

**Rekommunalisierung  
der  
Kommunalservice Schmölln GmbH**

**- Kauf- und Übertragungsvertrag -**

zwischen

Kommunalservice Schmölln GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Severin Kühnast, 04626 Schmölln, Sommeritzer Str. 74,

(nachfolgend auch „**Verkäuferin**“ genannt)

und

Stadt Schmölln, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Sven Schrade, 04626 Schmölln, Markt 1,

(nachfolgend auch „**Käuferin**“ genannt)

**Vorbemerkung**

(1) Der Verkäuferin, eine GmbH mit Sitz in Schmölln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Jena unter HRB 210330 erbringt Dienstleistungen im kommunalen Bereich i. S. d. Aufgabenerfüllung eines kommunalen Bauhofs, insbesondere der Landschaftspflege, Pflege von Grünanlagen, sowie die Unterhaltung kommunaler Straßen.

Die Verkäuferin hält keine Beteiligungen an Unternehmen. Zum Vermögen der Verkäuferin gehören keine Grundstücke.

Alleinige Gesellschafterin der Verkäuferin ist die Stadtwerke Schmölln GmbH; deren alleinige Gesellschafterin wiederum die Käuferin ist.

(2) Nach beschlossener Vorprüfung durch die Stadtverwaltung hat der Stadtrat beschlossen, die Rekommunalisierung der Kommunalservice Schmölln GmbH einzuleiten (Beschluss 170-26/2017 vom 30.03.2017).

(3) Die Verkäuferin wird daher nunmehr die in den Anlagen zu diesem Vertrag aufgeführten Vermögensgegenstände im Wege des asset deals veräußern

und übertragen. Es handelt sich nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen.

- (4) Nach der Veräußerung und Übertragung wird die Verkäuferin liquidiert. Im Rahmen der Liquidation hat die Verkäuferin das ihr verbliebene Vermögen zu verwerten.
- (5) Eingedenk dessen schließen Verkäuferin und Käuferin nachfolgenden

## **Kauf- und Übertragungsvertrag**

### **§ 1 Veräußerung und Übertragung (Übertragungszeitpunkt)**

- (1) Die Verkäuferin veräußert und überträgt mit Wirkung zum 01.01.2018, 0:00 Uhr, („Übertragungszeitpunkt“) die in diesem Vertrag in den Anlagen aufgeführten Vermögensgegenstände im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die diese annehmende Käuferin.
- (2) Die Vermögensgegenstände, die im Rahmen dieses Vertrages auf die übernehmende Käuferin zum Übertragungszeitpunkt übergehen, werden im Einzelnen in den Anlagen zu diesem Vertrag aufgeführt. Sämtliche Anlagen sowie das Anlagenverzeichnis am Ende dieses Vertrages sind Bestandteil dieser Vereinbarung. Für die Übertragung der Eigentumsrechte und aller sonstigen Rechte sind diese Anlagen maßgebend.

Soweit allerdings im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsganges der Verkäuferin in der Zeit zwischen Erstellung der jeweiligen Anlage und dem Übertragungszeitpunkt am 01.01.2018, 0:00 Uhr, Bestandsänderungen eintreten, gelten auch die Vermögensgegenstände, die im Zusammenhang mit den übernommenen Vermögensgegenständen stehen, als mit veräußert.

- (3) Die in den Anlagen aufgeführten Vermögensgegenstände werden zu gemeinen Werten in die übernehmende Käuferin übertragen. Gemeiner Wert im Sinne dieser Vereinbarung ist der in der Anlage 1 ermittelte Wert.
- (4) Das Eigentum sowie Besitz, Nutzen und Lasten sämtlicher zu Übertragender Vermögensgegenstände gehen mit Wirkung vom 01.01.2018, 0:00 Uhr, auf die Käuferin über.
- (5) Zum Übertragungszeitpunkt gehen alle Gefahren einschließlich der Gefahr der Verschlechterung und des zufälligen Untergangs auf die Käuferin über.

- (6) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Handlungen vorzunehmen und sämtliche Erklärungen abzugeben, die erforderlich oder geeignet sind, um die rechtzeitige Übertragung der Vermögensgegenstände im Rahmen dieses Vertrages zu forcieren.

