

Aktuelle Hinweise 07 / 2009 - Gewerberaummietrecht

Achtung: Gewerbemieter muss vereinbarte Ust. auch dann zahlen, wenn gar keine anfällt

Ist eine Nettomiete zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart, schuldet der Mieter grundsätzlich nur die Nettomiete, wenn die Vermietung umsatzsteuerfrei ist. Etwas anderes gilt aber, wenn die Bruttomiete unabhängig von einer Umsatzsteuerpflicht der Vermietung als Endpreis gelten soll. Eine solche Vereinbarung kann vorliegen, wenn der Mieter

- bei Vertragsabschluss die Zahlung des Gesamtpreises unabhängig von einer Umsatzsteuerpflicht des Vermieters zugesagt hat und
- die Bruttomiete über mehrere Jahre vorbehaltlos zahlt.

Der Fall: Der Mieter von Büroräumen ist Trägerin der gesetzlichen Krankenversicherung. In ihrem Mietvertrag heißt es: „Die Grundmiete beträgt monatlich 18.710 DM zzgl. jeweils gültige Mehrwertsteuer, zur Zeit 15 %: DM 21.516,78. Der Betrag der Grundmiete errechnet sich aus einem Preis von 25 DM/m² zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer“. Über drei Jahre lang zahlt der Mieter die Miete einschließlich des Mehrbetrags „Umsatzsteuer“. Als sie bemerkt, dass die Vermietung nicht umsatzsteuerpflichtig ist, verweigert er die Zahlung des Mehrbetrags. Der Vermieter klagt bei den Untergerichten ohne Erfolg und legt dann Revision ein.



Fassade eines Bürogebäudes

Das sagt der Bundesgerichtshof (BGH):

Die Revision des Vermieters hat Erfolg! D. h. der Mieter muss die geforderte Umsatzsteuer bezahlen.

Die Vermietungsumsätze sind nach § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Darauf kann der Vermieter auch nicht gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 UStG verzichten; denn der Mieter ist kein Unternehmer und nutzt auch nicht für unternehmerische Zwecke, § 2 Abs. 3 Satz 1 UStG.

Damit geht die Pflicht zur Zahlung der Umsatzsteuer ins Leere. Denn eine irrtümlich getroffene Preisabsprache „zzgl. Mehrwertsteuer“ ist im Zweifel so auszulegen, dass eine nicht anfallende Mehrwertsteuer vom Schuldner auch nicht zu zahlen ist (so eine Entscheidung des BGH, 19.6.1990 – XI ZR 280/89). Andererseits kann der Vertrag auch so auszulegen sein, dass die Miete zzgl. Mehrwertsteuer als Endpreis unabhängig von der Kalkulationsgrundlage (Nettobetrag zzgl. MwSt.) zu zahlen ist. Dafür spricht auch, dass der Mieter den Gesamtpreis mehr als 3 Jahre lang vorbehaltlos gezahlt hat.

Die hier besprochene Entscheidung des BGH erschien am 21.1.2009 – unter dem Aktenzeichen: XII ZR 79/07.

Wozu rät der Rechtsanwalt? Die Entscheidung zeigt: Die Umsatzsteuer- und Optionsklauseln sind besonders knifflig. Es lohnt sich, den Vertrag vor Unterzeichnung noch einmal durch den Anwalt prüfen zu lassen.

Stuttgart, den 27.05.2009

Karl-Friedrich Moersch
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht