

Der Immobilienleasingvertrag in Österreich, Deutschland und der Schweiz

Von

Dr. Claudia Csáky

/→

Wien 1992

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XV
I. Begriff des Leasing	1
A. Besonderheiten beim Immobilienleasing	3
B. Exkurs: Objektgesellschaften	4
II. Erscheinungsformen des Leasing	7
A. Unterscheidung nach der Vertragsdauer	8
1. Finanzierungsleasing	8
2. Operatingleasing	12
B. Unterscheidung nach den am Leasingverfahren beteiligten Personen	13
1. Unmittelbares Leasing	13
2. Mittelbares Leasing	15
C. Unterscheidung nach Art und Beschaffenheit der zu verleasten Sachen	15
1. Mobilienleasing	16
a) Konsumgüterleasing	16
b) Investitionsgüterleasing	16
2. Immobilienleasing	17
D. Sonstige Leasingbezeichnungen auf Grund besonderer vertraglicher Nebenabreden	19
E. Der spezielle Tatbestand des Sale-and-Lease-Back-Verfahrens	20
III. Begründung der Auswahl der zu vergleichenden Rechtsordnungen	23
IV. Zivilrechtliche Fallgestaltungen des Immobilienleasing	30
A. Das Gebäude wird als unselbständiger Bestandteil des Grundstückes gemeinsam mit diesem verleast	31
B. Das Gebäude wird selbständig verleast	35
Superädifikate auf eigenem Grund	39
C. Gebäude wird als Zugehör zu einem Baurecht oder sonstigen dinglichen Recht verleast	43
1. Zugehör eines Baurechtes	43
2. Zugehör eines sonstigen dinglichen Rechtes	51
V. Die zur Verfügung stehenden Vertragsmodelle	53
A. Allgemeines	53
B. Vertragsmodelle in Österreich und in Deutschland	54
1. Vollamortisationsmodell	55
2. Teilamortisationsmodell	56
a) Vertragsmodell mit Andienungsrecht des Leasinggebers	57
b) Vertragsmodell mit Aufteilung des Mehrerlöses	58
c) Kündbarer Leasingvertrag mit Anrechnung des Veräußerungserlöses auf die vom Leasingnehmer zu leistende Schlußzahlung	59
3. Restwertmodell	60
a) Reines Restwertmodell	61
b) Kautionsmodell bzw Restwertmodell mit Mieterdarlehen	61

C. Vertragsmodelle in der Schweiz	62
1. Das aktuelle Vertragsmodell der A + E Leasing AG	64
2. Vertragsmodell des CS Immobilien-Leasing AG	65
3. Vertragsmodell der Cadenag AG	65
4. Vertragsmodell der Immobilien-Leasing AG	66
5. Vertragsmodell der Lisca Leasing AG	66
6. Modell „Zentra-Ver“	67
VI. Rechtsnatur des Leasingvertrages	69
A. Allgemeines	69
B. Miete	71
Wesensmerkmale des Mietvertrages und des Finanzierungsleasingvertrages	74
C. Pacht	81
D. Fruchtgenuß	82
E. Kauf	83
1. Mietkauf	85
2. Abzahlungsgeschäft	85
F. Darlehen bzw Kredit	87
G. Geschäftsbesorgung	92
H. Eigene Lösung: Vertrag sui generis	94
VII. Wesentlicher Inhalt der Immobilienleasingverträge	102
A. Erwerbs- und Beschaffungsphase	103
1. Leasing eines bereits errichteten Gebäudes	105
2. Leasing eines noch nicht errichteten Gebäudes	106
a) Der Leasingnehmer als Generalübernehmer	108
b) Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages	109
c) Der Leasingnehmer als Generalunternehmer	109
B. Vertragsform	110
1. Erwerbsverträge	110
2. Leasingverträge	111
3. Ankaufsrecht	113
4. Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft	114
C. Vertragsdauer	115
D. Pflichten des Leasinggebers	116
1. Finanzierung und Erwerb des Leasingobjektes	116
2. Überlassung des Leasingobjektes zum Gebrauch	117
3. Rechtsfolgen nicht gehöriger Erfüllung	119
a) Sachgewährleistung	119
aa) Verbesserungsansprüche	121
bb) Wandelung	123
cc) Minderung	126
b) Geltendmachen der Schadenersatzansprüche des Leasingnehmers gegenüber dem Veräußerer/Hersteller des verleasten Objektes	128
c) Rechtsgewährleistung	134
4. Sonstige Pflichten des Leasinggebers	135
a) Nebenpflichten des Leasinggebers	135
b) Einräumung des Kaufrechts	136
5. Sicherungsmöglichkeiten des Leasinggebers	136
E. Pflichten des Leasingnehmers	137
1. Zahlung des Leasingentgeltes	137
2. Weitere Zahlungsverpflichtungen des Leasingnehmers	138
a) Abschlußgebühr	138
b) Vormieten	139
c) Sonstige Nebenkosten	139
3. Kauttionen	140
4. Sorgfaltspflicht und Gebrauch	140

5. Unterhalt und Reparaturen	141
6. Empfängerobliegenheiten des Leasingnehmers gegenüber dem Ver- äußerer/Hersteller des verleasten Gutes	142
7. Sonstige Pflichten des Leasingnehmers	143
8. Pflicht zur Leistung von Aufwandsersatz bei Fehlschlagen des Leasing- vertrages	144
9. Sicherungsmöglichkeiten des Leasingnehmers	147
a) Verbücherung des Leasingvertrages	148
b) Sicherung des Kaufrechtes	150
F. Risikotragungsklauseln	151
1. Rechtsfolgen der Sachgefahrtragung durch den Leasingnehmer	154
2. Rechtsfolgen der Preisgefahrtragung durch den Leasingnehmer	155
Zahlungsverpflichtung des Leasingnehmers im Rahmen der Sach- und Preisgefahrtragung	155
3. Instandhaltungspflicht	156
4. Wiederherstellungspflicht	157
G. Die Beendigung des Immobilienleasingvertrages	158
1. Planmäßiges Ende	158
a) Rückgabepflicht des Leasingnehmers	159
b) Andere Verpflichtungen des Leasingnehmers am Ende der Grund- vertragszeit	159
c) Ausübung der Optionsrechte	160
2. Vorzeitiges Vertragsende	161
a) Zahlungsverzug des Leasingnehmers	162
Verfallsklauseln	163
b) Vermögensverschlechterung auf seiten des Leasingnehmers	165
c) Sonstige Vertragsverletzung durch den Leasingnehmer	166
3. Rechtsfolgen des vorzeitigen Vertragsendes	167
VIII. Zusammenfassung der Ergebnisse	170
IX. Anhang	
A. Österreichischer Musterimmobilienleasingvertrag	175
B. Deutscher Musterimmobilienleasingvertrag	187
C. Schweizerischer Musterimmobilienleasingvertrag	201
Sachregister	221