## **§ 2 Anlagevermögen (Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände)**

- (1) Das Anlagevermögen, das gemäß § 1 dieses Vertrages von der übertragenden Verkäuferin an die übernehmende Käuferin übertragen wird, ist in der Anlage 1 (mit Stand 09.10.2017) aufgeführt.
- (2) Für den Fall, dass geringwertige Wirtschaftsgüter in den Anlagen nicht verzeichnet sein sollten, wird vereinbart, dass sämtliche geringwertige Wirtschaftsgüter gemäß § 1 dieses Vertrages ebenfalls auf die Käuferin übertragen werden.
- (3) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass bis zum Übertragungstichtag das übertragene Anlagevermögen identisch bleibt. Für den Fall, dass im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsganges die Verkäuferin Anlagevermögen hinzuerwirbt, hat die Käuferin Anspruch, dass nach ihrer Auswahl auch hinzuerworbenes Anlagenvermögen an sie ganz oder teilweise veräußert und übertragen wird. Insoweit sind der Vertrag und die Anlage durch Nachtrag zu aktualisieren. Für den Fall, dass Anlagevermögen bis zum Übertragungszeitpunkt abhandenkommt, zerstört oder beschädigt wird, mindert sich entsprechend der Kaufpreis; Surrogate gehen nach Wahl der Käuferin auf die Käuferin über.
- (4) Die immateriellen Vermögensgegenstände, die gemäß § 1 dieses Vertrages von der übertragenden Verkäuferin an die übernehmende Käuferin übertragen werden, sind in ebenfalls in Anlage 1 aufgeführt.
- (5) Die Vertragsparteien vereinbaren vorsorglich, dass die Verkäuferin Anlagevermögen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Käuferin hinzuerwirbt.

## **§ 3 Verträge, Rechtsverhältnisse**

Die Verträge (nicht erfüllte Schuldverhältnisse, Dauerschuldverhältnisse, Rechtsverhältnisse), die gemäß § 1 dieses Vertrages von der Verkäuferin auf die Käuferin zu übertragen sind, sind in der Anlage 2 aufgeführt.

Darüber hinaus werden vorsorglich jegliche Sekundärrechte hinsichtlich des mit diesem Vertrag übernommenen Vermögens, insbesondere Gewährleistungsrechte (Klar-

stellung: nicht Gewährleistungspflichten), von der Verkäuferin auf die dies annehmende Käuferin übertragen bzw. hiermit abgetreten.

Darüber hinaus werden keine weiteren Verträge und Schuldverhältnisse von der Käuferin übernommen.

Die Parteien werden alles Erforderliche zur Überleitung der Vertragsverhältnisse auf die übernehmende Käuferin tun, insbesondere den jeweiligen Vertragspartner veranlassen, die erforderliche Genehmigung zu erteilen. Bis die jeweilige Genehmigung erteilt ist oder wider Erwarten nicht erteilt wird, wird die übernehmende Käuferin die übertragende Verkäuferin so stellen, als sei der jeweilige Vertrag zum Übertragungszeitpunkt auf die übernehmende Käuferin übergegangen.

#### **§ 4 Arbeitsverhältnisse, Innenverhältnis**

Alle Arbeitsverhältnisse der übertragenden Verkäuferin gehen gemäß § 613 Buchst. a BGB zu dem in § 1 dieses Vertrages geregelten Übertragungszeitpunkt auf die übernehmende Käuferin über. Die Arbeitsverhältnisse sind in der Anlage 3 mit Namen des Arbeitnehmers, Einstellungsdatum, Bruttogehalt, zugesagten Sonderzuwendungen und Datum des Anstellungsvertrages aufgeführt. Den Vertragsparteien ist die Hinweispflicht des § 613 Buchst. a Abs. 5 BGB und das Widerspruchsrecht nach § 613 Buchst. a Abs. 6 BGB bekannt.

Verkäuferin und Käuferin werden die Betriebsangehörigen, deren Arbeitsverhältnisse auf die Käuferin übergehen, unmittelbar nach Wirksamwerden dieses Vertrages (Zustimmung der Gremien gem. § 9 dieses Vertrages) gemäß § 613a Abs. 5 BGB unterrichten.

Soweit Betriebsangehörige der Übernahme durch den Käufer widersprechen oder am Übernahmestichtag das Dienstverhältnis gekündigt war, hat die Verkäuferin etwaige Ansprüche von Betriebsangehörigen auf laufende Vergütung und Abfindung zu tragen.

