

Leutner/Schlotter/Zätzsch
Beurkundung von Unternehmenstransaktionen

Beurkundung von Unternehmenstransaktionen

Praxishandbuch mit Gestaltungshinweisen

Von

Dr. Gerd Leutner, Licencié en droit
Rechtsanwalt in Berlin

Dr. Jochen N. Schlotter
Rechtsanwalt und Notar in Frankfurt a.M.

Dr. Jörg Zätzsch LL.M. (Tulane University)
Rechtsanwalt und Notar in Berlin

2., neu bearbeitete Auflage

2025



Zitiervorschlag: Leutner/Schlotter/Zätzsch § ... R.n. ...

beck.de

ISBN 978 3 406 79495 7

© 2025 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Fotosatz Buck Zweikirchener Straße 7, 84036 Kumhausen

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis.	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXXI
§1 Problemstellungen, Rechtsgrundlagen, Methodik.	1
§2 GmbH-Anteilsabtretung und -veräußerung (§ 15 Abs. 3 und 4 GmbHG)	4
§3 Grundstücksveräußerungen im Rahmen eines Asset Deal (§ 311b BGB)	52
§4 Asset Deal und Verträge über die Veräußerung des gesamten Vermögens (§ 311b Abs. 3 BGB und § 179a AktG)	88
§5 Formerfordernisse bei Umwandlungen (Überblick)	106
§6 Beteiligungsverträge (insbesondere im Zusammenhang mit Venture Capital-Finanzierungen).	115
§7 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).	121
§8 Umfang der Beurkundungspflicht: Zusammenfassung und allgemeine Hinweise	131
§9 Beurkundungsverfahren.	138
§10 Unternehmenstransaktionen mit Auslandsbezug	205
Stichwortverzeichnis	233

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXXI
§1 Problemstellungen, Rechtsgrundlagen, Methodik	1
§2 GmbH-Anteilsabtretung und -veräußerung	
(§ 15 Abs. 3 und 4 GmbHG)	4
I. Beurkundungspflicht gem. § 15 Abs. 4 S. 1 GmbHG	5
1. Allgemeines	5
2. Ausgangspunkt für den Umfang der Beurkundungspflicht: Schutzzweck des § 15 Abs. 4 S. 1 GmbHG	6
a) Der historische Gesetzgeber	6
b) Rechtsprechung des BGH	8
aa) Erschwerung des spekulativen Handels mit GmbH-Geschäftsanteilen („Erschwerungsfunktion“)	8
bb) Rechtsprechung erkennt keine weiter gehenden Schutzzwecke an	9
c) Abweichende Literaturansätze	10
3. „Vereinbarung“ der Pflicht zur Abtretung – das Erfordernis eines rechtsgeschäftlichen Vertrags	11
4. Umfang der Beurkundungspflicht	12
a) Überblick	12
b) Rechtsprechung – Erstreckung der Beurkundungspflicht auf alle Nebenabreden	12
aa) Grundsatz	12
bb) Entscheidungen im Wortlaut und im Kontext	13
c) Kritik an weiter Beurkundungspflicht in der Literatur.	16
aa) Allgemeines	16
bb) Argumente gegen weite Beurkundungspflicht im Einzelnen	16
(i) Wortlaut	16
(ii) Sinn und Zweck	17
(iii) Rechtssicherheit	17
(iv) „Einheitlichkeit des Verpflichtungsgeschäfts“.	17

