



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 6/20

Verkündet am:
30. September 2020
Fahrner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 2; UStG § 9 Abs. 1

Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

BGH, Urteil vom 30. September 2020 - XII ZR 6/20 - LG Wuppertal
AG Mettmann

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 2020 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 12. Dezember 2019 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin vermietet dem Beklagten für dessen Unternehmen eine Gewerbeimmobilie. In § 4 des Mietvertrags ist vereinbart, der Mietzins betrage monatlich 10.500 € zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. In § 6 ist vereinbart:

„Die Mieterin trägt alle auf dem Grund- und Gebäudebesitz ruhenden öffentlichen und privaten Lasten einschließlich Grundsteuern, ... [und] Versicherungsprämien ... Die Mieterin wird dazu, soweit als möglich, in direkte Vertragsbeziehungen zu den zuständigen Versorgern und Entsorgern und sonstigen Dienstleistern treten.

Soweit Betriebs- und Nebenkosten gegenüber der Vermieterin abgerechnet werden, berechnet die Vermieterin diese zur sofortigen Begleichung bzw. Erstattung an die Mieterin weiter.“

2 Die Klägerin erteilte eine Nebenkostenabrechnung über Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten für das Jahr 2018 zuzüglich darauf entfallender Umsatzsteuer. Der Beklagte zahlte den Rechnungsbetrag ohne den Umsatzsteueranteil, da die Steuer seiner Auffassung nach nur für die Nettomiete, nicht aber für die Nebenkosten geschuldet sei. Das Amtsgericht hat die auf Zahlung des Umsatzsteuerbetrags gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil abgeändert und den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Hiergegen richtet sich seine vom Landgericht zugelassene Revision.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision ist statthaft, weil das Landgericht sie in der angefochtenen Entscheidung zugelassen hat. Sie ist jedoch nicht begründet.

I.

4 Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Zwar sei die Verpflichtung zur Zahlung des jeweils gültigen Umsatzsteuersatzes im Mietvertrag nur für die (Netto-)Miete selbst geregelt, nicht jedoch für die Nebenkosten. Habe der Vermieter jedoch für die Umsatzsteuerpflicht optiert, gelte das im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auch für alle Nebenkosten, unabhängig davon, ob diese im Einzelnen mit Vorsteuern belastet seien. Die Nebenkosten seien nämlich nicht lediglich durchlaufende Kosten und würden nicht nur an den Mieter weitergeleitet, sondern sie seien eigener Aufwand des Vermieters und deren Umlage Teil der Gesamtmiete. Eine Umsatzsteueroption nur für einzelne unselbständige Bestandteile der einheitlichen Leistung oder für einzelne Nebenleistungen sei grundsätzlich nicht möglich.

II.

5 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

6 1. Gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

7 Wie sich aus dem in § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB niedergelegten Rechtsgedanken ergibt, können die Vertragsparteien auch vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Da § 556 BGB zum Unterkapitel „Vereinbarungen über die Miete“ gehört, sind Betriebskosten nach der Systematik des Gesetzes als Bestandteil der Miete anzusehen. Die vom Mieter zu erbringenden Leistungsentgelte (Grundmiete und Nebenkosten) sind die Gegenleistung für die vom Vermieter geschuldete Gesamtleistung (vgl. Senatsurteil BGHZ 163, 1 = NJW 2005, 1713, 1714).

8 Außerdem können die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt (Senatsurteile vom 25. Juli 2001 - XII ZR 137/99 - NZM 2001, 952, 953 und vom 28. Juli 2004 - XII ZR 292/02 - NZM 2004, 785; vgl. auch OLG Naumburg ZMR 2000, 291, 293; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 449).

9 2. Nach der vom Landgericht vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung hat sich der Beklagte verpflichtet, neben der Grundmiete auch die Betriebskosten in Form von Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten zuzüglich darauf entfallender Umsatzsteuer zu tragen.

