

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
<b>1 Grundlegende Hinweise .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangswerte für die Bewertung .....	1
1.2 Bewertungsanlässe – Kurzübersicht .....	4
1.3 Zusammenfassende Ratschläge .....	5
<b>2 Grundsätzliche Kriterien – Kurzübersicht über die Funktionsweise einer Apothekenbewertung .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Bewertungsanlässe und Funktion des Bewertenden .....</b>	<b>14</b>
3.1 Anlässe für eine Unternehmensbewertung .....	14
3.1.1 Verkauf aus Altersgründen .....	14
3.1.2 Verkauf nach dem Tode durch die Erben .....	15
3.1.3 Gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen .....	16
3.1.4 Erbauseinandersetzungen .....	16
3.1.5 Ermittlung des Zugewinnausgleichs bei Scheidung .....	17
3.1.6 Zusätzliche Aufnahme von Krediten oder Erweiterung der Kreditlinie .....	18
3.2 In welcher Funktion soll der Berater tätig werden? .....	18
3.2.1 Der Berater als neutraler Gutachter .....	21
3.2.2 Beauftragung als Berater eines Mandanten .....	21
3.2.3 Der Berater als Schiedsgutachter .....	23
3.2.4 Zusammenfassung .....	23
<b>4 Ertragswertermittlung .....</b>	<b>25</b>
4.1 Vergangenheitsanalyse .....	25
4.1.1 Zeitreihenanalyse .....	25
4.1.2 Kennziffern .....	28
4.1.3 Bereinigungen .....	30
4.1.4 Auf den Beispielsfall bezogenes Zwischenergebnis .....	35

4.1.5	Gewichtung . . . . .	36
4.2	Zukunftsanalyse (Prognose) . . . . .	37
4.2.1	Kostenanalyse . . . . .	40
4.2.2	Aus der Veränderung des direkten Umfeldes der Apotheke abgeleitete Zukunftsanalyse . . . . .	50
4.2.3	In der Zukunft sich verändernde allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen . .	60
4.2.4	Zusammenfassung der infolge der Zukunftsanalyse sich ergebenden Veränderungen . . . . .	64
4.3	Unternehmerlohn . . . . .	64
4.4	Zwischenergebnis nach Abschluss der Vergangenheits- und Zukunfts- analyse und unter Berücksichtigung des Unternehmerlohns . . . . .	66
4.5	Kapitalisierungszinssatz . . . . .	67
4.5.1	Risikozuschläge . . . . .	72
4.5.2	Immobilitätszuschlag . . . . .	78
4.5.3	Geldentwertungsabschlag . . . . .	78
4.5.4	Beeinflussung der Kapitalisierung durch die Laufzeit des Mietvertrages und bei erwartetem Wegfall der Versorgung eines Krankenhauses u.a. . . . .	79
4.5.5	Zusammenfassung . . . . .	82
<b>5</b>	<b>Substanzwert</b> . . . . .	<b>83</b>
<b>6</b>	<b>Bestimmung des Unternehmenswertes</b> . . . . .	<b>88</b>
6.1	Formel der ewigen Rente . . . . .	88
6.2	Berücksichtigung von Ertragsteuern . . . . .	88
6.3	Was beinhaltet der Ertragswert? . . . . .	90
6.4	Das Problem: Warenbestand . . . . .	91
6.5	Vorläufiger Zwischenwert unter Berücksichtigung von Entscheidungsband- breiten . . . . .	94
6.6	Plausibilitätskontrolle . . . . .	95
6.7	Endgültiger Unternehmenswert . . . . .	100
6.8	Bestimmung des Unternehmenswertes bei verschiedenen weiteren Anlässen . . . . .	102
6.8.1	Erbaueinandersetzung . . . . .	102
6.8.2	Zugewinnausgleich . . . . .	103
6.9	Beispiel für die Bewertung einer Apotheke aus der Sicht des Verkäufers (Parteiengutachten) . . . . .	105

<b>7</b>	<b>Steuerliche Probleme beim Kauf und beim Verkauf einer Apotheke</b> .....	110
7.1	Einkommensteuer .....	112
7.1.1	Barzahlung des Kaufpreises .....	112
7.1.2	Kaufpreisraten .....	119
7.1.3	Kauf bzw. Übertragung gegen wiederkehrende Leistungen .....	122
7.2	Umsatzsteuer .....	134
7.3	Gewerbsteuer .....	134
<b>8</b>	<b>Was verbleibt dem Verkäufer unter dem Strich nach Erhalt des Kaufpreises unter Abzug aller Verbindlichkeiten und Steuerzahlungen?</b> .....	135
<b>9</b>	<b>Folgen aus dem Kauf für den Käufer – Geldverwendungsrechnung</b> .....	138
<b>10</b>	<b>Durchführung des Aquisitionsprozesses</b> .....	140
10.1	Finanzierung .....	140
10.2	Mietvertrag .....	141
10.3	Rechtliche Fragen der Apothekenübernahme .....	142
10.3.1	Üblicher Verfahrensablauf .....	142
10.3.2	Geheimhaltungspflichten .....	143
10.3.3	Culpa in contrahendo, § 311 Abs. 2 BGB (Redliche Verhandlungsführung) ..	143
10.3.4	Haftung des Käufers .....	144
<b>11</b>	<b>Kaufvertrag</b> .....	147
11.1	Grundsätzliches zum Inhalt und zur Form eines Kaufvertrages .....	147
11.2	Wichtige im Kaufvertrag aufzunehmende besondere Bestimmungen .....	148
11.2.1	Gewährleistung der Fortsetzung des Mietvertrages .....	148
11.2.2	Regelungen zur Inventur .....	149
11.2.3	Regelungen zur Abwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten seitens des Verkäufers – auch im Zusammenhang mit § 613 a BGB .....	149
11.2.4	Wettbewerbsverbot für den Verkäufer .....	151

11.2.5	Zahlungsweise des Kaufpreises . . . . .	151
11.2.6	Einwilligung in die Firmenfortführung . . . . .	152
11.2.7	Abbedingung der Haftung gemäß § 25 Abs. 2 HGB . . . . .	152
11.2.8	Gewährleistung . . . . .	153
11.2.9	Beitritt des Ehegatten zum Kaufvertrag . . . . .	154
11.3	Musterkaufvertrag . . . . .	155
<b>12</b>	<b>Checkliste</b> . . . . .	<b>156</b>
<b>13</b>	<b>Zusammenfassung</b> . . . . .	<b>157</b>
<b>Anlage 1</b>		
Beispielapotheke		
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2004 bis 2006. . . . .	159
<b>Anlage 2</b>		
	Zusammenfassung der besonderen Ratschläge . . . . .	160
<b>Anlage 3</b>		
	Auflistung der Exkurse . . . . .	161
	<b>Sachregister</b> . . . . .	<b>162</b>