Inhaltsverzeichnis

(v) Beurkundung lediglich des „regelnden Inhalts“ . . .	18
(vi) Gemeinschaftsrechtliche Bedenken – Kapitalverkehrs-freiheit gem. Art. 63 AEUV.	18
d) Zustimmung zur Rechtsprechung des BGH in der Literatur.	19
e) Fazit.	19
f) Anwendungsfälle	20
aa) Absichtserklärungen (Letter of Intent, Memorandum of Understanding, Term Sheet)	20
bb) Abtretung des Anspruchs auf Abtretung eines Geschäftsanteils.	21
cc) Aufhebungsvertrag	21
dd) Ausländische Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Exkurs)	21
ff) Gesellschaftsvertrag enthält Abtretungsverpflichtung	24
gg) Maklerprovision	25
hh) Optionen	26
ii) Rückkaufvereinbarungen, Rücknahmegarantien	28
jj) Rechtswahlvereinbarungen	28
kk) Schiedsvereinbarungen, Schiedsordnungen	28
ll) Stimmbindungsvereinbarungen	29
mm) Treuhandvereinbarungen	29
nn) Unternehmensverträge (Gewinnabführung, Beherrschung).	33
oo) Vertragsstrafen („Break-up fees“ und Vertragsstrafen im Zusammenhang mit dem Anteilerwerb)	33
pp) Vollmacht zum Abschluss einer Abtretungsverpflichtung – Grundsatz der Formfreiheit gem. § 167 Abs. 2 BGB.	34
qq) Vorvertrag.	34
rr) Zusicherungen und Garantieverträge, die sich auf die Übertragung von Geschäftsanteilen richten	35
II. Heilung eines Formverstößes nach § 15 Abs. 4 S. 2 GmbHG. . . .	37
1. Sinn und Zweck der Heilungsvorschrift.	37
2. Erfordernis der fortwirkenden Willensübereinstimmung bis zum Zeitpunkt der Abtretung	37
4. Umfang der Heilungswirkung.	39
5. Praktische Anwendung: Der gezielte Einsatz der Heilungswirkung	40
III. Umfang der Nichtigkeit wegen Formmangels und analoge Anwendung des § 139 BGB durch die Rechtsprechung	41

Inhaltsverzeichnis

IV. Formerfordernis bei mittelbaren GmbH-Gesellschafts- anteilsabtretungen	42
1. Grundsatz der Formfreiheit	42
2. Ausnahme unter Umgehungsgesichtspunkten	43
V. Insbesondere: Formbedürftigkeit der Verpflichtung zur Übertragung einer Beteiligung an einer GmbH & Co. KG . .	45
1. Formbedürftigkeit des Verpflichtungsgeschäfts zur Abtretung der Kommanditbeteiligung.	46
2. Formbedürftigkeit des Verfügungsgeschäfts über die Kommanditbeteiligung bei einer GmbH & Co. KG – Transaktion.	47
3. Folgefrage: Heilung eines formnichtigen Verpflichtungs- vertrags über KG-Anteilsveräußerung gem. § 15 Abs. 4 S. 2 GmbHG	48
4. Konsequenzen für die Praxis	50
VI. Formbedürftigkeit der dinglichen Abtretung des Geschäftsanteils gem. § 15 Abs. 3 GmbHG	51
§ 3 Grundstücksveräußerungen im Rahmen eines Asset Deal (§ 311b BGB)	52
I. Allgemeines zur Beurkundungspflicht gemäß § 311b Abs. 1 BGB	52
II. Schutzzweck der Formvorschrift.	53
III. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen.	54
IV. Umfang der Beurkundungspflicht beim Asset Deal.	55
1. Nebenabreden/Nebenbestimmungen	55
a) Kaufsache/Grundstück	56
b) Gegenleistung	57
c) Sonstige Nebenabreden	58
2. Der zusammengesetzte Vertrag – „rechtliche Einheit“ zwischen Grundstücksvertrag und einem anderen Rechtsgeschäft	58
a) Allgemeiner Ausgangspunkt der Rechtsprechung: Rechtliche Abhängigkeit – „Miteinander stehen und fallen“?.	58
b) Neuere Rechtsprechung: (i) Einseitige Abhängigkeit des Grundstückskaufvertrages vom „formfreien Geschäft“ und (ii) Inhaltliche Verknüpfung?	60
aa) Einseitige Abhängigkeit.	60
bb) Zusätzlich: Inhaltliche Verknüpfung als eigenständiges Merkmal für Beurkundungspflicht? . .	63
c) Zeitliche Reihenfolge der Verträge ist nicht relevant.	65

