



GPA-Mitteilung 5/1998

Az. 880.21

30.06.1998

Kontrollrechte bei Umsatzentgelten

Die Miet- oder Pachtentgelte¹ für gewerblich genutzte Flächen (z.B. Lokale, Kioske) bestimmen sich häufig nach den vom Mieter erzielten Umsätzen. Oftmals wird aber im Mietvertrag nicht näher bestimmt, auf welche Art der Gemeinde als Vermieterin die erzielten Umsätze nachzuweisen sind bzw. welche Kontrollrechte die Vermieterin hat. Soweit eine hinreichende schriftliche Abrede über den Umfang des Kontrollrechts fehlt, wird dessen Reichweite im Schrifttum kontrovers diskutiert.

Überwiegend wird es als ausreichend angesehen, wenn dem Vermieter die Zahlen der Umsatzsteueranmeldung **mitgeteilt** werden. Der Mieter ist darüber hinaus nicht verpflichtet, weitergehende betriebliche Unterlagen bereitzustellen bzw. kontrollieren zu lassen. Soweit gelegentlich die Ansicht vertreten wird, der Mieter habe alle zur Feststellung notwendigen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in seine Geschäftsbücher zu gewähren, ist dies eine im Schrifttum vertretene Mindermeinung und stützt sich vor allem auf prozessuale Verfahrensschritte.²

Unabhängig davon wird jedoch allgemein davon ausgegangen, daß dem Vermieter dann ein Kontrollrecht zusteht, wenn er **begründete Zweifel** an der Richtigkeit der vom Mieter genannten Umsätze hat. Ohne einen begründeten Verdacht ist er gehalten, von der Richtigkeit der angegebenen Umsatzzahlen auszugehen. Von einem **begründeten Verdacht** kann nur dann ausgegangen werden, wenn aus der objektiven Sicht eines unbefangenen Dritten und allen Umständen des Einzelfalles die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Umsatzangaben anzuzweifeln ist. Dabei reicht es aus, wenn sich die Abweichung auch nur in einem einzigen Punkt bestätigt. Auf eine „weitgehende“ Zweifelhaftigkeit oder Unvollständigkeit kommt es dagegen nicht an.

¹ Soweit nachfolgend von Miete gesprochen wird, gelten die Ausführungen ebenso für Pachtverhältnisse.

² Durchsetzung der Kontrollrechte im Wege der Stufenklage nach § 254 ZPO.



Vor diesem Hintergrund wird der Vermieter dann legitimiert sein, Bücher und Unterlagen des Mieters einzusehen, wenn er **plausible Gründe** geltend machen kann, welche ihn in der Vermutung auf möglicherweise unkorrekt wiedergegebene Umsätze bestärken. Eine nur vage Vermutung dürfte hierzu aber nicht ausreichen.

Um derartige Fragen erst gar nicht aufkommen zu lassen, empfiehlt die Gemeindeprüfungsanstalt, in einer hinreichend bestimmten **Individualvertragsklausel**¹ stets ausreichende Kontrollrechte (z.B. Einsichtsrechte in die Geschäftsbücher und in die Umsatzsteuererklärung) zu vereinbaren; diese können dann unabhängig vom Vorliegen eines begründeten Verdachts ausgeübt werden.

SG 32/1

¹ Im Blick auf das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) sollte das Kontrollrecht immer als Individualklausel vereinbart werden.