

Transformation und Ausgliederung von Unternehmensimmobilien rechtssicher gestalten

Wenn Immobilienbestände transformiert oder ausgegliedert werden sollen, hängt der wirtschaftliche Erfolg stark von der rechtlichen Vorbereitung ab. Insbesondere wenn langjährig gewachsene Industrie- oder Gewerbestandorte mit verschränkten Nutzungen betroffen sind, stellen sich nicht selten komplexe rechtliche Fragestellungen.

Gewerbe- und Industriestandorte unterliegen aufgrund der Neuausrichtung von Geschäftsfeldern, veränderten Produktions- und Logistikprozessen sowie angepassten Nutzungen tiefgreifenden Transformationen. Dies führt dazu, dass häufig gerade solche Immobilienbestände neu geordnet und einzelne Immobilienteile veräußert werden. Auch bei der Ausgliederung von Unternehmensteilen sind regelmäßig einzelne Unternehmensstandorte oder Teile davon betroffen.

Dabei erfolgt häufig kein vollständiger Rückzug von den Standorten. Oft sind nur Teile eines Areals betroffen. Veräußerer und Erwerber sind dann künftig Nachbarn und nutzen einzelne Standorteinrichtungen gemeinsam. Mitunter muss die ausgegliederte Immobilie ganz oder teilweise mindestens für eine Übergangszeit durch die Veräußererseite weiterhin genutzt und zurückgemietet werden. Derartige Sale- und Lease-Back-Gestaltungen sind mindestens ebenso häufig wie der Verkauf und die Rückmietung zur Mobilisierung von bisher in den eigenen Immobilien gebundenem Kapital.

Eine frühzeitige Analyse eröffnet Gestaltungsspielräume und beschleunigt den Transaktionsprozess. Hier die wichtigsten Punkte, die bei Ausgliederung von Immobilienbeständen beachtet werden sollten:

1. Gemeinsame Nutzungen und wechselseitige Abhängigkeiten klären

Ist nur ein Teil eines Standorts betroffen, ist zunächst zu klären, inwieweit der auszugliedernde Grundstücksteil oder Anlagen und Einrichtungen darauf weiterhin durch den Veräußerer oder seine Gruppengesellschaften genutzt werden müssen. Auch ist denkbar, dass der spätere Erwerber Flächen, Anlagen und Einrichtungen auf dem Restgrundstück nutzen muss. Weiterhin ist sorgfältig zu prüfen, inwieweit zwischen dem zu übertragendem Grundstücksteil und dem Restgrundstück, ggf. auch zu benachbarten Grundstücken, technische und rechtliche Abhängigkeiten bestehen. In Betracht kommen gemeinsame Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zutrittssicherungen, technische Anlagen wie für die Gebäudeleittechnik, Alarmierungs- und Brandmeldeanlagen, Parkplätze, unter Umständen sogar eine einheitliche Betreuung durch eine Werkfeuerwehr mit entsprechenden Auflagen in den Baugenehmigungen.

Auf dieser Grundlage ist über die künftige Notwendigkeit von Mietverträgen oder Nutzungs- und Gestattungsvereinbarungen zu entscheiden und zu Beginn aller Überlegungen über die Transformation oder Ausgliederung von Unternehmensimmobilien ein Konzept über notwendige Separierungs- und Autarkstellungsmaßnahmen zu erarbeiten.

2. Notwendige Separierungs- und Autarkstellungsmaßnahmen konzipieren

Das veräußerte Immobilienareal sowie ein ggf. verbleibendes Restgrundstück müssen technisch und rechtlich eigenständig funktionsfähig und nutzbar sein. Regelmäßig wird eine weitestgehende physische Trennung (etwa durch bauliche Maßnahmen, Herstellung eigener Zufahrten und Versorgungs- und Entsorgungsanlagen) angestrebt. In der Praxis sind diese Maßnahmen jedoch oft sehr kostenintensiv oder technisch schwer realisierbar.

Schon bei der Festlegung des Kaufgegenstands sollten die Parteien herausfinden, ob durch einen geschickten Grundstückszuschnitt teure Autarkstellungsmaßnahmen reduziert werden können. Vor allem sollte geprüft werden, inwieweit rechtliche Vereinbarungen ausreichen, um die Funktionsfähigkeit der Standorteile sicherzustellen. Hier bietet das Grundstücksrecht zahlreiche Möglichkeiten zur passenden Regelung von Nutzungs- und Duldungsrechten (wie Zutritts- und Zufahrtsrechte, Leitungsrechte usw.) sowie von fortbestehenden laufenden Verpflichtungen (etwa Betriebs- und Instandhaltungspflichten von Anlagen und Einrichtungen, Pflichten zur Entsorgung von Abfällen usw.) und deren dinglicher Absicherung.

