

D O R D A  
B R U G G E R  
J O R D I S

RECHTSANWÄLTE

# Leasing, Factoring & Mezzanin aus rechtlicher Sicht

**Dr. Andreas Zahradnik**  
**Rechtsanwalt**

WKO – 19.1.2006

# Leasing

# Was ist Leasing?

- Zeitlich befristete Nutzungsüberlassung eines Leasingobjektes gegen Entgelt durch den „Leasinggeber“ an den „Leasingnehmer“
- Rechtlich daher vorwiegend Bestandvertrag (Miete oder Pacht)
- Zusätzlich Finanzierungsfunktion: mit Eigentumserwerb verbundener Kapitalaufwand wird dadurch vermieden

# Formen des Leasing

- Mobilienleasing und Immobilienleasing
- „Sale and Lease Back“: Leasingnehmer verkauft ein ihm gehörendes Objekt an den Leasinggeber und least es wieder zurück
- „Operating Leasing“: ähnlich herkömmlicher Miete (reine Gebrauchsüberlassung)
- Finanzierungsleasing: zwischen Miete und Kauf
  - Leasinggeber übernimmt Kreditgeberfunktion
  - Objekt Risiken und Ertragschancen liegen beim Leasingnehmer obwohl er nicht Eigentümer ist

# Formen des Finanzierungsleasings

- Vollamortisationsleasing:
  - vereinbarte Nutzungsdauer entspricht (fast) wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Leasingobjektes
  - Leasingentgelt deckt Finanzierungskosten (und Entgelt des Leasinggebers) ab
- Teilamortisationsleasing („Restwertleasing“):
  - Kurz bemessene Nutzungsdauer, daher geringere Summe der Leasingraten
  - Vereinbarung der Verwertbarkeit des Leasingobjekts zu bestimmtem Restwert bei Ende der Laufzeit

# Der Leasingvertrag

- Keine gesetzliche Definition
- Enthält Elemente von Kauf, Miete und Pacht, abhängig von individueller Vertragsgestaltung
- Üblicherweise überwiegen mietvertragliche Elemente, daher nach herrschender Ansicht zivilrechtlich als Mietvertrag (§§ 1090ff ABGB) zu qualifizieren (auf Immobilienleasing ist daher in der Regel das MRG anwendbar)

# Vertragliche Rechte und Pflichten

- Rechte des Leasingnehmers:
  - Übernahme eines mängelfreien Leasingobjektes
  - Vertragskonforme Nutzung des Leasingobjektes
- Pflichten des Leasingnehmers:
  - Übernahme des Leasingobjektes
  - Zahlung des Leasingentgelts
  - Bei Finanzierungsleasing: Übernahme der Sach- und Preisgefahr, das heißt der Leasingnehmer übernimmt die Gefahr des zufälligen Untergangs des Leasingobjektes (Versicherung)
  - Instandhaltung und ordnungsgemäße Rückstellung des Leasingobjektes

# Vertragliche Rechte und Pflichten

- Rechte des Leasinggebers:
  - Zahlung des Leasingentgelts durch Leasingnehmer
  - Ordnungsgemäße Rückgabe des Leasingobjektes durch Leasingnehmer
- Pflichten des Leasinggebers:
  - Übergabe eines mängelfreien Leasingobjektes



# Besonderheiten

- Eigentümer bleibt der Leasinggeber, aber Leasingnehmer übernimmt die Gefahr des zufälligen Untergangs des Leasingobjektes:
  - Weiterzahlung des Leasingentgelts auch bei zufälliger Beschädigung der Sache (in der Regel ist aber Versicherung verpflichtend)
  - Tragung von Reparaturkosten
- Nach Ende der Vertragslaufzeit: Rückstellung oder Kauf des Leasingobjektes, abhängig von Vertragsgestaltung

# Besonderheiten

- Gewährleistungsrecht beim Finanzierungsleasing: Ansprüche des Leasingnehmers gegen den Leasinggeber wegen Mangelhaftigkeit der Sache entsprechen jenen des Käufers beim Kauf
  - Bei Gewährleistungsausschluss im Leasingvertrag kann der Leasingnehmer die dem Leasinggeber gegen den Lieferanten zustehenden Ansprüche geltend machen (Abtretung)
- Bilanzrecht: das Leasingobjekt wird idR in der Bilanz des Leasinggebers aktiviert, die Leasingentgelte sind für den Leasingnehmer idR Betriebsausgaben

