

€ 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](http://www.ax-rechtsanwaelte.de)

## **Kommunal-Leasing: 5 Tipps zur individuellen Vertragsgestaltung**

### **von Dr. Michael Kroll**

Viele Investoren der öffentlichen Hand sind häufig erst einmal irritiert über die Vielzahl an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Leasing – häufig aber auch verunsichert über die Menge an unterschiedlichen Aussagen und Meinungen zu bestimmten Gestaltungen. Daher werden nachfolgend 5 wichtige Aspekte, die bei der Auswahl und Ausschreibung von Leasingverträgen von Bedeutung sind, betrachtet.

#### **1. Was will ich? Was geht? Was geht nicht?**

Ein potenzieller Leasingnehmer sollte sich im Vorfeld genau überlegen, was er eigentlich wirklich braucht und will. Je präziser seine Vorgaben sind, umso einfacher sind später die Ausschreibung, der Wirtschaftlichkeitsnachweis sowie die Vergabeentscheidung. Dabei gilt es besonders darauf zu achten, keine Bestandteile auszuschreiben, die von einer Leasinggesellschaft nur schwer zu erfüllen oder gar unzulässig sind (z.B. zu lange Laufzeiten oder zu günstige Kaufoptionspreise am Vertragsende).

Es ist auch gut zu überlegen, ob Nebenangebote zugelassen werden sollen oder ausdrücklich ausgeschlossen werden um das Entscheidungsumfeld nicht zu kompliziert zu gestalten.

#### **2. Wählen Sie die richtige Vertragsdauer!**

Viele Kommunen streben relativ lange Vertragslaufzeiten (Grundmietzeiten) an. Darüber hinaus weisen viele kommunale Objekte auch sehr lange Lebensdauern und Einsatzzeiten auf – häufig weit über die gewerblichen Abschreibungszeiträume hinaus! So haben beispielsweise PC's eine Abschreibungsdauer nach der gewerblichen AfA-Tabelle von 36 Monaten, werden bei der öffentlichen Hand aber bis zu 5 Jahre und länger eingesetzt. Viele Leasinggesellschaften bieten aufgrund der Bestimmungen der Leasingerlasse aber nur Laufzeiten bis zu maximal 90 Prozent der AfA-Dauer an – im Beispiel PC also 32 Monate.

Es gilt somit Leasinganbieter zu finden, die sich mit der Laufzeitproblematik im Kommunal-Leasing auskennen – auch jenseits der Laufzeiten der amtlichen AfA-Tabellen. Dies sollte in der Praxis eigentlich kein größeres Problem darstellen.

Eines darf in der Praxis bzw. der Ausschreibung bei längeren Vertragslaufzeiten allerdings nicht passieren: Die Laufzeit darf niemals so lange sein, dass das Objekt am Ende völlig wertlos ist (z.B. ein PC-Leasingvertrag über 10 Jahre)! In diesem Fall würde die Finanzverwaltung bei dem Leasingvertrag eine reine Finanzierung unterstellen (der Leasingnehmer verbraucht die komplette Objektsubstanz alleine) und den Leasingvertrag in einen Mietkaufvertrag umdeuten – mit äußerst negativen und unangenehmen Konsequenzen für den kommunalen Investor, wie in einem der folgenden Beiträge noch gezeigt wird.

#### **3. Wählen Sie die richtigen Bestimmungen zum Vertragsende!**

Welche Optionen sollen zum Vertragsende eingeräumt werden: Rückgabe? Kaufoption? Mietverlängerungsoption? Oder mehrere dieser Möglichkeiten gleichzeitig?

Falls ein Leasingvertrag mit eventuell anfallenden Zahlungsverpflichtungen zum Vertragsende abgeschlossen werden soll, so sollten die diesbezüglichen vertraglichen Einzelheiten in der Ausschreibung vorgegeben bzw. abgefragt werden. Die gilt vor allem für die Höhe des so genannten Restwertes, sofern von diesem mögliche Zahlungen abhängen (z.B. der Preis eines Andienungsrechts, die Höhe von Mindererlösausgleichszahlungen oder auch die Höhe von Schlusszahlungen nach Kündigung bei kündbaren Verträgen).

Ebenso sollten die Bestimmungen und Bedingungen für eine beabsichtigte Rückgabe des Leasingobjektes zum Vertragsende vorgegeben bzw. ausgeschrieben werden (z.B. Objektzustand, Rücksendeart, Rücksendekosten, Rückgabefristen, Verpackungsanforderungen, Abhol- bzw. Sendeort etc.)

#### **4. Wählen Sie die optimale Zahlungsstruktur!**

Leasing bietet eine Vielzahl individueller Zahlungsmöglichkeiten. Ein potenzieller Investor sollte sich über die einzelnen Möglichkeiten informieren und seine Wünsche entsprechend vorgeben bzw. ausschreiben, z.B.

- mögliche Sonderzahlungen zu Vertragsbeginn
- die Möglichkeit eines Vorziehens von Zahlungen während der Laufzeit, z.B. in den Dezember des Vorjahres
- die Vereinbarung auch nicht-linearer Raten wie z.B. saisonale Leasingraten, nutzungsabhängige Zahlungen etc.
- die Möglichkeit eine oder mehrere Zahlungen (eventuell sogar flexibel?) pro Jahr aussetzen zu können etc.

#### **5. Augen auf bei kündbaren Verträgen**

Sollte der Leasingvertrag Kündigungsklauseln enthalten oder es sich sogar konkret um einen Kündbaren Leasingvertrag handeln, gilt es, weitere Gesichtspunkte zu beachten bzw. auszuschreiben wie z.B.

- mögliche Kündigungszeitpunkte (wann und für welchem Zeitpunkt?)
- Kündigungsfristen
- die Höhe zu leistender (Ab-) Schlusszahlungen; dabei sind Schlusszahlungen zu leisten um den Vertrag zu beenden! Möchte ein Leasingnehmer das Objekt am Ende kaufen so muss zu Vertragsbeginn z.B. eine zusätzliche Kaufoption vereinbart werden!

Weitere ausführliche Informationen zu allen 5 Punkten finden Sie auf [richtig-leasen.de](https://www.richtig-leasen.de) u.a. in den Blogs „Vielfältige Vertragsgestaltung im Leasing“ (<https://www.richtig-leasen.de/vertragsgestaltung/>), „Special: Kommunal-Leasing“ (<https://www.richtig-leasen.de/special-kommunal-leasing/>) sowie „In 7 Schritten zum richtigen Leasingvertrag!“ (<https://www.richtig-leasen.de/in-7-schritten-zum-richtigen-leasingvertrag/>).

Auch die EVP-Leasing (Einheitliche Vertragsparameter zum Mobilen-Leasing von *KROLL*)

geben eine gute Übersicht und praxisorientierte Checkliste für die Auswahl und Ausschreibung der richtigen Leasingparameter im Rahmen eines individuellen Leasingvertrags (<https://www.richtig-leasen.de/evp-leasing/>).