

P A C H T

Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008)

BGBI. 70/2008, gültig ab 01.06.2008

Für den Unternehmenserwerb wird klargestellt, dass folgende Rechtsgeschäfte **nicht** als „Erwerb“ eines Unternehmens gelten:

- **PACHT**
- Leihe
- Fruchtnießung
- Gebrauchsrecht
- sowie auch die Beendigung dieser Verträge

Alte Rechtslage:

Kern der im UGB geschaffenen Regelung für den Unternehmenserwerb unter Lebenden war, dass sämtliche unternehmensbezogene, nicht höchstpersönliche Rechtsverhältnisse **automatisch** auf den Erwerber übergehen, die Sicherheiten für Verbindlichkeiten des Veräußerers aufrecht bleiben, der Veräußerer für die von ihm begründeten, binnen fünf Jahren fällig werdenden Verbindlichkeiten weiterhaftet, Dritte der Übernahme des Vertragsverhältnisses widersprechen können, sowie der Erwerber die Übernahme einzelner Rechtsverhältnisse und Verbindlichkeiten durch Eintragung im Firmenbuch, verkehrsübliche Bekanntmachung oder Verständigung des Dritten ausschließen kann.

Achtung Änderung!

Bei den oben genannten Rechtsgeschäften gilt dies seit dem URÄG 2008 nicht mehr.

Für den in der Praxis wichtigsten Anwendungsbereich der **Pacht** ergibt sich daher folgende

Neue Rechtslage:

Es findet kein automatischer Übergang sämtlicher unternehmensbezogener Rechtsverhältnisse statt; die Übertragung derjenigen Verträge oder Schulden des Verpächters, die vom Pächter übernommen werden sollen, bedarf der Zustimmung des Dritten; sollen Forderungen des Verpächters auf den Pächter übertragen werden, muss dies jeweils vertraglich vereinbart werden; bei wirksamer Übertragung von Verträgen oder Verbindlichkeiten trifft die Haftung mangels Sondervereinbarungen nur den Erwerber (Pächter), ansonsten nur den Veräußerer (Verpächter).

Der Gesetzgeber hat zur Absicherung für jeden Dritten (z. B. Gläubiger) klargestellt, dass er gegenüber Verpächter **und** Pächter gleichermaßen agieren kann, wenn er über die Verpachtung **nicht** informiert wurde.

In der Praxis bedeutet dies, dass - solange der Dritte vom Pachtverhältnis keine Kenntnis hat (er also z. B. vom Inhaberwechsel gar nichts weiß oder irrtümlich von einem Unternehmenskauf ausgeht) – er alle Rechte (z. B. Zahlungen) gegenüber Verpächter **und** Pächter ausüben kann. Ist dem Dritten die Verpachtung dagegen bekannt, kann er dieser – auch schlüssig - zustimmen; wenn er nicht zustimmt, bleibt es bei dem Vertragsverhältnis mit dem Verpächter.

Wollen Verpächter und Pächter vermeiden, dass der Dritte z. B. mit schuldbefreiender Wirkung an den „Falschen“ zahlt (oder Gestaltungsrechte ausübt), sollte ausdrücklich vereinbart werden, dass der Dritte (von wem und zu welchem Zeitpunkt) von der Pacht sicher zu benachrichtigen ist. Diese Informationspflicht sollte – auch für die Beendigung des Pachtvertrages – schon im Pachtvertrag selbst festgehalten werden.

Die neue Regelung ist auf Unternehmensübergaben auf Grund eines **nach** dem 31.05.2008 vereinbarten oder beendeten Vertrages anzuwenden (maßgeblich ist daher **nicht** der Übergabstag).