

Aktuelle **Mietrecht-** und **WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Unberechtigt gezahlte Umsatzsteuer auf Nebenkosten verjährt regelmäßig binnen drei Jahren

Das Oberlandesgericht Rostock entschied mit Urteil vom 23.2 Dezember 2025 (Az: Aktenzeichen 3 U 94/25), dass, sofern der Gewerberaummieter auf Nebenkostenvorauszahlung Umsatzsteuer zahlt, obwohl der Vermieter wegen der Art der vom Mieter erbrachten Leistung nicht wirksam zur Umsatzsteuer optieren kann, der Mieter die zu Unrecht gezahlten Beträge nach Bereicherungsrecht (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB), zurückfordern kann. Die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB beginnt bereits, wenn dem Mieter bekannt ist, dass er selbst keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen erbringt. Auf die zutreffende steuerrechtliche Würdigung kommt es nicht an (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Die Klägerin ist Mieterin von Gewerberäumen, in denen sie einen Pflegedienst betreibt und auf die vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung Umsatzsteuer zahlt. Später verlangt sie die Umsatzsteueranteile für mehrere Jahre zurück. Wegen § 9 Abs. 2 Satz 1 Umsatzsteuergesetz habe der Vermieter nicht wirksam auf die Steuerbefreiung verzichten können. Dieser erhob u.a. die Einrede der Verjährung.

Das Gericht entschied, dass die gezahlten Umsatzsteuerbeträge grundsätzlich zurückzuzahlen seien, weil die Zahlungen ohne Rechtsgrund erfolgt seien. Hierbei sei es darauf angekommen, dass die Klägerin mit ihrem Pflegedienst keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen erbracht habe und deshalb eine Option zur Umsatzsteuer nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Umsatzsteuergesetz ausgeschlossen gewesen sei.

Allerdings seien die geltend gemachten Rückforderungsansprüche für das Jahr 2020 verjährt. Für den Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist genüge die Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen. Der Mieter muss gerade nicht die zusätzlichen und zutreffenden steuerrechtlichen Schlussfolgerungen gezogen haben. Ausreichend sei gewesen, dass der Mieterin bekannt gewesen sei, keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zu erbringen.

H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.