

# Unternehmensübertragung auf Zeit

Pacht, Nießbrauch und  
Rückübertragung von  
Unternehmen

# Abgrenzung und Erscheinungsformen

- Übertragung der Eigenschaft als  
Unternehmensträger:
  - Betrieb im eigenen Namen
  - Auftreten als Unternehmer nach außen
- Anders als Betriebsführungsvertrag nach § 292 I  
Nr. 3 AktG
  - Betrifft nur die innere Leitung des Unternehmens
  - Handeln für eigene Rechnung, aber im Namen des  
bisherigen Unternehmensträgers

# Handelsrechtliche Konsequenzen:

- Neuer Betreiber wird Kaufmann
- Verpächter verliert u.U. die Kaufmannseigenschaft (aber Mglk. der Eintragung gem. § 105 II)
- Für die Fortführung der Firma gelten §§ 22 ff. (auch § 25!)
- Arbeitsrechtlich liegt idR Betriebsübergang nach § 613a BGB vor.

# Rechte und Pflichten beim Pachtvertrag

- Abgrenzung zur Miete: Fruchtziehung, nicht nur Gebrauch (§ 581 I BGB)
- Hier über Sachgesamtheit (Unternehmen als Ganzes)
  - Handelsrechtlicher Kaufmannsbegriff spielt hier keine Rolle
- Verpächter schuldet Besitzüberlassung, Pächter das Entgelt (§ 581 I BGB)
- Nach Beendigung: Wettbewerbsverbot des Pächters

# Rechte und Pflichten beim Pachtvertrag

- Behandlung des Inventars:
- Geregelt in §§ 582, 582a BGB
- Im Ausgangspunkt Erhaltungspflicht des Pächters, § 582 BGB
- Möglichkeit der Übernahme zum Schätzwert, § 582a BGB
  - Pächter erlangt Verfügungsbefugnis (nicht Eigentum, sondern § 185 BGB!)
  - Trägt aber auch die Risiken
  - Rückgabe des Inventars bei Pachtende mit Geldausgleich
- Aber auch jede andere vertragliche Regelung ist möglich
- §§ 582, 582 a BGB sind Auffangregeln, die gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist

# Rechte und Pflichten beim Pachtvertrag

- Was ist Inventar?
- Gemeint ist nur das Anlagevermögen
  - Gegenstände, die den Betrieb auf Dauer zu dienen bestimmt sind (vgl. § 266 HGB)
- Nicht das Umlaufvermögen
  - Vor allem nicht Warenbestand und Forderungen
- Gesetzlich gar nicht geregelt
  - Abrede notwendig
  - Ergänzende Vertragsauslegung?

# Rechte und Pflichten beim Pachtvertrag

- Pächter erhält die Gewinne während der Laufzeit
- Ersatzinvestitionen muss er auf eigene Rechnung tätigen (§ 582a BGB)
- Gehen ins Eigentum des Verpächters über
- Erweiterungsinvestitionen sind regelungsbedürftig
- Problem: Wertzuwachs beim Vertragsende
  - Gesetz: Gegenständliche Betrachtung, Substanzwert
  - Bedeutung des Ertragswerts?
  - Heute eigentlich die maßgebliche Methode zur Wertermittlung von Unternehmen
  - Fall: BGH NJW 1986, 2306: Wertzuwachs nach Ertragswertmethode 550 TDM
  - Vergütungspflicht des Verpächters?
  - Siehe dazu auch § 89b HGB

# Unternehmensnießbrauch

- Dingliches Nutzungsrecht, § 1030 BGB
- Funktional der Pacht vergleichbar („verdinglichte Pacht“)
- Bestellung nur an Sachen möglich, nicht an Sachgesamtheiten
- Sachenrechtlicher Spezialitätsgrundsatz gilt für die Nießbrauchsbestellung, nicht für das Grundgeschäft
- IdR Nießbrauchsbestellung am Anlagevermögen, Übereignung des Umlaufvermögens
- Insoweit auch gesetzlicher Eigentumserwerb möglich, § 1067.
- Am Anlagevermögen im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft Verfügungsbefugt (§ 1048 I)