## Besonderheiten

- Bei Verbrauchergeschäften im Finanzierungsleasing:
  - Verbrauchercreditverordnung zu beachten (verlangt ua gewisse Mindestinformationen im Vertrag)
  - Kann als Ratenkauf eingestuft werden, wobei dann die diesbezüglichen Bestimmungen des KSchG zu beachten sind (zB qualifizierte Mahnung nötig)

# Factoring

# Was ist Factoring?

- Verkauf und Abtretung (=Zession) der im Geschäftsbetrieb entstehenden Forderungen durch den Unternehmer an einen „Factor“
- Finanzierungsfunktion: Factor leistet Teil des Kaufpreises („Vorschuss“) an den Unternehmer schon vor Bezahlung der Forderung durch Drittschuldner
- Bankgeschäft nach § 1 Abs 1 Z 16 BWG

# Der Factoringvertrag

- Enthält Elemente von Forderungsverkauf, Geschäftsbesorgung, Auftrag, Kreditierung
- Nach in Österreich herrschender Ansicht als Kaufvertrag (§§ 1053 ff ABGB) einzuordnen (Mindermeinung: Kreditgeschäft mit Sicherungszession)
- Rechtsfolgen:
  - die Abtretung der Forderungen ist formfrei
  - Aussonderungsrecht des Factors im Insolvenzfall
  - Keine freie Verfügung über die Forderung

# Rechtliche Ausgestaltung

- „Unechtes“ Factoring: Unternehmer steht Factor gegenüber für Einbringlichkeit der Forderung ein
- Im Falle der Nichtbezahlung durch den Schuldner übt der Factor Regress beim Unternehmer.
  - Gewährleistungsrecht: Unternehmer haftet für Durchsetzbarkeit der abgetretenen Forderung
  - Bilanzrecht: Bilanzierung in der Bilanz des Unternehmers

# Zessionsverbot

- Seit 1.6.2005 eingeschränkt
- Forderungen zwischen Unternehmern dürfen abgetreten werden, außer wenn das Zessionsverbot im einzelnen ausgehandelt wurde und den Gläubiger nicht gröblich benachteiligt
- Verbot berührt Wirksamkeit der Zession nicht
- Verbot der Zession von Forderungen gegen oder von Verbraucher(n) nach wie vor möglich
- Zessionsverbote vor 1.6.2005 bleiben verbindlich, hindern die Wirksamkeit der Abtretung späterer Forderungen aber nicht



# Mezzaninfinanzierung

# Was ist Mezzaninfinanzierung?

- Finanzierungsformen die zwischen Eigen- und Fremdkapital angesiedelt sind („hybride Finanzierungsformen“)
- Beispiele sind etwa nachrangige Darlehen, partiarische Darlehen, Genussscheine, Gewinnwertpapiere, Gewinn- und Wandelschuldverschreibungen
- Das „Mezzanin-Darlehen“ ist bilanzrechtlich Fremdkapital, aber wirtschaftlich eigenkapitalähnlich

# Das Mezzanin-Darlehen

- Nachrang zu Seniorendarlehen bei Rückzahlung, Zinszahlungsverpflichtungen und im Insolvenzfall
- Im Insolvenzfall Vorrang vor Eigenkapital
- Risikokapital: Gegenüber den klassischen Kreditverträgen sind Kündigungsrechte (fällig stellen) des Mezzanin-Darlehensgebers sehr eingeschränkt

# Vorteile

- Durch die Nachrangigkeit kann die bei einem normalen Kredit drohende insolvenzrechtliche Überschuldung vermieden werden
- Mezzanin-Darlehen sind meist nicht besichert (keine Hypotheken, Bürgschaften oder Forderungszessionen)
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten (zB auch gewinnabhängige statt fixer Verzinsung – sogenannte partiarische Darlehen)

# Nachteile

- Höhere Zinsen: aufgrund der Nachrangigkeit besteht ein höheres Ausfallsrisiko, dieses wird durch höhere Zinsen abgegolten (ca. 15-20%)
- Es werden meist Kontrollrechte des Mezzanin-Darlehensgebers vereinbart, oft auch Beteiligungsrechte (Stichwort „Equity-Kicker“)
- Für Mezzaninfinanzierungen gibt es weniger Anbieter als für klassische Kredite

# Wenn sie noch Fragen haben

**Dr Andreas Zahradnik**

DORDA BRUGGER JORDIS  
Rechtsanwälte GmbH

Adresse: Dr Karl Lueger-Ring 10, A-1010 Wien

Telefon: +43-1-533 47 95/42

Telefax: +43-1-533 47 95/63

E-Mail: [andreas.zahradnik@dbj.at](mailto:andreas.zahradnik@dbj.at)

Internet: <http://www.dbj.at>