Für das Innenverhältnis zwischen der übertragenden Gesellschaft und der übernehmenden Gesellschaft gilt Folgendes:

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht noch eine betriebliche Altersvorsorge für 11 Arbeitnehmer (ehemals Bauhofmitarbeiter der Stadt Schmölln – aus Anlage 3 erkennbar). Die Verkäuferin ist Mitglied der Allgemeinen Unterstützungskasse Privatwirtschaftlicher Unternehmen e.V. (AUPU). Die Verwaltung dieses Versicherungsproduktes erfolgt über die BAV Service GmbH. Die Dotierungsanforderung der AUPU liegen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei 452,98 € im Monat. Das Verwaltungshonorar der BAV beträgt 67,95 € im Quartal. Auf Grund der ab 01.01.2018 für

alle Arbeitnehmer bestehenden Pflichtmitgliedschaft zur Altersvorsorge in der ZVK, ist im Zuge der Übertragung eine Ruhendstellung/Beitragsfreistellung der Versorgung bei der AUPU zum 01.01.2018 beabsichtigt. Die Bestätigung der Anzeige zur Liquidation der Verkäuferin erfolgte durch die AUPU am 24.08.2017. Um die unverfallbaren Ansprüche aus den Versorgungsleistungen für die Arbeitnehmer aufrecht erhalten zu können, ist nach § 4 Abs. 4 Betriebsrentengesetz (BetrAVG) der Abschluss von Liquidations-Direktversicherungen zwingend erforderlich. Hierzu wird ein Angebot eines Rückdeckungsversicherers von der AUPU eingeholt. Nach Abschluss dieses Angebotes durch die Verkäuferin werden sämtliche Versorgungswerte der AUPU auf den Rückdeckungsversicherer übertragen. Dieser schließt mit den einzelnen Arbeitnehmern neue Versicherungspolice über die individuell erreichten Versorgungswerte ab. Die Voraussetzungen für die Auszahlung der Ansprüche (Vorlage eines Altersrentenbescheides) durch den Rückdeckungsversicherer bleibt erhalten. Die Verkäuferin tritt dadurch zum 01.01.2018 nicht mehr als Versicherungsnehmerin auf. Durch die Beitragsfreistellung der Verkäuferin entfällt zum 01.01.2018 das Verwaltungshonorar der BAV. Eine Belastung der Käuferin kann bei diesem Vorgehen ebenfalls ausgeschlossen werden. Diese Angaben wurden am 14.09.2017 mündlich vom Herrn Lanzerath (Geschäftsführer der AUPU) gegenüber Herrn Kühnast (Geschäftsführer Verkäuferin) bestätigt. Die Kosten der Ruhendstellung/Beitragsfreistellung sowie weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten trägt die Verkäuferin.

Die übertragende Verkäuferin verpflichtet sich, die übernehmende Käuferin von jeder Inanspruchnahme durch die übernommenen Arbeitnehmer aus deren Arbeitsverhältnissen sowie aus den übernommenen Versorgungszusagen freizustellen.

## **§ 5 Kaufpreis**

- (1) Die Übertragung der Vermögensgegenstände erfolgt gegen Zahlung eines Kaufpreises i.H.v. 426.000,00 € (in Worten: vierhundertsechszwanzigtausend Euro) zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, danach 506.940,00 € brutto. Dieser Betrag entspricht dem gemeinen Wert des übertragenen Vermögens.

Der Kaufpreis ist wie folgt zu tilgen:

- a) einen Teilbetrag von 200.000,00 EUR (1. Kaufpreisrate) bis zum Ablauf des 31.01.2018;
- b) den Restbetrag in Höhe von 306.940,00 € bis zum Ablauf des 01.08.2018 (2. Kaufpreisrate).

Vorzeitige Tilgungen sind jederzeit zulässig.

- (2) Zahlungen haben mit schuldbefreiender Wirkung zu erfolgen auf folgendes Konto der Verkäuferin: IBAN: DE33 1203 0000 0001 0925 35; BIC: BYLADEM1001; Bank: Deutsche Kreditbank Berlin

- (3) Die Abtretung des Kaufpreisanspruchs ist ausgeschlossen.
- (4) Sofern nach den vorangegangenen Regelungen dieses Vertrages der Bestand des zu übertragende Vermögen sich bis zum Übertragungszeitpunkt am 01.01.2018, 0:00 Uhr, ändert, ist das zu übertragende Vermögen durch Nachtrag zu aktualisieren. Der Kaufpreis erhöht oder mindert sich entsprechend.

