

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 273, 535 BGB; 14, 15 UStG

- 1. Haben die Parteien aber vereinbart, dass der Mieter Umsatzsteuer zahlen soll und hat der Vermieter von Gewerberaum seinerseits optiert und will der Mieter seinerseits die auf die Miete und die Betriebskosten geleistete Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen, benötigt er hierzu gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung i.S.d. § 14 UStG.**
- 2. Der Mieter hat insoweit grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Rechnung, die ihn in die Lage versetzt, die Vorsteuer geltend zu machen: Dem Mieter steht insoweit auch, grundsätzlich gem. § 273 BGB bis zur ordnungsgemäßen Ausstellung einer solchen "Rechnung" ein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins zu.**
- 3. Allerdings verlangt § 14 Abs. 4 Nr. 2 UStG als Angabe auch "die dem leistenden Unternehmer vom Finanzamt erteilte Steuernummer oder die ihm vom Bundeszentralamt für Steuern erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer". Diese muss sich entweder aus dem Mietvertrag selber oder aus einem für das Finanzamt geeignetem Dokument ergeben.**

OLG Köln, Beschluss vom 17.07.2017; Az.: 22 U 60/16

Der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln hat am 17.07.2017 beschlossen:

Tenor:

Der Kläger wird darauf hingewiesen, dass beabsichtigt ist, seine Berufung gegen das Urteil des LG Aachen vom 01.03.2016 (8 O 355/15) gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe:

I.

Die zulässige Berufung hat in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung aufweist, eine Entscheidung des Senats durch Urteil auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich und eine mündliche Verhandlung nicht geboten erscheint, beabsichtigt der Senat, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen.

1. Der Kläger nimmt in seinem Berufungsantrag Bezug auf den erstinstanzlich - ursprünglich - gestellten Zahlungsantrag über eine Hauptsumme von 2.142,00 € nebst Zinsen sowie, den eine Nebenforderung betreffenden Zahlungsantrag über 334,75 € nebst Zinsen. Allerdings war dies im Zahlungshauptantrag nicht der erstinstanzlich gestellte Schlussantrag, der nach übereinstimmender Teilerledigungserklärung nur noch in Höhe 1.078,71 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 126,71 € seit dem 05.09.2014 sowie aus jeweils weiteren 238,00 € seit dem 07.10.2014, 07.11.2014, 05.12.2014 und 07.11.2015 gestellt worden war. Der Senat geht daher hinsichtlich des Hauptantrages von einem Schreibversehen aus und unterstellt, dass auch nur der zuletzt gestellte Schlussantrag für die Berufungsinstanz in Höhe von 1.078,71 € - zur unbedingten Zahlung - weiterverfolgt werden soll.

2. Der so verstandene Zahlungsantrag zu 2. ist jedoch nicht in einem über den zuerkannten Umfang hinausgehenden Maß begründet.

a. Der grundsätzliche Anspruch des Klägers auf Zahlung von Mietzins in Höhe von monatlich netto 7.600,00 € zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer ist zwischen den Parteien unstreitig und auch die Zahlung eines Betrages in Höhe 8.806,00 €, auf den nach Verrechnung von 2.996,52 € noch 1.078,71 € verbleiben, die sich der Sache nach auf unverrechnete Verzugszinsen auf die aufgelaufenen Mietzinszahlungen seit Februar 2013 gründen.

b. Die Forderung ist allerdings nicht um 1.078,87 € aufgrund Verzuges der Beklagten mit der Mietzinszahlung höher als zuerkannt. Ein entsprechender Anspruch gemäß §§ 280 Abs. 1; Abs. 3, 286, 288 BGB besteht nicht. Denn die Beklagte befand sich mit dem nicht entrichteten Teil der Miete seit Februar 2013 nicht in Schuldnerverzug. Das Landgericht hat zu Recht darauf erkannt, dass der Beklagten seit Februar 2013 ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete bis zur Erteilung einer § 14 UStG entsprechenden Rechnung zustand.