3. Notwendige Anpassung von bestehenden Genehmigungen und behördlichen Auflagen analysieren

Die geplanten Maßnahmen und Nutzungsänderungen müssen baurechtlich zulässig sein. Auch können bisher genehmigte Nutzungen nach einer Transformation oder Ausgliederung von Grundstücksteilen nicht mehr den ursprünglichen Genehmigungstatbeständen entsprechen. Dann müssen neue Genehmigungen bzw. Nutzungsänderungen beantragt werden. Zu prüfen sind insbesondere Baugenehmigungen einschließlich Abstandsflächenfestlegungen, Brandschutzauflagen, Stellplatznachweise und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen. Bestehen standortübergreifende umweltrechtliche Auflagen, zum Beispiel zur Altlastensanierung oder zum Grundwassermonitoring, oder Begünstigungen durch Freistellungen, sollte geklärt werden, ob und inwieweit diese Verpflichtungen bzw. Berechtigungen auf einen Erwerber übertragen werden können.

4. Umsetzungsverantwortlichkeiten und -kosten sinnvoll allokalieren

Stehen die notwendigen baulichen, technischen und/oder organisatorischen Maßnahmen zur Autarkstellung fest, ist zu entscheiden, wer diese umzusetzen und die dafür notwendigen Kosten zu tragen hat. Dies sollte maßnahmenbezogen festgelegt werden, unter Berücksichtigung der Interessenlage und Umsetzungskompetenz, der künftigen (gemeinsamen) Nutzungen, der technischen Machbarkeit sowie eventueller Kaufpreisabschläge usw. Dabei müssen gegebenenfalls mögliche Mitwirkungs- und Duldungspflichten der anderen Vertragspartei (zum Beispiel Zutrittsrechte zwecks baulicher Veränderungen) mitbedacht werden. Bei Sale-and-Lease-back-Szenarien sollte zudem geklärt werden, inwieweit Mietminderungsrechte und sonstige mieterseitige Gewährleistungsrechte aufgrund von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung von konkreten Maßnahmen ausgeschlossen werden. All dies sollte gut ausbalanciert werden, um die spätere Nutzungsphase nicht unnötig zu belasten.

5. Zeitliche Umsetzung von Maßnahmen definieren

Besonderes Augenmerk sollte auch auf die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen gelegt werden. Um den Vollzug der Transaktion nicht zu verzögern, wird in der Regel die Umsetzung durch den Veräußerer nicht als Kaufpreisfälligkeitvoraussetzung und als Bedingung für den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

auszugestalten sein. Sollen die Maßnahmen nach Besitzübergang ausgeführt werden, sind insbesondere Zutritts- und Benutzungsbefugnisse, sonstige Duldungspflichten sowie die Rechtsfolgen bei Verzug und Nichterfüllung zu regeln.

Die individuelle Vertragsgestaltung sichert die erfolgreiche Umsetzung

Die Komplexität der vorstehend beschriebenen Punkte machen eine individuelle Gestaltung der abzuschließenden Verträge unerlässlich. Die Parteien sollten die Besonderheiten des Standorts, künftige Abhängigkeiten und die geplante Nutzung nach der Transformation oder Ausgliederung berücksichtigen. Es steht eine breite Palette an rechtlichen Instrumenten zur Verfügung, um die einzelnen Verpflichtungen und ggf. dingliche Absicherungen, zum Beispiel durch Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten und Reallasten, passgenau und ausgewogen zu gestalten. Weiterhin sollten die Rechtsfolgen möglicher Pflichtverletzungen eindeutig geregelt werden. So wird eine verlässliche Basis geschaffen, die spätere Streitpunkte – etwa hinsichtlich Mitwirkungs- und Duldungspflichten oder bei Verzögerungen – weitgehend minimiert.

Durch die frühzeitige Einbindung von auf diesem Gebiet erfahrenen Rechtsberaterinnen und -beratern in die Analyse und Konzeption der Verkaufs- und ggf. Rückmiettransaktion kann die anschließende Vertragsgestaltung effizient und zielgerichtet erfolgen.

Fazit

Die Transformation oder Ausgliederung von Immobilienbeständen, die bisher gewerblich oder industriell genutzt werden, erfordert eine vorausschauende interdisziplinäre Planung, die sowohl technische als auch rechtliche Aspekte umfasst. Eine sorgfältige Bestandsanalyse und ein gut durchdachtes Autarkstellungskonzept, das von Veräußererseite vorbereitet ist, beschleunigen in der Regel den Due Diligence- und Verhandlungsprozess erheblich. Sie bilden vor allem die Grundlage für eine individuelle Vertragsgestaltung, welche die Belange des Veräußerers und der künftigen am Standort tätigen Nutzer abgemessen abbildet und den langfristigen Erfolg der Transaktion sicherstellt.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Dr. Nadine Queck
Tel: +49 351 21294498
nqueck@kpmg-law.com