

€ 6,- inkl. MwSt. im Abonnement

€ 9,- inkl. MwSt. im Einzelheft

Herausgeber:

Dr. jur. Thomas Ax

Redaktion:

Dr. jur. Thomas Ax



Ax Rechtsanwälte

Dr. jur. Thomas Ax

Rechtsanwalt
Kanzleinhaber

Uferstraße 16
69151 Neckargemünd

t.ax@ax-rechtsanwaelte.de

T 06223/8688613

F 06223/8688614

M 0151/46197684

www.ax-rechtsanwaelte.de

Kommunal-Leasing: 5 Fallstricke bei der Vertragsgestaltung von Dr. Michael Kroll

So vielfältig und individuell Kommunal-Leasing auch ist: Es gibt einige Aspekte, bei denen Leasingnehmer besonders aufpassen sollten.

1. Handelt es sich überhaupt noch um einen Leasingvertrag?

Es gibt in Deutschland kein Gesetz, das regelt, was Leasing genau ist. Im Endeffekt handelt es sich rechtlich gesehen um eine besondere Form der Miete und eigentlich gerade nicht um einen Finanzierungsvertrag (wie z.B. bei einem Mietkaufvertrag). So wird Leasing beispielsweise auch wie ein Mietvertrag ausgeschrieben und umsatzsteuerlich wie ein Mietvertrag behandelt.

Genau genommen steht Leasing in der Praxis aber häufig irgendwo zwischen Miete (Nutzungsüberlassung) und Finanzierung. Viele Leasingverträge enthalten neben Mietkomponenten (die Nutzung) auch kaufrechtliche Elemente (z.B. Kaufoptionen) oder Finanzierungsbestandteile (z.B. bei sehr langen Laufzeiten).

Das Steuerrecht (Bilanzierungsrecht) gibt nun genau vor, wie ein Leasingvertrag gestaltet werden muss, damit weiterhin ein Mietvertrag vorliegt. Diese Vorschriften gelten im Kommunal-Leasing hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Miete und Finanzierung genauso auch für Leasingnehmer der öffentlichen Hand. Dabei sind für die entsprechende Abgrenzung immer die vertraglichen Inhalte entscheidend und nicht der Titel bzw. die Überschrift des Vertrags! Werden diese Abgrenzungskriterien nicht beachtet, so kann dies zu gravierenden Konsequenzen führen, z.B.:

- Es wird eine falsche Vergabeentscheidung getroffen (Leasing wurde ausgeschrieben, letztendlich aber einem Mietkaufvertrag der Zuschlag erteilt) – mit allen rechtlichen Konsequenzen!

- Es wurde eine falsche Genehmigung eingeholt.
- Es drohen Umsatzsteuernachteile.
- Eventuell müssen Zuschüsse und Zuwendungen zurückgezahlt werden, die diese eigentlich für Leasing beantragt wurden u.a.

Seriöse Leasinganbieter verstehen es, die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Aber auch kommunale Leasingnehmer sollten in der Lage sein, Leasingverträge entsprechend richtig auszuschreiben. Dabei sind vor allem zwei wichtige Aspekte zu beachten:

- Die Leasinglaufzeit darf nicht zu lange sein. Das Leasingobjekt muss bei Vertragsende noch einen „wirtschaftlich ins Gewicht fallenden“ Marktwert aufweisen.
- Es darf heute bei wirtschaftlicher Betrachtung noch nicht hinreichend sicher feststehen, dass der Leasingnehmer das Objekt am Ende kauft (z.B. bei einer günstigen Kaufoption) bzw. kaufen muss (z.B. bei einer Andienung und einem gleichzeitig überhöht festgelegten Restwert).

Ausführliche Informationen zu diesem äußerst wichtigen Aspekt finden Sie auf [richtig-leasen.de](https://www.richtig-leasen.de) in den Blogs „Bilanzierung und Recht“ (<https://www.richtig-leasen.de/bilanzierung-und-recht/>) sowie „Special: Kommunal-Leasing“ (<https://www.richtig-leasen.de/special-kommunal-leasing/>).

2. Achten Sie auf die Vertragsart, zugesagte Optionen und die Höhe des Restwertes!

Ein Leasingnehmer sollte genau darauf achten, dass die Vertragsinhalte auch exakt seinen Ausschreibungsvorgaben bzw. seinen Verhandlungsergebnissen entsprechen. Dabei muss immer auf die exakten Vertragsinhalte abgestellt werden und z.B. nicht auf Vertragsüberschriften oder bestimmte Bezeichnungen. Folgende Überprüfungen erscheinen dabei u.a. sinnvoll:

- Stimmt die vereinbarte Vertragslaufzeit?
- Ist die vereinbarte Laufzeit fix oder muss diese gekündigt werden?

- Sind abgefragte Optionen auch im Vertrag aufgenommen worden?
- Achtung: Ein Andienungsrecht ist keine Kaufoption!
- Achtung: Ein Vorkaufsrecht ist keine Kaufoption!
- Achtung: Eine (Ab-)Schlusszahlung bei Kündigung ist keine Kaufoption!
- Eine Kaufoption zum Marktpreis ist immer zulässig, kann aber gegebenenfalls teuer werden.
- Beachten Sie die Höhe eines möglichen Restwerts, wenn von diesem bestimmte Zahlungen zum Vertragsende abhängen (z.B. der Preis einer Andienung, Mindererlösausgleichszahlungen, Schlusszahlungen bei Kündigung etc.).
- Enthält der Vertrag Zusatzkosten (z.B. Abschlussgebühren, Mietnebenkosten, Vertragsbeendigungsgebühren etc.)?

Weitere Informationen finden Sie im Blog „Vielfältige Vertragsgestaltung im Leasing“ auf [richtig-leasen.de](https://www.richtig-leasen.de) (<https://www.richtig-leasen.de/vertragsgestaltung/>).

3. Achten Sie auf die Bestimmungen zum Vertragsende

Soll das Objekt am Ende zurückgegeben werden, so ist es sinnvoll, diesbezüglich einige vertragliche Regelungen zu treffen wie z.B.:

- In welchem Zustand muss das Objekt zurückgegeben werden? Was ist eine außerordentliche Wertminderung bzw. ein außerordentlicher Wertminderungsschaden? Wer legt dies im Streitfall fest? Wer trägt eventuelle Gutachterkosten?
- Welche Fristen hat ein Leasingnehmer für die Rückgabe, ohne dass Zusatzkosten entstehen?
- Wie muss das Objekt verpackt sein („sachgerecht“, im Originalkarton etc.)?
- Wird das Objekt vom Leasinggeber abgeholt oder ist es an diesen zu versenden? Wer trägt welche Kosten?

Weitere Informationen finden Sie auf [richtig-leasen.de](https://www.richtig-leasen.de) u.a. in dem Blog „Vertragsende: Kein Ende mit Schrecken!“

(<https://www.richtig-leasen.de/rueckgabe-kein-ende-mit-schrecken/>).

4. Muss der Leasingvertrag gekündigt werden?

Handelt es sich bei dem Leasingvertrag um einen kündbaren Leasingvertrag oder um einen anderen Leasingvertrag, der aber eine Kündigungsklausel enthält, sollten z.B. folgende Punkte berücksichtigt bzw. geprüft werden:

- Hat die Ausschreibung überhaupt eine Kündigungsklausel vorgesehen bzw. ist eine solche überhaupt erwünscht?
- Welche Kündigungszeitpunkte gibt es (Wann kann zu welchen Zeitpunkten gekündigt werden)?
- Wie lange sind die Kündigungsfristen?
- Wie hoch sind zu leistende (Ab-)Schlusszahlungen? Achtung: Schlusszahlungen sind zu bezahlen um den Vertrag zu beenden! Möchte ein Leasingnehmer das Objekt am Ende kaufen, so muss eine zusätzliche Kaufoption vereinbart werden!

Wichtig: Kündbare Leasingverträge, die nicht gekündigt werden, laufen ewig! Gekündigte Leasingverträge enden zum Kündigungszeitpunkt. Danach ist das Objekt zurück zu geben! Es erfolgt kein automatischer Verkauf an den Leasingnehmer!

Weitere Informationen finden Sie auf [richtig-leasen.de](https://www.richtig-leasen.de) u.a. in dem Blog „Vertragsende: Kein Ende mit Schrecken!“

(<https://www.richtig-leasen.de/rueckgabe-kein-ende-mit-schrecken/>).

5. Abweichender Vertrags- und Nutzungsbeginn

Es gibt Leasingverträge, bei denen Vertrags- und Nutzungsbeginn auseinanderfallen. So wird z.B. häufiger die Vereinbarung getroffen, dass der Leasingvertrag erst am 1. des auf den Nutzungsbeginn (z.B. der 13.01.) folgenden Monats beginnt (also z.B. der 01.02.). Hier würde die Nutzung dann entsprechend länger dauern als die reine Vertragslaufzeit (im Beispiel 17 Tage). In diesen Fällen können zusätzliche Nutzungsentgelte für die Nut-

zungstage (17 Tage) zwischen Nutzungs- und Vertragsbeginn anfallen. Die Berechnung dieser eventuellen zusätzlichen Nutzungsentgelte kann dabei zwischen verschiedenen Anbietern differieren. Deshalb sollte ein Leasingnehmer genau darauf achten, ob er diese zusätzlichen Nutzungsentgelte überhaupt akzeptiert bzw. wie sich diese berechnen.

Noch gravierender sind die Auswirkungen häufig bei Rahmen-Leasingverträgen mit Mietschienen für jedes einzelne Objekt (z.B. ein Vertrag über 100 PC's mit einer Laufzeit von 36 Monaten und einem Installationszeitraum von 12 Monaten). Hier werden die Mietscheine eines Quartals häufig gebündelt und für diese Objekte als Vertragsbeginn einheitlich der 1. des nächsten Quartals gewählt. Hier wird dann das zusätzliche Nutzungsentgelt häufig pauschal berechnet, z.B. in Höhe von 1,5 Monatsraten für dieses Quartal.