Die Beklagte hat Anspruch auf eine umsatzsteuerausweisende Rechnung, weil und soweit der Kläger als Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat. Die Parteien haben vereinbart, dass die Beklagte Miete zzgl. Betriebskostenvorauszahlung zzgl. Umsatzsteuer zahlen sollte (§ 3 des Mietvertrages). Haben die Parteien aber vereinbart, dass der Mieter Umsatzsteuer zahlen soll und hat der Vermieter von Gewerberaum seinerseits optiert und will der Mieter seinerseits die auf die Miete und die Betriebskosten geleistete Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzuges geltend machen, benötigt er hierzu gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung i.S. des § 14 UStG. Der Mieter hat insoweit grundsätzlich Anspruch auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Rechnung, die ihn in die Lage versetzt, die Vorsteuer geltend zu machen: Dem Mieter steht insoweit auch, grundsätzlich gem. § 273 BGB bis zur ordnungsgemäßen Ausstellung einer solchen "Rechnung" ein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins zu (allg. Meinung, Senat, Urteil vom 10.01.2017 - 22 U 65/15; BGH, Urteil vom 08.03.2005 - VIII ZB 3/04, juris Rdn. 6; OLG Rostock, Urteil vom 12. März 2007 - 3 U 67/06 -, juris Rdn. 34; OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.03.2006 10 U 130/05, 10 U 130/05, juris Rdn. 21; OLG München, Urteil vom 13.03.2012 - 32 U 4761/11, juris; Stadie in: Rau/Dürrwächter, UStG, Stand 02.2016, § 15 Rdn. 755).

Zutreffend ist zwar, dass nach der Rechtsprechung als Rechnung jede Urkunde in Betracht kommt, aus der der Leistende, der Leistungsempfänger, die Menge und Art der Leistung, der Zeitraum der Leistung und der auf das Entgelt entfallende Umsatzsteuerbetrag erkennbar sind (vgl. OLG Rostock, Urteil vom 12. März 2007 - 3 U 67/06 juris). Es müssen also sowohl das Nettoentgelt als auch der Betrag der Umsatzsteuer genannt werden (vgl. OLG Rostock, Urteil vom 12. März 2007- 3 U 67/06 -, juris). Dementsprechend reicht in der Regel der Mietvertrag selbst als "Dauerrechnung" zur Vorlage bei den Finanzbehörden aus, wenn darin die erforderlichen Mindestangaben enthalten sind (vgl. Senat, Urteil vom 10.01.2017 - 22 U 065/15; OLG Düsseldorf, Urteil vom 09. März 2006 10 U 130/05, 10 U 130/05 -. juris; OLG Düsseldorf, Urteil vom 24. Mai 2005 - I-24 U 194/04, 24 U 94/04 -, juris; vgl. zur Dauerrechnung auch Stadie in: Rau/ Dürrwächter, Kommentar zum UStG; Loseblatt Stand 2016, § 15 Rdn. 796 f.). "Mindestangaben" sind insoweit die nach § 14 Abs. 4 UStG erforderlichen. Die meisten wesentlichen Angaben sind danach auch im streitgegenständlichen Mietvertrag enthalten, allerdings nicht alle.