10 Diese Auslegung einer Individualvereinbarung gemäß §§ 133, 157 BGB ist grundsätzlich Sache des Tatrichters. Dessen Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend, wenn sie rechtsfehlerfrei vorgenommen worden ist und zu einem

vertretbaren Auslegungsergebnis führt, selbst wenn ein anderes Auslegungsergebnis möglich erscheint. Sie kann deshalb vom Revisionsgericht grundsätzlich nur darauf überprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche Auslegungsregeln oder allgemein anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder die Denkgesetze verletzt sind oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr., vgl. etwa Senatsurteil vom 8. April 2020 - XII ZR 120/18 - NJW-RR 2020, 656 Rn. 16 mwN). Solche Fehler liegen hier nicht vor.

11 a) Zutreffend hat das Landgericht seiner Auslegung zugrunde gelegt, dass die hier umgelegten Betriebskosten der Umsatzbesteuerung unterliegen.

12 aa) Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG unterliegen die Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, der Umsatzsteuer. Ausgenommen hiervon ist gemäß § 4 Nr. 12 lit. a UStG die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken. Jedoch kann der Unternehmer einen Umsatz, der nach dieser Bestimmung steuerfrei ist, gemäß § 9 Abs. 1, 2 UStG als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird und der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

13 bb) Im vorliegenden Fall hat die Klägerin gemäß § 9 UStG zur Umsatzbesteuerung der von ihr erbrachten Leistung optiert. Infolgedessen ist die Steuer auf den gesamten Umsatz entstanden, somit auf die gesamte Miete einschließlich der Nebenkosten (vgl. OFD Köln, DB 1985, 2227; Staudinger/Artz BGB [2018] § 556 Rn. 48a; LG Hamburg ZMR 1998, 294). Soweit der Beklagte einwendet, auf Versicherungsbeiträge seien bereits Versicherungssteuern erhoben, steht dies einer Umsatzsteuerpflicht nicht nach § 10 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2

UStG entgegen. Denn bei der Versicherungssteuer handelt es sich nicht um eine Umsatzsteuer im Sinne dieser Vorschrift (BFH Beschluss vom 23. November 2010 - V B 119/09 - juris). Die Klägerin ist somit verpflichtet, die Steuer zu entrichten. Dies geschieht entweder im Wege der Vorsteuer oder, wie bei den Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten, im Wege der Abführung der darauf entfallenden Umsatzsteuer an das Finanzamt (vgl. Wall Betriebs- und Heizkostenkommentar 5. Aufl. Rn. 1267b).

14 Die Steuerpflicht entfällt mithin nicht anteilig insoweit, als einzelne Nebenkosten nicht mit Vorsteuern vorbelastet sind (OFD Köln DB 1985, 2227; Staudinger/Artz BGB [2018] § 556 Rn. 48a; aA OLG Schleswig ZMR 2001, 618, 619).

15 Eine derartige Differenzierung ist insbesondere nicht gemeinschaftsrechtlich geboten. Zwar sind Art. 14 Abs. 1, 15 Abs. 1 und 24 Abs. 1 der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem in der durch die Richtlinie 2009/162/EU des Rates vom 22. Dezember 2009 geänderten Fassung dahin auszulegen, dass die Vermietung einer Immobilie und die Lieferung etwa von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung, die diese Vermietung begleiten, grundsätzlich als mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen anzusehen sind, die unter Mehrwertsteuergesichtspunkten getrennt zu beurteilen sind. Das gilt aber dann nicht, wenn gewisse Bestandteile des Umsatzes einschließlich derer, die die wirtschaftliche Grundlage des Vertragsabschlusses bilden, so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (Urteil vom 16. April 2015 - C-42/14 - NZM 2015, 529) obliegt es dem nationalen Gericht, die notwendigen Bewertungen unter Berücksichti-

gung der Gesamtumstände, unter denen die Vermietung und die sie begleitenden Leistungen abgewickelt werden, und insbesondere des eigentlichen Vertragsinhalts vorzunehmen. Für das deutsche Recht sind die Gebrauchsüberlassung und die hier in Rede stehenden Aufwendungen des Vermieters insoweit als eine - auch umsatzsteuerrechtlich - einheitliche Leistung an den Mieter anzusehen, die dieser durch die Grundmiete und die Nebenkostenumlage einheitlich vergütet.

