

## Arbeitshilfe

# Verpachtung des Unternehmens

Der Unternehmenspachtvertrag kann formlos wirksam geschlossen werden. Ein schriftlicher Pachtvertrag ist aber dringend zu empfehlen. Unter allen Umständen sollten die beiden Parteien darin festhalten, in welchem Umfang die Pächter\*innen verpflichtet sind, die Wirtschaftsgüter des Betriebes zu erhalten. Durch eine solche Erhaltungsvereinbarung sagen die Pächter\*innen vertraglich zu, alle erforderlichen Anschaffungen, Ersatzbeschaffungen, Instandhaltungen, Ausbesserungen, Erneuerungen und Ähnliches auf eigene Kosten im Rahmen der Substanzerhaltung vorzunehmen.

Vereinbart werden sollte auch, wie vorzugehen ist, wenn die Pächter\*innen mit ihrem Vorhaben Schiffbruch erleiden oder krank werden. In der Regel werden Pachtverträge mit festen Laufzeiten versehen. Außerordentliche Kündigungsrechte können aber zum Beispiel bei Krankheit oder Unternehmensaufgabe festgelegt werden. Ziehen Sie für den Abschluss eines Pachtvertrages auf jeden Fall Rechtsanwälte\*Rechtsanwältinnen oder Notare\*Notarinnen hinzu.

## Fragen an die Verpächter\*innen

- Ist lediglich ein vorübergehender Ausstieg geplant? Welchen Zeitraum der Verpachtung stellen Sie sich vor?
- Wie stark ist das Unternehmen auf Ihre Person zugeschnitten? Sind potenzielle Pächter\*innen überhaupt in der Lage, das Unternehmen wie bisher fortzuführen? Sind Ihnen bereits geeignete Pächter\*innen bekannt?
- Welche Höhe der Pachteinkünfte haben Sie sich vorgestellt bzw. ist zu erzielen?
- Haben Sie daran gedacht, die Höhe des Pachtzinses durch die Sachverständigen ermitteln zu lassen?
- Soll es sich um konstante Pachtzahlungen handeln? Oder möchten Sie sich durch Vereinbarung eines erfolgsabhängigen Pachtzinses an die unternehmerischen Geschicke der Pächter\*innen binden?
- Ist ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen, der eine Erhaltungsverpflichtung enthält?
- Sind die Mitarbeiter\*innen auf die bevorstehende Betriebsverpachtung gut vorbereitet?

### Fragen an die Pächter\*innen

- Wie gut kennen Sie das zu übernehmende Unternehmen im Hinblick auf seine Produkte und Marktstellung?
- Ist die Höhe des Pachtzinses objektiv von den Sachverständigen ermittelt worden?
- Ist die Höhe der vereinbarten Pachtzinsen aus dem Unternehmen zu erwirtschaften?
- Soll es sich um konstante Pachtzahlungen handeln? Oder ist ein erfolgsabhängiger Pachtzins sinnvoller?
- Wie lange läuft der Pachtvertrag?
- Müssen in näherer Zukunft im Unternehmen in größerem Umfang Investitionen getätigt werden?  
*Wenn ja, enthält der Pachtvertrag entsprechende Regelungen, wer diese zu tragen hat?*
- Besteht die Möglichkeit, später das Eigentum an dem Unternehmen zu übernehmen?

### Vorteile der Betriebspacht

- Geringer Kapitalbedarf
- Pachtzahlungen sind Betriebsausgaben
- Pachtzins kann günstiger als der Kapitalzins sein

### Nachteile der Betriebspacht

- Pächter\*innen werden nicht Eigentümer\*innen des Unternehmens.
- Das Unternehmen kann von Pächtern\*Pächterinnen nicht als Kreditsicherheit eingesetzt werden.
- Fehlende Bereitschaft der Verpächter\*innen, Investitionen vorzunehmen.
- Bei Beendigung der Betriebspacht kann es zum Streit über Reparaturkosten kommen.