

Anlage

W 122



RECHTSANWÄLTE UND NOTAR

Frantzen & Wehle · Joachimstaler Str. 10-12 · D-10719 Berlin · Germany

Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben  
in Abwicklung, vertreten durch ihren Abwickler  
Herrn Dr. Bernd Halstenberg  
Markgrafenstraße 45  
10117 Berlin

DR. CHRISTOPHER FRANTZEN  
Rechtsanwalt und Notar

JAN WEHLE  
Rechtsanwalt

Herrn Bernd F. Lunkewitz  
Mörfelder Landstraße 277a  
60598 Frankfurt am Main

DR. FLORENS GIRARDET, LL.M.  
Rechtsanwalt

Bürohaus Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
Mörfelder Landstraße 277a  
60598 Frankfurt am Main

BIRGIT EITNER, LL.M.  
Rechtsanwältin

BFL Beteiligungsgesellschaft mbH  
Mörfelder Landstraße 277a  
60598 Frankfurt am Main

Joachimstaler Straße 10 - 12 /  
Kurfürstendamm  
D-10719 Berlin  
Germany

Herrn Thomas Grundmann  
Am Hof 28  
53113 Bonn

Telefon  
+ 49 (0) 30 23 63 42 - 0  
Telefon (Notariat)  
+ 49 (0) 30 23 63 42 - 12  
Telefax  
+ 49 (0) 30 23 63 42 - 42

Dr. Ulrich Wechsler Verlags- und Medien GmbH  
Enzianweg 42  
82335 Berg/Maxhöhe

eMail  
kanzlei@frantzen-wehle.de  
Internet  
www.frantzen-wehle.de

Herrn Dr. Ulrich Wechsler  
Enzianweg 42  
82335 Berg/Maxhöhe

Herr Dr. Eberhard Kossack  
Pötschenerstraße 4  
82131 Gauting

Bankverbindung  
Berliner Volksbank eG  
Kto 546 9076 000  
BLZ 100 900 00

Konzeption Finanz- und Unternehmensberatungs GmbH  
Landsberger Straße 497 / I  
81241 München

IBAN: DE 30 1009 0000 5469 0760 00  
SWIFT/BIC: BEVODEBB

Steuer-Nr.  
13/292/61094

BERLIN, 17. Juni 2009

Diktatzeichen: cf1/s/1206aufbau\_anfechtung

**Aufbau Liquidationsgesellschaft mbH ./.. Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben u.a.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

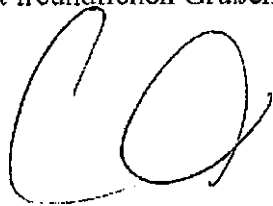
wir melden uns für die **Aufbau Liquidationsgesellschaft mbH**, Berlin, Amtsgericht Charlottenburg HRB 35991 B – nachfolgend auch kurz die „**Gesellschaft**“ – und überreichen als **Anlage 1** auf uns lautende Anwaltsvollmacht im Original. Des weiteren überreichen wir höchst vorsorglich Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters der Gesellschaft vom 14.10.2008 (**Anlage 2**).

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erklären wir hiermit die **Anfechtung** des am 23./24.11.1992 vor dem Notar Christian M. Klein in Berlin zur UR-Nr. 665/1992 geschlossenen Vertrags. Unsere Mandantin, die 1992 unter der Firma Aufbau-Verlag GmbH gehandelt hat und dem genannten Vertrag beigetreten ist, ist zu diesem Beitritt durch arglistige Täuschung seitens der Treuhandanstalt bestimmt worden, vgl. § 123 Abs. 1 BGB.

Das arglistige Verhalten der Treuhandanstalt ergibt sich im einzelnen aus ihren Vermerken vom 20.11.1992 und vom 20.01.1993 sowie aus ihrer Hausmitteilung vom 20.01.1993, die wir als **Anlagen 3 bis 5** überreichen. Insbesondere ist es arglistig gewesen, die Gesellschaft nicht darüber aufzuklären (Täuschung durch Unterlassen), dass der Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 18.09.1991, UR-Nr. 226/1991 des Notars D. Müller in Berlin, und die Ergänzungsvereinbarung dazu vom 27.09.1991, UR-Nr. 366/1991 des Notars Dr. Günter Paul in Frankfurt am Main, aufgrund von Beurkundungsmängeln jeweils formnichtig gewesen sind und der Vertrag vom 23./24.11.1992 seitens der Treuhandanstalt insbesondere deshalb geschlossen worden ist, um auf diese Weise die aufgetretenen Formmängel zu heilen (vgl. § 141 BGB). Auch ist es arglistig gewesen, die Gesellschaft darüber zu täuschen, dass der Wert des Grundstücks Französische Straße 32/33 entgegen den Feststellungen im Vertrag vom 23./24.11.1992 nicht lediglich DM 17.265.000,00, sondern tatsächlich DM 30.000.000,00 betragen hat, und weiter darüber, dass die Gesellschaft zu keiner Zeit Eigentümerin der verkauften Grundstücke Französische Straße 32/33 gewesen ist.

Die Gesellschaft hätte den Vertrag vom 23./24.11.1992 nicht geschlossen, wenn ihr die wahren Umstände bekannt gewesen wären. Auf die Folgen der Anfechtung kommen wir gesondert zurück.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CF' or similar initials, written in a cursive style.

Dr. Christopher Frantzen  
Rechtsanwalt

Vollmacht

**In Sachen** Aufbau Liquidationsgesellschaft mbH, Berlin, Amtsgericht  
Charlottenburg HRB 35991 B,

**gegen** Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in  
Abwicklung, Berlin, und andere,

**wegen** Anfechtung des Vertrages vom 23./24.11.1992, Urkunde des Notars  
Christian M. Klein in Berlin zur UR-Nr. 665/1992,

wird hiermit den **Rechtsanwälten der Anwaltssozietät**

**Dr. Christopher Frantzen, Jan Wehle,  
Dr. Florens Girardet LL.M., Birgit Eitner LL.M.,  
Joachimstaler Straße 10-12, D-10719 Berlin,**

nachfolgend jeweils der „Bevollmächtigte“, jeweils unbeschränkte (Einzel-) Vollmacht erteilt, den Vollmachtgeber gerichtlich und außergerichtlich gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber den Gerichten und Behörden und zwar in allen Instanzen zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere die Vornahme sämtlicher einseitiger Rechtsgeschäfte, und geschäftsähnlicher Handlungen, die Abgabe sämtlicher Willenserklärungen (auch a.o. Kündigung, Rücktritt etc.), die Einlegung, Zurücknahme sowie die Beschränkung von Rechtsmitteln und Rechtsbehelfen aller Art und den Verzicht auf dieselben. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, insbesondere Arrest, einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenen besonderen Verfahren, sowie Insolvenzverfahren und Familien- und Erbsachen. Die Vollmacht umfasst darüber hinaus den Abschluss von Vergleichen und die Erklärung von Verzicht und Anerkenntnis.

Der Bevollmächtigte kann diese Vollmacht auf andere übertragen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Gegenstände aller Art, insbesondere Geld und Geldeswert für den Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen. Der Bevollmächtigte ist zur Vornahme und zum Empfang von Zustellungen aller Art und in sämtlichen Verfahrensarten berechtigt.

Durch Erteilung der Vollmacht werden die in dieser Sache von dem Bevollmächtigten in der Vergangenheit vorgenommenen Handlungen vorsorglich genehmigt.

Frankfurt, den 16. Juni 2009

  
.....  
Andrzej Roszczyk -  
Liquidator

VOIGT & SCHEID  
RECHTSANWÄLTE

VOIGT & SCHEID · RANKESTRASSE 33 · 10789 BERLIN

Aufbau Verlagsgruppe GmbH  
z.Hd. der Geschäftsführung  
Neue Promenade 6  
10178 Berlin

RANKESTRASSE 33  
IM DER GEDÄCHTNISKIRCHE  
10789 BERLIN  
TEL.: +49 30 212802-0  
FAX: +49 30 212802-22  
www.voigt-scheid.de  
e-mail: Sozietat@Voigt-Scheid.de

JOACHIM M. E. VOIGT-SALUS<sup>1</sup>  
INSOLVENZVERWALTER  
FACHANWALT INSOLVENZRECHT  
GÖRGE SCHEID<sup>2</sup>  
INSOLVENZVERWALTER  
FACHANWALT INSOLVENZRECHT  
ANDREAS GERNER<sup>3</sup>  
FACHANWALT BAU- U. ARCHITEKTENRECHT  
DR. IRIS HENKEL<sup>2</sup>  
FACHANWÄLTIN ARBEITRECHT  
FÖLKER HOCHMUTH<sup>1</sup>  
BIBATRIX HERZOGIN  
VON OLDENBURG<sup>1</sup>  
DR. MARK SCHÖSSLER<sup>1</sup>  
INSOLVENZVERWALTER  
OLIVER SIETZ<sup>1</sup>  
DOKTORVOLKSWEIRE  
DR. KATJA KELLNER<sup>1</sup>  
PATRICK LÖBKE<sup>1</sup>  
DANIL FRIEDRICH<sup>3</sup>  
THOMAS ELKRICHT<sup>1</sup>

