

Unternehmenspacht

Das Recht der Unternehmenspacht. Von *F. Klein-Blenkers*. Nomos Verlag, Baden-Baden. 1. Aufl. 2008. 398 S. € 98,-.

Der Unternehmenspacht kommt im modernen Wirtschaftsleben eine erhebliche Bedeutung zu. Mittelständische Unternehmen, bei denen eine Nachfolge ansteht, werden zunehmend verpachtet. Die Pacht von Unternehmen kann eine Möglichkeit zur Existenzgründung, Vorstufe eines Unternehmenskaufs oder ein Weg zum Zusammenschluss von Unternehmen darstellen. Daneben ist die Gaststätten-, Tankstellen- und Apothekenpacht weiterhin von Relevanz.

Trotz dieser Bedeutung hält sich der Gesetzgeber bis heute bei der Unternehmenspacht ganz zurück. Auch im Schrifttum finden sich nur Stellungnahmen zu einzelnen Fragen. Erst recht fehlte eine Bereichsdogmatik, die die Unternehmenspacht von ihren Grundlagen her erklärt.

Diese Lücke schließt „Das Recht der Unternehmenspacht“ von Klein-Blenkers nunmehr auf überzeugende Weise. Es handelt sich um ein Grundlagenwerk im besten Sinne des Wortes. *Klein-Blenkers* entwirft eine Bereichsdogmatik der Unternehmenspacht, um sodann auf dieser Grundlage die einzelnen sich bei der Unternehmenspacht stellenden Fragen zu beantworten. Er wählt hierzu ein dreistufiges Vorgehen.

Im ersten Schritt wird die Frage aufgeworfen, was Verpächter und Pächter vernünftigerweise vereinbaren sollten. Die Hinweise, die daraus folgen, sind eine wertvolle Hilfe zur Vertragsgestaltung für den Praktiker.

Sodann wird gefragt, wie zu entscheiden ist, wenn zu der jeweiligen Frage keine klaren Regelungen getroffen worden sind. Hier geht es um die Fragen der Vertragsauslegung und Argumente für Lösungen im Streitfall. Dem Lebenszyklus eines Pachtverhältnisses folgend werden zunächst Fragen des Abschlusses des Pachtvertrages und der Überlassung des Unternehmens behandelt. Als dann werden Fragen betreffend Gewinn und Pacht und mögliche Leistungsstörungen erörtert. Schließlich werden die Problemfelder der Beendigung und Abwicklung einer Unternehmenspacht in den Blick genommen. Auf diese Weise werden alle zentralen Fragen der Unternehmenspacht beantwortet und Lösungen für die jeweiligen Probleme aufgezeigt. Aus der Fülle der behandelten Fragestellungen sei hier nur auf die Gewährleistung des Verpächters kurz näher eingegangen.

Um Licht in diesen noch immer unklaren und höchst umstrittenen Bereich zu bringen, unterteilt *Klein-Blenkers* die Defizite in drei Gruppen: Defizite einzelner Bestandteile, Mängel des Unternehmens insgesamt und Defizite hinsichtlich Bilanzen, Gewinn oder Umsatz. Dadurch, dass diese Einteilungen ihrerseits nochmals in Fallgruppen untergliedert werden, wird die Orientierung erleichtert. So lassen sich etwa die Konstellationen, in denen einzelne Bestandteile mangelhaft sind, in denen der Ruf des Unternehmens sich als schlechter erweist als erwartet, erforderliche Erlaubnisse fehlen oder Erwartungen des Pächters nicht erfüllt werden, ohne weiteres auffinden. Inhaltlich muss man dem Autor nicht in allen teils heftig umstrittenen Punkten folgen. Die diesbezüglichen Überlegungen stellen aber hinsichtlich des Umfangs und Tiefgangs eine so anderweitig nicht anzutreffende Hilfe für denjenigen dar, der sich mit Gewährleistungsfragen auseinanderzusetzen hat. Und auch derjenige, der im Rahmen eines Unternehmenskaufs Gewährleistungsfragen zu beantworten hat, dürfte hier vielfach fündig werden.

Zum Abschluss seiner Arbeit stellt der Autor im dritten Schritt einen eigenen, umfangreichen Gesetzentwurf zu einem Vertragsrecht der Unternehmenspacht vor, dessen Umsetzung sicher zeitgemäß wäre. Eine umfangreiche gesetzliche Regelung würde die vielen Unsicherheiten, die heute im Zusammenhang mit der Unternehmenspacht bestehen, weitgehend beseitigen.

Resümierend lässt sich festhalten, dass *Klein-Blenkers* eine rechtsdogmatisch fundierte Abhandlung vorgelegt hat. Sie richtet sich dabei nicht nur an die Wissenschaft, sondern stellt zugleich eine wertvolle Hilfe für den Rechtsanwender dar. „Das Recht der Unternehmenspacht“ hat die Qualität, zu einem Standardwerk zu avancieren, das Gesetzgebung und Rechtsprechung nachhaltig beeinflussen wird.

Prof. Dr. jur. Matthias Pletke, Fachhochschule Hannover