16 cc) Schließlich nehmen die hier streitgegenständlichen Positionen auch nicht eine umsatzsteuerrechtliche Sonderrolle als „durchlaufende Posten“ ein, die gemäß § 10 Abs. 1 Satz 5 UStG nicht zum Entgelt gehören. Solche liegen nur vor, wenn der Unternehmer im Zahlungsverkehr lediglich die Funktion einer Mittelsperson ausübt, ohne selbst Anspruch auf den Betrag gegen den Leistenden zu haben und auch nicht zur Zahlung an den Empfänger verpflichtet zu sein (Abschnitt 10.4 Abs. 1 UStAE; BFHE 88, 306, 307; Staudinger/Artz BGB [2018] § 556 Rn. 48a). Daran fehlt es hier, weil in der direkten Leistungsbeziehung nicht der Beklagte als Mieter, sondern die Klägerin als Vermieterin zur Begleichung der Grundsteuer und Versicherungsprämie verpflichtet ist.

17 b) Ausgehend hiervon ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Landgericht den Mietvertrag dahin ausgelegt hat, der Beklagte habe sich zur Tragung der Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten zuzüglich darauf entfallender Umsatzsteuer verpflichtet.

18 aa) Dem Beklagten war bekannt, dass die Klägerin nach § 9 UStG zur Umsatzbesteuerung optiert hatte. Das folgt bereits aus der Vereinbarung in § 4 des Mietvertrags, worin eine monatliche Miete „zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer“ vereinbart war. Zugleich war dem Beklagten damit bewusst, dass er

eine die Steuer ausweisende Rechnung erhält und seinerseits den Vorsteuerabzug nutzen kann.

19 Wegen der Einheitlichkeit der vom Mieter zu erbringenden Leistungsentgelte (Grundmiete und Nebenkosten) stand damit zugleich fest, dass die Klägerin auch auf die Umlage der Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten Umsatzsteuer zu entrichten und diese in ihren Rechnungen auszuweisen hatte, der Beklagte also auch insoweit den Vorsteuerabzug nutzen konnte.

20 bb) Würde man den Vertrag so auslegen, dass nur der Nettobetrag der Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten auf den Beklagten umgelegt sei, bedeutete dies für die Klägerin einen Verlust in Höhe der Umsatzsteuer, welche sie auf diese Beträge in jedem Fall abzuführen hat (LG Hamburg ZMR 1998, 294 f.; Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 14. Aufl. § 556 BGB Rn. 70). Gleichzeitig wäre der Beklagte dadurch begünstigt, dass er nur den Nettobetrag an die Klägerin zahlen müsste, hiervon jedoch den darauf entfallenden und in der Rechnung auszuweisenden (§ 14 UStG) Umsatzsteuersatz als Vorsteuerabzug geltend machen könnte.

21 Dementgegen ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Parteien die der Klägerin entstehenden Aufwendungen an Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten insgesamt gewinn- und verlustfrei auf den Beklagten umlegen wollten. Dies konnte nur dadurch bewirkt werden, dass der Beklagte wie auf die Grundmiete auch auf die Nebenkosten die darauf entfallende Umsatzsteuer zu tragen hatte. Eine Vertragsauslegung des Landgerichts, die dies zum Inhalt hat, hält sich im Rahmen einer verbreiteten Rechtsauffassung (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 1035; Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 14. Aufl. § 556 BGB Rn. 70, 372; Lützenkirchen Mietrecht 2. Aufl. § 556 BGB Rn. 857; Westphal ZMR 1998, 262, 264 f.; Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

5. Aufl. Kap. II Rn. 1967 [Bub] und Kap. III Rn. 369 [Emmerich]; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 514; Sternel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. III 26; vgl. auch OLG Schleswig, ZMR 2001, 618; Emmerich/Sonnenschein Miete 11. Aufl. § 556 BGB Rn. 27; aA OLG Düsseldorf WuM 1993, 411, 412) und verstößt jedenfalls nicht gegen geltende Auslegungsprinzipien oder gegen Denkgesetze.

Dose	Schilling	Günter
Nedden-Boeger	Guhling	

Vorinstanzen:

AG Mettmann, Entscheidung vom 07.08.2019 - 22 C 100/19 -

LG Wuppertal, Entscheidung vom 12.12.2019 - 9 S 156/19 -