Sachbearbeiterin:  
Frau Bille/Frau Lehmann  
Zeichen: s/hj  
Datum: 14.10.2008

1- RECHTSANWALTSKAMMER BERLIN  
2- RECHTSANWALTSKAMMER SAARBRÜCKEN  
3- RECHTSANWALTSKAMMER TROBINGEN  
4- RECHTSANWALTSKAMMER KARLSRUHE  
5- RECHTSANWALTSKAMMER KÖLN

Bitte stets angeben:

Insolvenzverfahren Aufbau Verlagsgruppe GmbH

Aktenzeichen des Amtsgerichts Charlottenburg: 36a IN 2220/08

Hier: Schadensersatzansprüche der Insolvenzschuldnerin gegen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) oder deren Rechtsnachfolger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen bin ich zum Insolvenzverwalter der Aufbau Verlagsgruppe GmbH bestellt worden.  
Eine Kopie des Eröffnungsbeschlusses füge ich nochmals bei.

Als Insolvenzverwalter habe ich die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das der Insolvenzschuldnerin gehörende Vermögen (vgl. § 80 Abs. 1 InsO). Unter Verweis auf diese Verfügungsbefugnis gebe ich hiermit Schadensersatzansprüche, insbesondere solche aus Amtshaftung, die der Insolvenzschuldnerin gegen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) oder deren Rechtsnachfolger zustehen können, im Wege einer echten Freigabe aus dem Insolvenzbeschlagn frei.

Die Freigabebekanntmachung hat zur Folge, dass die freigegebenen Vermögensgegenstände wieder Bestandteil des insolvenzfreien Vermögens der Insolvenzschuldnerin sind, so dass die Insolvenz-

schuldnerin, vertreten durch die Geschäftsführung, wieder über die entsprechenden Vermögensgegenstände verfügen kann.

Mit freundlichen Grüßen

für Joachim Voigt-Salus  
Rechtsanwalt als Verwalter



(Oliver Stiefz)  
Rechtsanwalt

Anlage: Beschluss

Vertragsmanagement  
U4 C3

Berlin, 20.11.1992  
KV/5-328/sch

## Gesprächsprotokoll

### 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-

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 zuzukaufen, 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 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 belaufen 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 formale 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 Einverständnis 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

"Aufbau-Verlag", Berlin  
Sachstandsdarstellung

1. Verkauf des Aufbau-Verlages und des Verlages Rütten & Loening am 18.9.1991 an BFL Beteiligungs GmbH, Gesellschafter Lunkewitz, (Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag) zum Preis von 1 Mio DM.

Die zum Verlag gehörende Immobilie Französische Straße 32/33 wird am gleichen Tage zu einem Kaufpreis von ca. 8 Mio DM an die THA durch notariellen Vertrag herausverkauft. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wurde von dem Notar nicht beantragt.

Durch einen Formfehler des Notars waren die Verträge nichtig, was aber zunächst den Beteiligten nicht klar war.

2. 1992 forderte Herr Lunkewitz eine Freistellung von Ansprüchen aus Plus-Auflagen. Hierbei handelt es sich um Auflagen, die von DDR-Verlagen auf ministerielle Anweisung unter Bruch der Lizenzverträge gedruckt wurden und für die die Lizenzgebühren an das Ministerium abgeführt wurden.

Aufgrund der klaren Rechtslage gab die THA die verlangte Freistellung. Herr Lunkewitz gab die erwartete Höhe der Haftung mit 8 Mio. DM an, lehnte aber eine Deckelung ab.

3. In der Folgezeit beschwerte sich Herr Lunkewitz über die schlechte wirtschaftliche Lage des Verlages, die er zum Teil auf Umstände zurückführte, die bei Vertragsabschluß nicht erkannt wurden (unvollständige Rechtebestände, unverkäufliche Buchbestände mit entsprechenden Lagerkosten sowie unvorhergesehene Verluste). Er behauptete, mehr als 11 Mio DM in den Verlag nachgeschossen zu haben und berichtete von weiterem unvorhergesehenen Finanzbedarf.

4. Die THA erfuhr, daß Herr Lunkewitz die Immobilie an eine eigene Gesellschaft zum Verkehrswert von 20 Mio DM verkauft hat. Er weigerte sich zunächst, diesen Verkauf rückgängig zu machen und das Grundstück vertragsgemäß auf die THA zurückzuübertragen, da ihm der Differenzbetrag von 12 Mio DM wegen der unter 3. geschilderten Situation "zustehen würde".

