

**INHABERWECHSEL MIT  
„WETTERFESTER“ VERTRAGSGESTALTUNG“**

STUTTGART, DEN 20. OKTOBER 2020



LANDESAPOTHEKERVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG E. V.

Frank Dambacher

Syndikusrechtsanwalt

Leiter Abteilung Recht

# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

1. Vertragsgegenstand
2. Sicherung der Apothekenbetriebsräume
3. Gewährleistung
4. Fortführung des Apothekennamen
5. Haftungsausschluss für Verbindlichkeiten des Vorgängers
6. Eintritt in Dauerverträge
7. Weitere Punkte
8. Wettbewerbsverbot



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 1. Vertragsgegenstand

Beschreibung des Kaufgegenstandes

an der Apotheke bestehend aus:

- **Firmenname**
- **Einrichtung** (Umfang und Zustand),
- **Warenlager**



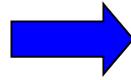
Detaillierte Beschreibung (Verzeichnis) erforderlich!

# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 2. Sicherung der Apothekenbetriebsräume

Verkäufer ist  
Eigentümer



Mietvertrag mit Käufer

Verkäufer ist  
nicht Eigentümer



Mietvertrag mit Drittem

Untermietvertrag mit Verkäufer



Zustandekommen des Mietvertrages muss zur **Bedingung** im Kaufvertrag gemacht werden.

# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 3. Gewährleistung

- **Zusicherung** des Verkäufers, dass sich die Apotheke (d. h. Apotheken- und Laboreinrichtung ) in **betriebs- und revisionsfähigem Zustand** im Sinne der ApBetrO befindet.
- Zusicherung, dass sich der Umsatz der verkauften Apotheke nur aus **gewöhnlichen Umsätzen** zusammensetzt;

### zum Beispiel

keine Krankenhausbelieferung,  
kein Versandhandel,  
kein Altenheim,

- Im Übrigen **Ausschluss der Gewährleistung**



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 4. Regelung der Fortführung des Apothekennamen

Der Käufer erhält das Recht zur Fortführung des Apothekennamens; der Inhaberwechsel ist zur Eintragung beim Handelsregister anzumelden.

**Achtung!** Haftung für alte Verbindlichkeiten

### § 25 Abs. 1 HGB:

Wer ein ...erworbenes Handelsgeschäft unter der bisherigen Firma.... fortführt, haftet für alle im Betrieb des Geschäftes begründeten Verbindlichkeiten des früheren Inhabers. ...

Eine abweichende Vereinbarung ist einem Dritten gegenüber nur Wirksam, wenn sie (rechtzeitig!) in das **Handelsregister** eingetragen ist...



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 5. Haftungsausschluss für Verbindlichkeiten des Vorgängers

OLG Hamm, Beschl. v. 27.02.2014, Az.: I-27 W 9/14

### Sachverhalt:

Apothekenübernahme zum 01.01.2011. Erst im Nov. 2013 wurde die Eintragung des Haftungsausschlusses beim Handelsregister beantragt.

### Leitsatz:

Ein Haftungsausschluss kann nur dann Außenwirkung haben, wenn die Bekanntmachung unverzüglich nach der Übernahme erfolgt.

Schon 6-10 Wochen können zu spät sein!



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 6. Eintritt in Dauerverträge

- **Grds:** Käufer tritt nicht automatisch in alle laufenden Verträge ein
- **Ausn.:** Sachversicherungsverträge/Arbeitsverträge
- Vertragspartner des Verkäufers muss also zustimmen!

## 7. Weitere Punkte:

- Kaufpreissicherung durch Bürgschaft
- Verzugsregelung
- Warenlager u. Bewertung
- Umsatzsteuer Unternehmenskauf



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## 8. Wettbewerbsverbot mit Vertragsstrafen- versprechen

D. h. der Verkäufer verpflichtet sich, innerhalb eines bestimmten Zeitraums (max. 3 Jahre) in einem bestimmten Umkreis weder eine Apotheke zu eröffnen, zu pachten, sich an einer zu beteiligen, dort zu arbeiten oder Räume zum Betrieb einer Apotheke zu vermieten oder zu verkaufen.

**Vertragsmuster gibt es in der Rechtsabteilung!**

**[recht@apotheker.de](mailto:recht@apotheker.de)**



# I. Der Apothekenkaufvertrag

---

## Exkurs:

### Betriebsübergang § 613 a BGB

- Unterrichtung der Arbeitnehmer (AN)
  - Widerspruchsrecht binnen 1 M.
  - Neuer und alter Arbeitgeber haften den AN gegenüber als Gesamtschuldner
  - Besonderer Kündigungsschutz
- 
- Auch an AN in der Elternzeit denken!



## II. Der Mietvertrag

---

1. Schriftform
2. Mietobjekt
3. Mietpreis
4. Sonstige Regelungen



## II. Der Mietvertrag

---

### 1. Schriftform § 550 BGB

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Räumlichkeiten zulässig.