# Unternehmensnießbrauch

- Problematisch auch hier:
- Wer trägt die Investitionen?
- Wem steht ein Wertzuwachs am Laufzeitende zu?
- Regelung im schuldrechtlichen Grundgeschäft möglich (und nötig)
- Ansonsten wie Pacht zu behandeln

# Unternehmensstreuhand

- Treuhand bedeutet Einräumung eines Überschusses an Rechtsmacht mit Bindung im Innenverhältnis
- Klassisches Beispiel: Sicherungsübereignung
  - Gewollt ist eigentlich dingliche Sicherheit an Mobilien
  - Da das BGB das nicht zulässt, erfolgt Vollrechtsübertragung (Übereignung) auf den Sicherungsnehmer
  - Mit Bindung im Innenverhältnis: Sicherungsabrede
    - Sicherungsbesteller bleibt zur Nutzung berechtigt
    - Zugriff nur im definierten Sicherheitsfall
  - Auseinanderfallen von dinglicher und schuldrechtlicher Lage

# Unternehmenstreuhand

- Das ist auch an Gesellschaftsanteilen und ganzen Unternehmen möglich
- Übereignung an Treuhänder
- Der aber als Beauftragter des Treugebers handelt (§§ 670, 667 BGB)
- idR entgeltlicher Auftrag (Geschäftsbesorgung, § 675 BGB)
- Führt das Unternehmen im eigenen Namen, aber für fremde Rechnung
- Nutzen und Lasten treffen den Treugeber

# Rückgabe des Unternehmens

- Bei Pacht und Nießbrauch nach Zeitablauf
- Aber auch außerplanmäßig nach Rücktritt oder auf Grund des Bereicherungsrechts
- Grundsätzlich Rückgabe in Natur
- Grenzen?
  - Bei Pacht und Nießbrauch Unmöglichkeit
  - Bei Rücktritt und § 812?
    - Höhe des Wertersatzes?

# Rückgabe des Unternehmens

- Verbleib der Gewinne?
- Bei wirksamen Vertrag klar geregelt:  
Verbleib beim Pächter oder Nießbraucher
- Rechtslage bei unwirksamen Vertrag oder Rücktritt?
  - § 346 I, § 818 I BGB?
  - Sind Gewinne Nutzungen?
  - Bei begrifflicher Bestimmung nicht: Weder Sach- noch Rechtsfrüchte noch Gebrauchsvorteile

# Rückgabe des Unternehmens

- Lösung des BGH
  - Analoge Anwendung der Nutzungsvorschriften
  - Sofern Gewinn nicht auf der persönlichen Fähigkeit oder Leistung des Inhabers beruht
    - Gewinnherausgabe daher bei Handwerksbetrieb verneint
    - Bei Tankstelle oder Kino bejaht
- Übertragung auf wirksame Schuldverhältnisse?
  - Also Rückgewähr nach Pacht?
  - Pflicht zum Ausgleich des Wertzuwachses, der nicht auf persönlicher Fähigkeit beruht?

# Rückgabe des Unternehmens

- Gegenargument:
  - Gewinn ist commodum ex negotii
  - Persönlicher Beitrag nicht messbar
  - Anwendung bei wirksamem Vertrag nicht interessengerecht
- Alternativvorschlag:
  - Nutzung iSd § 818 I, § 346 I BGB ist nur der für Überlassung normalerweise zu zahlende Betrag
  - Also üblicher Pachtzins
  - Abzüglich Aufwendungen (§ 818 III BGB)
  - Anders nur bei verschärfter Haftung (§§ 818 IV, 819 BGB)

# Zum Nachlesen:

- BGHZ 63, 365 (Bordellpacht-Fall)
- Canaris, Handelsrecht, § 8 III und IV
- K.Schmidt, Handelsrecht, S. 183-196