Inhaltsverzeichnis

d)	Erfordernis der Mitbeurkundung des „Verknüpfungswillens“	66
aa)	Grundsätzlich: Beurkundungspflicht des „Verknüpfungswillens“	67
bb)	Beurkundung des Verknüpfungswillens nur in einer Urkunde?	67
cc)	Die rechtliche Ausgestaltung des Verknüpfungswillens	68
c)	Der „zusammengesetzte Vertrag“ bei Personenverschiedenheit.	69
aa)	Einbeziehung in Leistung und Gegenleistung als zentrales Merkmal.	69
bb)	Einbeziehung des Dritten durch dreiseitigen Vertrag: Beurkundung auch des Drittvertrages	70
cc)	Kein dreiseitiger Vertrag: Nur Beurkundung der Verknüpfungsabrede (zB Bedingung).	71
dd)	Sonderfall: Drei-Personen-Verhältnis: Nicht beurkundungspflichtiges Geschäft wird zeitlich zuerst abgeschlossen	72
3.	Fallgruppe „mittelbarer Zwang“ zur Übereignung oder zum Erwerb eines Grundstücks	74
V.	Nachträgliche Veränderung des Grundstückkaufvertrags.	75
1.	Allgemein.	75
2.	Ausnahmen.	75
a)	Keine Verschärfung oder Erweiterung der Veräußerungs- oder Erwerbspflicht	76
b)	Schwierigkeiten bei Vertragsabwicklung.	76
3.	Zeitliche Grenze – keine Beurkundungspflicht bei einer Vertragsänderung nach Auflassung	77
VI.	Beurkundungspflicht bei mittelbarer Grundstücksbeteiligung (Share Deal) und gesellschaftsrechtlicher Beteiligung?.	78
1.	Share Deal	78
a)	Grundsatz: Keine Beurkundung	78
b)	Enger Ausnahmefall: Umgehung	79
2.	Sonstige Anwendung im Bereich des Gesellschaftsrechts	79
VII.	Rechtsfolgen einer unvollständigen Beurkundung	81
1.	Nichtigkeit gem. § 125 BGB	81
2.	Teilnichtigkeit gem. § 139 BGB	81
VIII.	Die Heilung formnichtiger Grundstückskaufverträge gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB	82
1.	Zweck	82
2.	Voraussetzungen	83

3. Wirkung.	83
a) Allgemeine Reichweite (insbesondere für zusammen- gesetzte Verträge).	83
b) Die analoge Anwendung des § 311b Abs. 1 S. 2 BGB auf die Heilung formnichtiger Vorverträge	84
c) Kenntnis der Teilnichtigkeit der Nebenabrede	87
§ 4 Asset Deal und Verträge über die Veräußerung des gesamten Vermögens (§ 311b Abs. 3 BGB und § 179a AktG)	88
I. Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 3 BGB.	88
1. Allgemeines und Schutzzweck der Norm.	88
2. § 311b Abs. 3 BGB und Unternehmenstransaktionen.	89
a) Die Unternehmenstransaktion als „Asset-Deal“	89
b) Personeller Anwendungsbereich	90
c) Veräußerung des gesamten Vermögens	91
aa) Begriff des gesamten Vermögens: Bausch und Bogen vs. Einzelaufzählung.	91
bb) Relevanz von sog. „Auffangklauseln“ („catch-all“-Klausel)	93
cc) Ausschluss bestimmter Vermögensgegenstände („excluded assets“) und Veräußerung von Teil- bereichen	96
4. Rechtsfolgen.	96
II. Anwendung von § 179a AktG auf Unternehmenstransaktionen . .	97
1. Allgemeines und Schutzzweck der Norm.	97
2. Anwendungsbereich, Voraussetzungen und Rechtsfolgen bei Aktiengesellschaften	98
a) Anwendungsbereich.	98
b) Voraussetzungen.	98
c) Rechtsfolgen	99
3. Anwendung auf Personengesellschaften (insbesondere Kommanditgesellschaften).	99
a) Keine analoge Anwendung § 179a AktG: Außergewöhnliches oder Grundlagengeschäft?	99
b) Mehrheiten für Beschlüsse zu außergewöhnlichen und Grundlagengeschäften	102
c) Zustimmungsbeschluss unterliegt keiner Beurkundungspflicht	103
4. Keine Anwendung auf die GmbH	103
a) Keine analoge Anwendung § 179a AktG auf die GmbH. . .	103
b) Ausnahme Missbrauch der Vertretungsmacht?.	104

§5 Formerfordernisse bei Umwandlungen (Überblick)	106
I. Formerfordernisse im Rahmen einer Umwandlung	106
II. Verschmelzungsvertrag § 6 UmwG	106
1. Schutzzweck der Beurkundung	106
2. Umfang der Beurkundungspflicht	107
a) Allgemeines	107
b) Insbesondere: Vorvertrag und selbstständiges Strafversprechen (<i>break-up fee</i>)	108
3. Registervollzug	108
a) Einzureichende Unterlagen	108
b) Heilung durch Eintragung (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 UmwG)	109
III. Sonstige Formerfordernisse im Rahmen einer Verschmelzung	109
1. Verschmelzungsbeschluss und Zustimmungserklärungen (§ 13 Abs. 3 UmwG)	109
2. Verzichtserklärungen (§§ 8 Abs. 3, 9 Abs. 2 UmwG)	109
IV. Grenzüberschreitende Verschmelzung	110
1. Allgemeines	110
a) Konzeption des UmwG	110
b) Beurkundung des Verschmelzungsvertrags im Ausland	110
2. Umwandlungen im Rahmen der EU-Umwandlungs- richtlinie und §§ 305 ff. UmwG (§§ 122a ff. UmwG aF)	112
V. Ausstrahlen umwandlungsrechtlicher Formvorschriften auf weitere Vertragsbestandteile?	113
1. Allgemeines	113
2. Grenzüberschreitende Vertragsgestaltungen	114
§6 Beteiligungsverträge (insbesondere im Zusammenhang mit Venture Capital-Finanzierungen)	115
I. Allgemeines	115
II. Beurkundungspflicht für Wandeldarlehen?	116
1. Die Entscheidung des OLG Zweibrücken und die Reaktion des BGH.	116
a) Beurkundungspflicht wegen Verpflichtung zur Übernahme von Geschäftsanteilen?	117
b) Beurkundungspflicht wegen Verpflichtung zur Änderung des Gesellschaftsvertrags?	118
2. Beurkundungspflicht wegen Verpflichtung zum Beitritt zu einer Gesellschaftervereinbarung	119
3. Folgen für die Praxis	119
III. Beurkundung von klassischen Venture Capital-Finanzierungs- runden	120

§7 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§794 Abs. 1 Nr.5 ZPO)	121
I. Allgemeines	122
II. Bedeutung für Unternehmenstransaktionen	122
III. Inhalt der Unterwerfungserklärung	123
IV. Umfang der Beurkundungspflicht	126
V. Verjährung	128
VI. Vollstreckung	128
VI. Kosten	130
§8 Umfang der Beurkundungspflicht:	
Zusammenfassung und allgemeine Hinweise	131
I. Problemstellung: Inhaltlicher Umfang der Beurkundungspflicht	131
II. Typische Fälle	132
1. Anteils- oder Asset-Veräußerung mit Finanzierungsvereinbarung	132
2. Asset- oder Anteils-Veräußerung einer Immobilien-GmbH oder einer Immobilie kombiniert mit Anmietung durch den Verkäufer	132
3. Begleitende Verträge mit Vergütungscharakter zum Anteilskaufvertrag	132
4. KG-Übertragung mit kombinierter Abtretung der Anteile am persönlich haftenden Gesellschafter	133
5. Verpflichtungsgeschäft und Erfüllungsgeschäft (zB privatschriftlicher GmbH-Anteilskauf nach ausländischem Recht ohne Beurkundungspflicht und separate Beurkundung der Abtretung der Anteile)	133
III. Sonstige Fälle einheitlicher Rechtsgeschäfte	133
IV. Sonstige Fälle fehlender Einheitlichkeit	134
V. Allgemeine Grundsätze und Gestaltungshinweise	134
1. „Miteinander Stehen und Fallen“	134
2. Zeitlicher Versatz verschiedener Teilgeschäfte	135
3. Personenidentität	135
4. Insbesondere: „Verknüpfungswille“ und „(ausdrückliche) Verknüpfungsabrede“	136
5. Abdingbarkeit von § 139 BGB und Grenzen	136

§9 Beurkundungsverfahren	138
I. Vorbereitung der Beurkundung	141
1. Mitwirkungsverbote	141
2. Festlegung der materiell Beteiligten	144
3. Festlegung der formell Beteiligten	147
a) Identitätsfeststellung bei natürlichen Personen	147
b) Vertretungsbefugnis	149
aa) Vollmacht	149
bb) Organschaftliche Vertretungsmacht	152
cc) Minderjährige Personen	155
4. Vorhandensein zur Beurkundung notwendiger Dokumente	156
II. Durchführung der Beurkundung	156
1. Struktur der Urkunde	156
2. Vorlesungspflicht	158
3. Vorlesungserleichterungen	159
a) Unechte Bezugnahme	160
b) Sammelbeurkundung gem. § 13 Abs. 2 BeurkG	161
c) Verweisung auf eine andere notarielle Niederschrift gem. § 13a BeurkG	162
aa) Voraussetzungen und Einsatzmöglichkeiten von Bezugsurkunden	162
bb) Grenzen für den Einsatz von Bezugsurkunden	165
d) Eingeschränkte Vorlesungspflicht gem. § 14 BeurkG	166
4. Beurkundung in fremder Sprache	169
5. Prüfungs- und Belehrungspflichten	171
a) Prüfungspflichten	171
b) Belehrungspflichten	172
c) Genehmigungsvorbehalte und Unbedenklichkeits- bescheinigung	175
6. Genehmigung und Unterzeichnung der Urkunde	176
III. Notarielle Tätigkeiten nach Abschluss der Beurkundung	177
1. Gesellschafterliste	177
a) Allgemein	177
b) Zuständigkeit	178
c) Inhalt	181
d) Notarbescheinigung	182
2. Mitteilungs- und Einreichungspflichten	182
a) Mitteilungspflichten	182
b) Einreichungspflichten	184
aa) Anmeldungen zum Handelsregister und ggf. Gesellschaftsregister	184
bb) Anträge zum Grundbuchamt	186

