Rückforderung wegen rechnerischer Überzahlung

Der Kläger hatte Büroräume gemietet. Der Vertrag wies eine Fläche von „ca. 70 qm" aus und bestimmte eine Miete von „Euro 5,00/qm". Die tatsächliche Fläche betrug jedoch nur 45,6 qm, was rund 230 Euro entspräche. Der Vermieter verlangte jedoch monatlich 350 Euro, weshalb der Kläger Rückzahlung der Überzahlung von 120 Euro monatlich begehrte. Das OLG Dresden stellte klar: Auch wenn die Flächenangabe laut Vertrag keine Sollbeschaffenheit festlege („ca."), wurde eine Quadratmetermiete vereinbart. In diesem Fall sei die Miete unabhängig von der Abweichung stets anhand der tatsächlichen Fläche zu berechnen. Die Pflicht zur Rückzahlung überzahlter Miete folge aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB. Das gelte unabhängig von der 10-Prozent-Grenze, die bei einem Mangel nach § 536 BGB zu beachten wäre.

MERKE | Wird in einem Gewerbemietvertrag eine echte Quadratmetermiete (Preis pro qm) festgelegt, ist die tatsächliche Fläche maßgeblich. Eine Abweichung von der vertraglichen Flächenangabe führt dann nicht zur Minderung nach § 536 BGB, sondern zu einer rechnerischen Überzahlung. Ein Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB entsteht unabhängig davon, ob die Abweichung mehr oder weniger als 10 % beträgt. Die genaue Vermessung und die inhaltliche Auslegung des Vertrags sind dabei entscheidend – nur wenn die Angabe der Fläche ausdrücklich als Sollbeschaffenheit vereinbart wird, kommt eine Minderung nach § 536 BGB in Betracht.

▶ Umsatzsteuer

Ist die Kleinunternehmerregelung bei Ehegatten-Unternehmen eine unzulässige Steueroptimierung?

| Gründen Ehegatten zwei voneinander getrennte Einzelunternehmen, um die Kleinunternehmerregel in Anspruch zu nehmen, stellt dies nicht zwangsläufig eine missbräuchliche Steuergestaltung dar (Finanzgericht [FG] Münster, Urteil vom 08.04.2025, Az. 15 K 2500/22 U). Vielmehr kann dies eine zulässige Steueroptimierung sein, solange auch außersteuerliche Gründe für die gewählte Aufteilung der Tätigkeiten vorliegen. |

Ehepaar betrieb zwei getrennte „Kleinunternehmen"

Der Fall betraf ein Ehepaar, das jeweils ein eigenes Unternehmen für „Grabpflege und Grabgestaltung" anmeldete. Beide Unternehmen blieben unter der Umsatzgrenze für die Kleinunternehmerregelung des § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG). Das Finanzamt sah darin eine künstliche Aufspaltung der Umsätze mit dem alleinigen Ziel, die Umsatzgrenzen nicht zu überschreiten. Das FG Münster widersprach dieser Auffassung: Entscheidend für die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung sei, ob die Leistungsempfänger (hier: die Kunden, die Grabpflege wünschen) die Ehegatten als eigenständige, voneinander unabhängige Unternehmer ansähen. Auch die Tatsache, dass sich die Tätigkeiten teilweise überschneiden oder identische Kunden bedient wurden, war nach Ansicht des Gerichts marktüblich. Von einer missbräuchlichen, zweckwidrigen Inanspruchnahme sei erst auszugehen, wenn Umsätze planmäßig aufgespalten und künstlich verlagert werden, um die Grenzen zu unterschreiten.

Das Urteil ist insoweit von Relevanz, als es die Grenzen zwischen zulässiger Steueroptimierung und missbräuchlicher Gestaltung bei der Kleinunternehmerregelung konkretisiert.

Tipp | Lesen Sie Details zum Thema in ZP 10/2024, Seite 7.

ARCHIV
ZP 10/2024, Seite 7