002852

5. Die THA ließ durch einstweilige Verfügung Herrn Lunkewitz untersagen, den Verkauf des Grundstückes an seine Gesellschaft durchzuführen und zwang ihn damit, in Verhandlungen mit der THA einzutreten.
6. In den nachfolgenden Verhandlungen war die THA in einer schlechten Verhandlungsposition, da sie inzwischen die Nichtigkeit der Verträge erkannt hatte und befürchtete, Lunkewitz würde sich auf diese Nichtigkeit berufen.
- Nach schwierigen und langwierigen Verhandlungen wurde folgendes Ergebnis erreicht:
- a) Das Grundstück wird auf die THA zurückübertragen ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung des Grundstückes.
  - b) Die Forderungen wegen der nicht erkannten wirtschaftlichen Vertragsmängel (unvollständiger Rechtsbestand, unverkäufliche Buchbestände usw.) werden in einer Teilhöhe von 7 Mio DM anerkannt. Die Berechtigung der Forderungen wurde von der THA nach WP - Richtlinien systematisch geprüft und bestätigt.
  - c) Die Haftung der THA aus den Plus-Auflagen wird nach Zahlung von 2 Mio DM auf 5,2 Mio DM gedeckelt; Ersparnisse werden zwischen der THA und Lunkewitz 50:50 geteilt.
  - d) Der hiernach zu zahlende Gesamtbetrag beläuft sich auf insgesamt 9 Mio. DM, was von der Presse als Entgelt für die Wertsteigerung der Immobilie interpretiert wurde.  
Eine Richtigstellung in der Öffentlichkeit war der THA nicht möglich, da wegen der Plus-Auflagen Verschwiegenheit vertraglich vereinbart worden war.
7. Der unter 6. skizzierte Vergleich wurde von den zuständigen Gremien der THA genehmigt und notariell beurkundet, wodurch auch die Nichtigkeit der vorherigen Verträge geheilt wurde.

002853

Hausmitteilung

an: P R6, Herrn Schaal

Aufbau-Verlag GmbH  
Regreßansprüche gegen Notare

Sehr geehrter Herr Schaal,

anliegend übersenden wir Ihnen Vermerke und Gesprächsprotokolle, aus denen sich im wesentlichen der Sachverhalt ergibt, der zum Abschluß einer Vergleichsvereinbarung zwischen der Treuhandanstalt und den Käufern des Aufbau-Verlages vom 24.11.1992 geführt hat. Zum Vorgang "Aufbau-Verlag" gibt es in Ihrer Abteilung bereits eine Akte, vorsorglich legen wir jedoch nochmals die in dem Verlauf der Privatisierung geschlossenen Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsverträge sowie die Grundstückskaufverträge bei.

Wir bitten Sie, den vorliegenden Sachverhalt hinsichtlich der drei nachgenannten Punkte auf eine etwaige Notarhaftung zu prüfen:

1. Der Notar Müller hat den Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1991 (UR-Nr. 227/1991) zwischen dem Aufbau-Verlag und der Treuhandanstalt ohne die gemäß § 6 vorgesehene Aufassungsvormerkung ausgefertigt. Ob die Urkunde in dieser Form überhaupt beim Grundbuchamt eingereicht worden ist, ist unklar. Eine Eintragung einer Aufassungsvormerkung zugunsten der Treuhandanstalt erfolgte jedenfalls nicht.
2. Desweiteren wurde am 18. September 1991 bei Notar Müller ein Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag geschlossen, der den ausdrücklichen Schlußvermerk enthält, daß die Anlagen zu dem Vertrag nicht verlesen worden sind. Am 27. September 1991 ist vor dem Notar Dr. Günter Paul, Frankfurt, der der Sozietät Boesebeck, Barz & Partner angehört, ein Beitritts- und Änderungsvertrag zu dem vorgenannten Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag des Notars Müller geschlossen worden. Dieser Vertrag enthält als Anlage 1, die u.E. aufgrund der mangelnden Verlesung der Anlagen als nichtig anzusehende Urkunde des Notars Müller. Die Anlage 1 wurde hier nur zur Durchsicht vorgelegt.
3. Weiter ist u.E. zu berücksichtigen, daß ein am 18. Juli 1992 zwischen dem Aufbau-Verlag und der Bürohaus GmbH, einer Gesellschaft des Herrn Lunkewitz, geschlossener Grundstücks-

002850