritten, etwa Patent- und Rechtsanwälten, befinden, tritt er seine Herausgabeansprüche, aufschiebend bedingt auf den Kaufpreiserhalt auf den Käufer ab und verpflichtet sich, solche Dritte schriftlich anzuweisen, die Unterlagen dann auf erstes Anfordern unverzüglich dem Käufer herauszugeben.

Ab Bedingungseintritt verpflichtet sich der Verkäufer, verwechselbare Marken oder Zeichen weder in Alleinstellung noch in Kombination mit anderen Bezeichnungen zu benutzen oder zu registrieren oder benutzen bzw. registrieren zu lassen, den Rechtsbestand der übertragenen Marke nicht anzugreifen und solche Angriffe nicht zu unterstützen.

**S. 316**

**Einbringung des Rückzahlungsanspruchs:**

Der Gesellschafter Herr X hat in Vorgriff auf die nachstehende Kapitalerhöhung bereits am 15.7.2019 einen Betrag in Höhe von 100.000 E auf ein Gesellschaftskonto überwiesen. Nach Angabe der Beteiligten besteht die Gefahr, dass die eingezahlten Mittel inzwischen verbraucht sind. Sie gehen daher davon aus, dass es sich um eine sog. nicht schuldtilgende Voreinzahlung im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handelt (vgl. zuletzt BGH v. 10.1.2016 – II ZR 61/15, DStR 2016, 923), bei der nach Auffassung des Bundesgerichtshofs eine Forderung aus § 812 Abs. 1 BGB entsteht, die bei Werthaltigkeit im Wege der Sacheinlage eingebracht werden kann. Dies vorausgeschickt halten die Gesellschafter der Gesellschaft unter Verzicht auf sämtliche durch Gesetz oder Satzung festgelegten Frist- und Formvorschriften eine Gesellschaftervollversammlung der GmbH ab und beschließen hierbei, was folgt:

[1. Erhöhung des Stammkapitals gegen Sacheinlage durch Ausgabe eines neuen Geschäftsanteils in Höhe von…E; 2.Zulassung von Herrn…zur Übernahme des neuen Geschäftsanteils]

3. Auf den neuen Geschäftsanteil im Nennbetrag von … E hat Herr … in voller Höhe eine Sacheinlage dergestalt zu erbringen, dass er die ihm gegen die Gesellschaft aus § 812 BGB zustehende Forderung wegen Voreinzahlung in Höhe von 100.000,00 E auf die Gesellschaft überträgt. Die Beteiligten gehen von der Werthaltigkeit der vorgenannten Forderung aus. Soweit der Einbringungswert der vorgenannten Forderung den Nennbetrag des hierfür gewährten neuen Geschäftsanteils übersteigt, ist die Differenz in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzustellen. Soweit der Einbringungswert der vorgenannten Forderung den Nennbetrag des hierfür gewährten neuen Geschäftsanteils nicht erreicht, hat der Inferent Herr…den Fehlbetrag in Geld aufzubringen und an die Gesellschaft zu leisten.

[…es folgen die weiteren regulären Bestimmungen des Kapitalerhöhungsbeschlusses samt nachfolgender Forderungseinbringung].