Im Streitfall fehlt ersichtlich die Angabe der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des Klägers, der an dem Abschluss des ursprünglichen Mietvertrages zwischen seiner Rechtsvorgängerin und der Beklagten gar nicht beteiligt war. Allerdings verlangt § 14 Abs. 4 Nr. 2 UStG als Angabe auch "die dem leistenden Unternehmer vom Finanzamt erteilte Steuernummer oder die ihm vom Bundeszentralamt für Steuern erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer". Diese Nummer ist im Mietvertrag nicht enthalten und der Kläger hat der Beklagten auch kein zur Vorlage beim Finanzamt geeignetes Dokument zur Verfügung gestellt, welches die Umsatzsteuer- Identifikationsnummer ausweist und gleichzeitig in einer solchen Weise auf den Mietvertrag Bezug nimmt, welche dazu führen könnte, dass Ergänzung und Mietvertrag zusammen die Rechnung im Sinne von §§ 14, 15 UStG zu bilden geeignet wären. Ausreichend sind zwar auch Erläuterungen und Klarstellungen von bereits vorliegenden Rechnungen und eine aus mehreren Dokumenten bestehende Rechnung, wenn sich die Dokumente aufeinander beziehen und die Angaben jedenfalls insgesamt enthalten sind (vgl. Stadie in: Rau/ Dürrwächter; Kommentar zum UStG, Loseblatt Stand 2016, § 15 Rdn. 755 f.). Auch hierzu hat der Kläger aber nicht schlüssig vorgetragen. Es fehlt an einem weiteren, über den Mietvertrag hinausgehenden Schreiben, aus welchem sich die fehlenden Angaben in einer den Mietvertrag eindeutig in Bezug nehmenden Weise ergänzen lassen. Vielmehr hat der Kläger die Berechtigung des Ansinnens der Beklagten kategorisch zurückgewiesen.

Soweit der Kläger sich nunmehr auf das Schreiben vom 12.06.2014 beruft (Anlage B 5, Bl. 254 d.A.), kann dies zum einen frühestens ab Juli 2014 wirken, würde also frühestens ab diesem Zeitraum Verzugszinsen rechtfertigen. Doch ohnehin enthält dieses Schreiben weder die fehlende USt-ID, noch kann daraus ersehen werden, dass die Miete tatsächlich gerade um 200,00 € netto höher ist und schließlich enthält auch dieses Schreiben keine eindeutige Bezugnahme auf gerade den streitgegenständlichen Mietvertrag, die aus sich heraus verständlich und nachvollziehbar wäre. Im Übrigen kann sich der Kläger nicht auf weitere Korrespondenz mit der USt-ID berufen, die inhaltlich ausdrücklich die Verweigerung einer Rechnung enthält.

Ohne Erfolg verweist der Kläger ferner darauf, dass ein Mietvertrag grundsätzlich

keine konkreten Leistungszeiträume bezeichnet, sondern das Entgelt unter Bezugnahme auf die Länge des jeweiligen Leistungsintervalls in Bezug nimmt (monatlich). Der Mietvertrag genügt insoweit zusammen mit den Bankbelegen über die jeweilige Abbuchung den Rechnungsanforderungen, wie der Kläger selbst ausführt (Bl. 253 f. dA). Allerdings zieht dies im Streitfall ohnehin niemand in Zweifel. Vielmehr fehlt es an der - auch nur aus mehreren Dokumenten sich ergebenden- Identifikationsnummer mit Bezug zum Mietvertrag.

d. Soweit sich der Kläger auf den Beschluss des Senats vom 07.04.2014 - 22 U 158/13 - beruft, dass schon das Rechtsschutzbedürfnis für die Forderung nach einer umsatzsteuerausweisenden Rechnung fehle, soweit nicht die Finanzbehörden konkrete Beanstandungen erhöhen, geht dies im Streitfall fehl.

Der Senat hatte damals lediglich darauf verwiesen, dass eine Fallkonstellation vorlag, in welcher bereits der Mietvertrag als Dauerrechnung vorlag und es von daher keiner zusätzlichen Belege zum Ausweis der Mehrwertsteuer bedurfte. Von daher kann im Streitfall dahinstehen, ob der Beklagtenvertreter erklärt hat, dass die Finanzbehörden keine Beanstandungen erhoben haben. Die Beklagte hat Anspruch auf die Rechnung als vertragliche Nebenpflicht im Hinblick auf die Vorschriften der §§ 14, 15 UStG. Das schutzwürdige Interesse des Mieters ergibt sich bereits aus § 15 UStG (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.03.2006 10 U 130/05, 10 U 130/05, juris Rdn., 21). Die Nebenpflicht des Vermieters ist nicht davon abhängig, dass zunächst einmal finanzbehördliche Beanstandungen erhoben werden. Anderes kann nur dann gelten, wenn im Einzelfall zweifelhaft ist, ob der betreffende Vorgang überhaupt der Umsatzsteuer unterliegt und zusätzlich keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Finanzbehörden den Vorgang als der Umsatzsteuer unterworfen ansehen (vgl. BGH, Urteil vom 24.02.1988 -VIII ZR 64/87, juris Rdn. 17). Zweifel an der Umsatzsteuerpflichtigkeit der Vermietung im Streitfall sind indessen nicht ersichtlich.