## II. Der Mietvertrag

---

### Fall – BGH, Urt. v. 22.01.14, Az. XII ZR 68/10

M schließt mit V ab 01.01.2006 bis 31.12.2015 einen schriftlichen Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Apotheke.



2007 wird in einem Briefwechsel zwischen M und V die Grundmietzeit auf 31.12.2012 begrenzt und M drei Optionsrechte auf jeweils 5 weitere Jahre eingeräumt.

V verkauft 2010 das Haus an K. Dieser kündigt den Mietvertrag unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist und fordert von M die Räumung.

Geht das?

## II. Der Mietvertrag

---

Der BGH bestätigte die ordentliche Kündigung

Grundsatz: **Kauf bricht nicht Miete** (§ 566 BGB)!  
Werden die Räume vom Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein.



ABER .....die Sache mit der Schriftform!

...§ 550 BGB will nach seinem Schutzzweck sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in den Mietvertrag eintritt, dessen Bedingungen aus dem **schriftlichen Mietvertrag** (Vertragsurkunde) ersehen kann.

## II. Der Mietvertrag

---

### Fazit:

Bei einem Vertrag (Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit) muss zur Wahrung der Schriftform die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen!

D. h. es reicht nicht aus, Zusatzvereinbarungen mit dem Vermieter wechselseitig im „Schriftverkehr“ zu bestätigen.

### Achtung bei Vertragsänderungen:

- Diese unbedingt in der Vertragsurkunde vermerken.
- Auf die bisherige Vertragsfassung und Anlagen konkret Bezug nehmen
- Ggf. neue Vertragsfassung ausfertigen



## II. Der Mietvertrag

---

### 2. Mietobjekt

#### a) Tauglichkeit der Räume

..Räume müssen nach § 4 Absatz 1 ApoBetrO einen ordnungsgemäßen Apothekenbetrieb gewährleisten.  
Wichtig: **Barrierefreiheit** (§ 4 Abs. 2a ApBetrO)

...Minimum **110 m<sup>2</sup>**!: Offizin, Labor, Lager, Nachdienstzimmer  
...Raumeinheit

#### b) Zweckbestimmung

...zum Zweck des Betriebs einer Apotheke...

#### c) Mietdauer .....längere Bindung und trotzdem Flexibilität

Kurze Grundmietzeit + weitere Optionsrechte z. B. 5 + 5 + 5 Jahre!



## II. Der Mietvertrag

---

### 3. Mietpreis

...keine umsatzbezogene Miete! (BGH-Urteil vom 22.11.1992)

Monatliche Netto-Grundmiete + Betriebskosten

(Auflistung in Anlage zum Vertrag)

#### a) Staffelmiete

„Die Grundmiete ist gestaffelt. Sie erhöht sich ab dem.....

auf ...EUR sowie ab dem .....auf ....EUR.

#### b) Wertsicherungsklausel:

„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als ..... % (alternativ...Punkte) nach oben oder nach unten, so erhöht oder ermäßigt sich die Grundmiete im gleichen Verhältnis. Die geänderte Grundmiete wird ab dem folgenden Monat automatisch fällig.“

## II. Der Mietvertrag

---

### 4. Unzulässig: z. B. sog. Ärzteklausel

....wenn der Apothekenleiter an den Vermieter für jeden weiteren Arzt, der sich in dem gleichen oder benachbarten dem Vermieter Gehörenden Gebäude niederlässt, einen höheren Mietzins zu zahlen hat. OLG Frankfurt/Main, Urt. v. 03.05.88 bejaht einen Verstoß gegen § 8 Satz 2 ApoG und damit die Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung festgestellt.

...Danach sind Vereinbarungen, bei denen die Vergütung für dem Erlaubnisinhaber überlassene Vermögenswerte am **Umsatz oder am Gewinn der Apotheke** ausgerichtet ist, insbesondere auch am Umsatz oder Gewinn ausgerichtete Mietverträge unzulässig!



## II. Der Mietvertrag

---

### 5. Sonstige Regelungen

**Mietkaution**.....bei Gewerbemietverträgen keine Grenze

**Schönheitsreparaturen, Kosten der Instandhaltung**

sowie jährliche Obergrenze für kleinere Instandhaltungsreparaturen z. B. 500 €

**Duldung von baulichen Veränderungen, Einbauten**

Sichert Gestaltungsfreiheit des Apothekers, wenn sich apothekenrechtliche Anforderungen ändern oder Auflagen erteilt werden...

**Konkurrenzschutzklausel**

Existenziell: Unterlassung der Vermietung von Räumen an Konkurrenzunternehmen (z. B. in einem Einkaufszentrum). Wichtig: Genaue Definition, welche Betriebsarten als Konkurrenz gelten sollen.

## II. Der Mietvertrag

---

### **Tod des Mieters**

gesetzl.: § 580 BGB – außerordentliche Kündigung binnen 1 Monat.  
Verlängerung der Überlegungsfrist für die Erben auf 3 Monate!  
Ausschluss des Kündigungsrechts des Vermieters!