Inhaltsverzeichnis

3. Notarielle Verwahrbarkeit, insbesondere Anderkonto	187
4. Korrektur der Urkunde	189
IV. Transaktionsbegleitende Beurkundungen	191
1. Bezugsurkunden	191
2. Vollmachten	191
3. Gesellschafterbeschlüsse	192
a) Allgemein	192
b) GmbH	194
c) Aktiengesellschaft	195
V. Notarkosten	197
1. Beurkundungsverfahren	197
a) Unternehmenskaufverträge	197
b) Umwandlungsverträge	198
c) Gesellschafterbeschlüsse	199
d) Gesellschaftsgründungen	200
e) Vollmachten	201
f) Rechtswahl	201
g) Fremdsprache	202
h) Bezugsurkunden	202
2. Vollzugstätigkeit	202
a) Vollzugsgebühr	202
b) Gesellschafterliste	203
c) Handelsregisteranmeldungen	204
3. Unterschriftenbeglaubigungen	204
§ 10 Unternehmenstransaktionen mit Auslandsbezug	205
I. Allgemeines	205
1. Konstellationen einer Unternehmenstransaktion mit Auslandsbezug	205
2. Anwendbares Recht	206
3. Anwendbares (Beurkundungs-)Verfahren	207
II. Übertragung von Geschäftsanteilen einer deutschen GmbH (Share Deal)	207
1. Verpflichtungsgeschäft (Art. 3 ff. Rom I-VO, ehemals Art. 27 ff. EGBGB)	207
a) Freie Rechtswahl (Art. 3 Rom I-VO, ehemals Art. 27 EGBGB)	207
b) Objektive Anknüpfung (Art. 4 Rom I-VO, ehemals Art. 28 EGBGB)	208
c) Anwendbare Form	209
d) Beurkundungspflichtigkeit der vertraglichen Rechtswahl selbst?	209

Inhaltsverzeichnis

2. Verfügungsgeschäft	213
a) Geschäftsform	213
b) Ortsform	213
aa) Zulassung weniger formstrenger Ortsform?	213
(i) Argumente für Zulassung der Ortsform (wohl hM)	214
(ii) Argumente gegen Zulassung der Ortsform (wohl Mindermeinung)	216
(iii) Abgrenzung rechtsgeschäftlicher von sogenannten Statusgeschäften bei einer Teilveräußerung eines Geschäftsanteils.	217
bb) Voraussetzungen der Zulassung der Ortsform	217
c) Grafische Übersicht – Formerfordernisse des internationalen Gesellschaftsrechts	219
III. Grundstücksgeschäfte (Asset Deal)	220
IV. Vollmachten und Vertretungsbefugnis	220
1. Vollmachten	220
a) Bestimmung des Vollmachtsstatuts für vor dem 17.6.2017 erteilte Vollmachten	221
b) Bestimmung des Vollmachtsstatuts für ab dem 17.6.2017 erteilte Vollmachten	221
c) Formstatut der Vollmacht	222
V. Zwingende Inlandsbeurkundung	223
1. Auflassung	223
2. Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	223
VI. Erstreckung der deutschen Beurkundungspflicht auf Rechtsgeschäfte nach ausländischem Recht?	224
VII. Gleichwertigkeit der Auslandsbeurkundung	226
1. Einführung in die Gleichwertigkeitsproblematik	226
2. Gleichwertigkeitsvoraussetzungen	227
a) Allgemeine Gleichwertigkeitsvoraussetzungen	227
b) Keine andere Beurteilung bei Statusgeschäften	229
3. Fälle anerkannter Gleichwertigkeit	230
a) Schweiz	230
b) Weitere Rechtsordnungen	232
4. Fälle verneinter Gleichwertigkeit	232
Stichwortverzeichnis	233