e. Ob eine Rechnung keine "Rückwirkung" entfalten kann, wie der Kläger mit Bezug auf BFH, Urteil vom 24. August 2006 - V R 16/05 -, BFHE 215, 311, BStBl II 2007, 340 behauptet (Bl. 252 d.A.), ist bereits mehr als zweifelhaft. Denn die vom Kläger zitierte Rechtsprechung betrifft nicht den vorliegenden Fall. Der BFH hat darin vielmehr entschieden, dass der Vorsteuerabzug aus Rechnungen über Lieferungen, auf die eine Anzahlung geleistet wurde, voraussetzt, dass alle maßgeblichen Elemente des Steuertatbestands, d.h. der künftigen Lieferung, bereits bekannt und somit insbesondere die Gegenstände der Lieferung zum Zeitpunkt der Anzahlung genau bestimmt sein müssten (vgl. BFH, Urteil vom 24. August 2006 - V R 16/05 -, BFHE 215, 311, BStBl II 2007, 340); denn Lieferungen von Gegenständen unterliegen der Mehrwertsteuer und nicht die als Gegenleistung erbrachten Anzahlungen für noch nicht klar bestimmte Lieferungen von Gegenständen. Die Rechnung müsse deshalb Angaben tatsächlicher Art enthalten, welche eine eindeutige und leicht nachprüfbare Feststellung der Leistung ermöglichen, über die abgerechnet worden ist. Insoweit dürfte es aber schon keinerlei Probleme ergeben, weil Im Streitfall Leistung und Gegenleistung bereits im Leistungszeitpunkt ganz eindeutig bestimmt und bestimmbar Waren und auch keinerlei Anzahlung für unbestimmte Leistungsteile in Rede stand.

Im Übrigen kann dies dahinstehen, weil sich die Beklagte rechtzeitig auf das Leistungsverweigerungsrecht berufen hat und der Vermieter nicht durch schlichtes

Ignorieren dieser Einrede besser stehen kann als er bei zeitiger Erfüllung stünde. Hätte dies zu einem Steuerschaden der Beklagten geführt, wäre der Nachweis schon deshalb von Bedeutung, weil dann Schadensersatzansprüche der Beklagten entstehen könnten.

f. Ein relevanter Verstoß gegen das rechtliche Gehör des Klägers (Bl. 252 d.A.) liegt schließlich schon deshalb nicht vor, weil der Kläger auch mit der Berufungsbegründung keinen Vortrag unterbreitet, der bei früherer Kenntnis des Entwurfs von der Dauerrechnung unterbreitet worden wäre. Es kann daher dahinstehen, ob die Beklagte den Entwurf tatsächlich bereits zu einem früheren Zeitpunkt dem Kläger zur Kenntnis gebracht hat.

3. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass auch die Zug-um-Zug Verurteilung durch das Landgericht im Hinblick auf § 273 Abs. 1 BGB nicht zu beanstanden ist.

II.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist. Auf die Möglichkeit einer kostensparenden Rücknahme der Berufung (KV Nr. 1220,1222 zu § 3 Abs. 2 GKG) wird hingewiesen.

Berufungsstreitwert: 2.157,42 € (2 x 1.078,71 €).