### **Untervermietung**

Wichtig: Gestattung bei Verkauf oder Verpachtung der Apotheke

**Nachfolgeklausel**, wonach der Mieter im Fall des Verkaufs der Apotheke den Mietvertrag auf seinen Rechtsnachfolger übertragen darf, es sei denn, der Vermieter kann einen wichtigen Grund gegen die Person des Rechtsnachfolgers anführen.

### **Kein Mieterschutz!**

**Vertragsmuster gibt es in der Rechtsabteilung!**  
[recht@apotheker.de](mailto:recht@apotheker.de)



# III. Der Pachtvertrag

---

1. Verpachtungsberechtigung nach § 9 ApoG
2. Pachtgegenstand
3. Pachtzins
4. Sonstige Regelungen



## III. Der Pachtvertrag

---

Im Unterschied zur Miete nicht nur Überlassung zum Gebrauch, sondern auch zur „**Verwertung der anfallenden Früchte**“

### 1. Verpachtungsberechtigung nach § 9 ApoG

Zulässig, nur wenn

1. ....in der Person des Verpächters liegender **wichtiger Grund** verhindert die Leitung...
2. ...durch die erbberechtigten Kinder ...bis zum 23. LJ des jüngsten Kindes...
3. ...durch den überlebenden Ehegatten....bis zur Heirat....

..Der Pachtvertrag darf die berufliche Verantwortung und Entscheidungsfreiheit des pachtenden Apothekers nicht beeinträchtigen...

### 2. Pachtgegenstand

Räume und Einrichtungsgegenstände, wiss. Hilfsmittel, Herstellungs- und Prüfgeräte etc. Verzeichnisse der Räume und Einrichtungsgegenstände als Anlage zum Vertrag.

# III. Der Pachtvertrag

---

## 3. Pachtzins

Höhe anhand Kennzahlen der Apotheke individuell ermitteln und verhandeln!!!  
Keine ungeprüfte Übernahmen von veröffentlichten Zinssätzen!

**Pachtzins enthält bereits Mietzins!**

### **Faustformel:**

Gewinn (inkl. Unternehmerlohn) vor Steuern im Verhältnis 2/3 zu 1/3.  
D h. dem Pächter sollten aufgrund des unternehmerischen Risikos das doppelte des effekt. Pachtzinses verbleiben.

### **Sonderproblem:**

Einfluss von Gesundheitsreformen auf die Geschäftsgrundlage

### **Anpassungsklausel:**

„Sollte sich aus Gründen, die der Pächter nicht zu vertreten hat, der Umsatz während der Dauer des Pachtverhältnisses gegenüber dem Abschluss Pachtvertrages vorausgehenden Geschäftsjahres um mehr als .....% oder der Rohertrag um ....% verringern, treten die Parteien unverzüglich in Verhandlungen über eine Minderung des Pachtzinses. ...“

# III. Der Pachtvertrag

---

## 4. Sonstige Regelungen

**Vorkaufsrecht**, ggf. Anrechnung der gezahlten Pacht

Bei langfristigen Pachtverhältnissen übersteigen die Pachtzahlungen den Firmenwert!

### **Warenlager**

Veräußerung des Warenlagers an den Pächter. In der Regel Bewertung durch Fachfirma. Vereinbarung konkreter Bewertungsmaßstäbe, z. B. Abschläge für Einkaufsvorteile.

### **Wettbewerbsverbot**

Verpflichtung des Pächters, während der Dauer des Pachtverhältnisses und innerhalb eines Zeitraums nach dessen Beendigung keine andere Apotheke zu eröffnen....

**Vertragsmuster gibt es in der Rechtsabteilung!**

**recht@apotheker.de**



## III. Der Pachtvertrag

---

### Vorteile Pacht

- Geringer Finanzierungsaufwand
- Noch keine dauerhafte Bindung an den Standort
- Unternehmer ohne volle Verantwortung

### Nachteile Pacht

- Kostendruck durch Pacht
- Abhängigkeit vom Verpächter
- Keine Absicherung der Familie des Pächters aus der Apotheke
- Keinen Anspruch auf selbst geschaffenen Firmenwert



# Wir lassen Sie nicht allein!

## Der LAV unterstützt Sie mit:

- ✓ Individueller jur. Beratung und Lösungen rund um die Apotheke ....
- ✓ Taxations- und Retaxmanagement
- ✓ Unserem „eWO- elektronischen Weissen Ordner“
- ✓ Online-Vertragsportal (OVP)
- ✓ QM-Online-Modul
- ✓ Öffentlichkeitsarbeit / Kampagnen ...
- ✓ Aktuellen Informationen „LAV-Aktuell“
- ✓ Viele Vorteilspartner
- ✓ Weiterbildungsangeboten der LAV Akademie
- ✓ .....



Besuchen Sie uns auf  
[www.apotheker.de](http://www.apotheker.de)

# Wir lassen Sie nicht allein!

---

## Checklisten zur Apothekenübergabe und – übernahme!

Im LAV Intern (Login) unter .....

[www.apotheker.de](http://www.apotheker.de)

- Rubrik Recht / Checklisten



---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Falls Sie noch Fragen haben,  
stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

