

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)
- § 550 findet Anwendung
- Hier über Sachgesamtheit (Unternehmen als Ganzes)
 - Handelsrechtlicher Kaufmannsbegriff spielt hier keine Rolle
- Verpächter schuldet Besitzüberlassung, Pächter das Entgelt (§ 581 I BGB)
 - Ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Entgelt über Laufzeit fest, kein Recht zur Erhöhung
 - Ausnahme: Landpachtvertrag, § 593
- Kündigung nach §§ 584, 584a
- Nach Beendigung: Wettbewerbsverbot des Pächters nur nach Vereinbarung, § 138 BGB und § 1 GWB beachten.

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, Verträge 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, trotzdem (-).
 - 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

Unternehmenstreuhand

- 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 Sicherungsfall
 - 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 bei unwirksamen Verträgen:
 - 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. 156 - 166