## **§ 6 Vollzugsbestimmungen**

- (1) Für die Übertragung der verkauften Vermögensgegenstände und den sonstigen Vollzug dieses Vertrages gilt Folgendes:
- a) Die Vertragschließenden sind sich über den Übergang des Eigentums an den verkauften beweglichen Sachen zum Übertragungszeitpunkt einig.
  - b) Die verkauften Rechte werden hiermit zum Übertragungstichtag auf die Käuferin übertragen. Soweit zur rechtswirksamen Übertragung noch sonstige Maßnahmen (Eintragung in Register, Genehmigung usw.) erforderlich oder zweckdienlich sind, bevollmächtigt die Verkäuferin die Käuferin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, diese Maßnahmen auch im Namen der Verkäuferin herbeizuführen.
  - c) Die zu den vereinbarten Vertragsübernahmen und Übernahmen von Rechtsverhältnissen erforderlichen Genehmigungen der Gläubiger hat die Verkäuferin einzuholen.
- (2) Bis zum Übertragungszeitpunkt ist die Verkäuferin verpflichtet, ihre Geschäfte weiterzuführen. Die Verkäuferin hat hierbei im Einvernehmen mit der Käuferin und nach deren Weisungen, im Übrigen mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Unternehmers zu handeln. Sie hat die Käuferin über alle wichtigen Angelegenheiten und besonderen Vorkommnisse zu unterrichten. Die Käuferin ist berechtigt, ab Vertragsunterzeichnung die Geschäftsräume der Verkäuferin zu betreten und in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen.

## **§ 7 Garantien, Gewährleistung**

- (1) Die Verkäuferin garantiert der Käuferin das Folgende:
- a) Die übertragende Verkäuferin ist zur Übertragung aller von ihr nach diesem Vertrag übertragenen Vermögensgegenstände und Rechte berechtigt.

- b) Die übertragende Verkäuferin hat jeweils alle wesentlichen Umstände, von denen ein umsichtiger Übernehmer Kenntnis haben sollte, vollständig und zutreffend offengelegt.
- c) Mit der Erfüllung von Verbindlichkeiten, sonstigen Verpflichtungen und Obliegenheiten aus den von der Käuferin zu übernehmenden Vertrags- und Rechtsverhältnissen befindet sich die Verkäuferin nicht in Verzug. Sonstige Ansprüche der jeweiligen Vertragspartner wegen Pflichtverletzung oder Störung der Geschäftsgrundlage bestehen nicht. Ein Rechtsstreit, der die verkauften Sachen und Rechte und/oder die von der Käuferin zu übernehmenden Vertragsverhältnisse betrifft, ist bei Abschluss dieses Vertrages weder anhängig, noch angekündigt.
- d) Hinsichtlich der Arbeitsverhältnisse wird garantiert:

In der Anlage 3 sind vollständig alle Mitarbeiter angegeben, die bei Abschluss dieses Vertrages im Betrieb der Verkäuferin beschäftigt sind und für die zum 01.01.2018 eine Übernahmeverpflichtung für die Käuferin besteht.

In Anlage 3 sind jeweils vollständig unter Angabe der gewährten oder zugesagten Leistungen aufgeführt:

- alle Mitarbeiter, einschließlich jährliche Brutto-Gesamtbezüge, Boni, Tantiemen, Zusagen der Invaliditäts-, Alters- und Hinterbliebenenversorgung oder sonstige außertarifliche Leistungen gewährt oder zugesagt worden sind; gesondert angegeben werden solche Mitarbeiter, deren Versorgungsanswartschaften bereits unverfallbar sind;
- die auf betrieblicher Übung beruhende Weihnachtsgratifikation für alle Mitarbeiter;
- alle Mitarbeiter, mit denen längere Kündigungsfristen als ein Jahr vereinbart sind;
- alle schwerbehinderten Mitarbeiter;
- alle Mitarbeiter, denen Einzelvollmacht, Prokura oder Handlungsvollmacht erteilt sind;
- alle Mitarbeiter, denen Arbeitnehmerdarlehen gewährt worden sind;
- alle offenen Urlaubsansprüche der Mitarbeiter zum 01.01.2018.

Andere Arbeitsverhältnisse, aus denen sich Verpflichtungen und Rechte der vorbezeichneten Art ergeben, bestehen nicht.

Die für die Mitarbeiter abzuführenden, vor dem Übertragungszeitpunkt fälligen Zahlungen für Lohnsteuer und für Beiträge zu gesetzlichen Versicherungen sind ordnungsgemäß ermittelt, abgerechnet und abgeführt.

- e) Der Inhalt der in der Anlage 2 zu § 3 bezeichneten Vertragsverhältnisse einschließlich aller sich für die Verkäuferin daraus jeweils ergebenden Rechte und Pflichten ist vollständig und richtig wiedergegeben; soweit die Verträge nicht schriftlich abgeschlossen worden sind, ist deren Inhalt vollständig und richtig wiedergegeben. Andere Verträge dieser Art bestehen nicht und werden von der Verkäuferin vor dem Übertragungszeitpunkt ohne Einwilligung der Käuferin nicht geschlossen.
- f) Hinsichtlich der finanziellen Verhältnisse wird garantiert:

Die der Käuferin überreichten Jahresabschlüsse der Verkäuferin für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung und geben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Verkäuferin zutreffend wieder.

Alle bis zum Übertragungstichtag abzugebenden Steuer- und Abgaben-erklärungen sind ordnungsgemäß und rechtzeitig von der Verkäuferin abgegeben. Alle Steuern wurden bei Fälligkeit vollständig entrichtet. Buchhaltung und Bilanzierung sind bei der Käuferin richtig und vollständig erfolgt.

Das Anlagevermögen befindet sich in ordnungsmäßigem Zustand, die erforderlichen Ersatzbeschaffungen und Reparaturen sind jeweils durchgeführt worden.

Der Verkäuferin wurden keine Subventionen gewährt / sind nicht beantragt, die im Hinblick auf dem in diesem Vertrag geregelten Verkauf zurückgefordert werden.

Es sind keine die Verkäuferin betreffenden Rechtsstreite, Rechtsbehelfe und dergleichen anhängig oder drohen.

- (2) Werden Garantien dieses Vertrages verletzt, stehen der Käuferin in der Rechtsfolge die Rechte nach der gesetzlichen Gewährleistung zu (Rechtsfolgenverweisung).

Daneben besteht die gesetzliche Gewährleistung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel hinsichtlich der verkauften Wirtschaftsgüter.

Die Bestimmungen des § 377 HGB sind nicht anwendbar.

## **§ 8 Zeitraum zwischen Erstellung der jeweiligen Anlage zu diesem Vertrag und Übertragungszeitpunkt (Übergangsphase)**

- (1) In der Übergangsphase wurden/werden die Geschäfte der Verkäuferin nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen und gewissenhaften Geschäftsführung geführt.
- (2) In der Übergangsphase wurden/werden keine Gegenstände des Anlagevermögens der Verkäuferin erworben, veräußert oder sonst abgängig.
- (3) In der Übergangsphase wurden/werden bei der Verkäuferin keine Gewinnausschüttungen (weder offene noch verdeckte) durchgeführt.
- (4) In der Übergangsphase wurden/werden keine sonstigen außergewöhnlichen Geschäfte getätigt und Maßnahmen getroffen.

## **§ 9 Wirksamkeit dieses Vertrages**

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Schmölln, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Schmölln GmbH und der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Kommunalservice Schmölln GmbH geschlossen. Der Vertrag wird danach nach Vorliegen aller benannter Zustimmungen – kumulativ - wirksam.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Handlungen vorzunehmen, die für eine reibungslose Umsetzung dieses Kauf- und Übertragungsvertrages zweckdienlich sind.
- (2) Jede Partei trägt die ihr aus der Vorbereitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen Kosten und Gebühren selbst.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

(4) Falls eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder in Teilen unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. Das gleiche gilt bei Vertragslücken. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Gehalt der zu ersetzenden Bestimmung am nächsten kommt.

Schmölln, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Für die Kommunalservice Schmölln GmbH  
deren Geschäftsführer Severin Kühnast

Schmölln, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Für die Stadt Schmölln  
deren Bürgermeister Sven Schrade