

Rechtsprechung KOMPAKT

Skontovereinbarung ohne Frist

1. Der Abzug von Skonto setzt eine wirksame Skontoabrede voraus.
2. Ist die Skontoabrede wirksam, fehlt es allerdings an einer Skontofrist, kann der Auftragnehmer diese selbst festlegen.
3. Eine Skontofrist von 14 Tagen entspricht regelmäßig billigem Ermessen.
4. Die Skontofrist für Schlusszahlungen beginnt mit Zugang der prüfbaren Rechnung. Auf die Fälligkeit der Werklohnforderung kommt es hingegen nicht an.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG Berlin,

Urteil vom 23.03.2023 – 28 O 207/21

Problemstellung

Die Gewährung von Skonto ist bei Kaufverträgen unter Unternehmern üblich. Auch Bauverträge enthalten oftmals Skontoregelungen. Skontovereinbarungen sind immer dann Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten, wenn der Auftragnehmer den vorgenommenen Abzug nicht akzeptieren und die volle Vergütung erhalten möchte.

Entscheidung

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte den Kläger mit der Erneuerung der Balkongeländer. Im Vertrag heißt es u.a.:

„Die Abnahme erfolgt förmlich. Sie ist gemeinsam mit dem Auftraggeber durchzuführen. Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme oder Fertigstellungsanzeige durch den Auftragnehmer ist ausgeschlossen. ... Die Fa. XXX gewährt 3 % Skonto auf den Gesamtbetrag ...“

Der Auftragnehmer stellte seine Schlussrechnung über rund 37.000 Euro unter dem 2. Juni 2021. In der Rechnung heißt es u.a.: „14 Tage Zahlungsziel mit 3 % Skonto bis zum 16.6.2021“.

Die WEG zahlte am 28. Juni 2021 30.000 Euro und monierte am 29. Juni 2021 Mängel. Der Kläger klagt den Restbetrag aus der Rechnung ein und beseitigt nach Klageerhebung am 11. Dezember 2022 die Mängel. Am gleichen Tag wird die Abnahme erklärt und ein Abnahmeprotokoll erstellt. Die WEG zahlt am 28. Februar 2022 die Differenz der Rechnung unter Abzug von Skonto auf den

vollen Rechnungsbetrag. Der Kläger verlangt schließlich noch das aus seiner Sicht zu Unrecht gezogene Skonto. Im Übrigen streiten die Parteien darüber, ob die Wohnungseigentümergeinschaft die Zahlung wegen der Mängel zu Recht zurückbehalten hat.

Die Klage hat überwiegend Erfolg. Die Eigentümergeinschaft hat das Skonto zu Unrecht abgezogen.

Zwar enthält die Skontoregelung im Vertrag keine Skontofrist. Allerdings sei in einem solchen Fall der Unternehmer berechtigt, die Skontofrist selbst nach billigem Ermessen zuzugestehen. Eine Skontofrist von 14 Tagen entspräche der Üblichkeit. Bei beiden Zahlungen wurde die Skontofrist nicht eingehalten, sodass dahinstehen konnte, ob und in welcher Höhe der WEG wegen der gerügten Mängel ein Zurückbehaltungsrecht zustand und welche Auswirkungen dies auf die Skontofrist hatte. Es komme auch nicht darauf an, ob die abgerechnete Forderung fällig war oder nicht. Eine Skontofrist beginnt

diese gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen bestimmen. Üblich sind in der Regel Skontofristen von 10 bis 14 Tagen.

Die im vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall verwandte Formulierung zum Skonto dürfte, wenn sie von der WEG gestellt worden wäre, unwirksam sein, da es an einer Skontofrist fehlt. Hätte der Auftragnehmer in seiner Rechnung nicht die Formulierung zum Skonto aufgenommen, wäre die WEG nicht zum Skontoabzug berechtigt gewesen. Gleichwohl hätte sich der Auftragnehmer wohl hierauf nicht berufen können. Er wird sich nämlich nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB an seine Erklärung zum Skonto in seiner eigenen Rechnung selbst gebunden haben.

Hierauf kam es allerdings nicht an, da die Zahlungen ohnehin nicht rechtzeitig erfolgten. Fristbeginn ist bei Bauverträgen, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, der Eingang der prüffähigen Rechnung.

Praxistipp

Auftraggebern, die in den Genuss von Skonto kommen wollen, müssen darauf achten, dass sie wirksame Skontovereinbarungen schließen. Skontoregelungen können Allgemeine Geschäftsbedingungen darstellen. Wenn Auftraggeber Skontoklauseln vorgeben, sollten sie sich vorab vergewissern, dass diese auch wirksam sind. Die Rechtsprechung hat sich bereits mit einer Vielzahl von Klauseln befasst. Den „seit Jahrzehnten bewährten“, mitunter noch mit Schreibmaschine getippten Vertrag sollten Auftraggeber und insbesondere WEG-Verwalter in der Schublade lassen und in ein aktuelles Vertragsmuster investieren.

Des Weiteren müssen Auftraggeber gewährleisten, dass sie die Rechnungen auch kurzfristig prüfen und rechtzeitig die Zahlungen veranlassen. Sofern nichts anderes vereinbart ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf die Zahlungsveranlassung und nicht auf den Zahlungseingang an. Wohnungseigentumsverwalter, die keine Sorge dafür tragen, dass vereinbarte Skontoabzüge vorgenommen werden oder Skontofristen pflichtwidrig verstreichen lassen, haften in der Regel ihrerseits gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für den Schaden in Höhe des nicht gezogenen Skontos. Auftragnehmer, die von sich aus in ihren Rechnungen Skonto ausweisen, können sich grundsätzlich nicht darauf berufen, dass Skonto nicht vereinbart war. Wer z.B. auf seine Rechnung über 10.000 Euro schreibt: „Zahlungsziel 10 Tage nach Abnahme abzüglich 2 % Skonto“, muss sich mit 9.800 Euro zufriedengeben, wenn binnen 10 Tagen nach Rechnungseingang die Zahlung veranlasst wird. OS



nach Ansicht des Gerichts, wenn nichts anderes vereinbart ist, nämlich unabhängig von der Fälligkeit, die hier eine Abnahme voraussetzt, sondern mit dem Zugang der prüffähigen Rechnung. Allerdings hat der Kläger den überwiegenden Anteil der Kosten zu tragen, da die Forderung aus der Schlussrechnung bis zur Abnahme am 12. Dezember 2022 nicht begründet war. Vor Abnahme war die Werklohnforderung nicht fällig.

Konsequenzen

Der Entscheidung ist zumindest im Ergebnis zuzustimmen. Ein Skontoabzug durch den Zahlungspflichtigen setzt eine wirksame Skontovereinbarung voraus. Dies erfordert regelmäßig kumulativ eine Vereinbarung über die Höhe des Skontos und eine Vereinbarung einer Skontofrist, also der Frist, innerhalb der Zahlung geleistet werden muss. Fehlt es an einer vereinbarten Skontofrist, kann der Auftragnehmer, wenn die Regelung nicht aus anderen Gründen unwirksam ist,

Pacta sunt servanda

Für den Verteilungsschlüssel über Betriebskosten gilt die vertragliche Vereinbarung.

Amtsgericht Hameln,

Urteil vom 5. Oktober 2022 – 32 C 19/22

Problemstellung

Nach § 506. 50 Abs. 1 BGB können die Parteien eines Mietvertrages vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. In einem zweiten Schritt können die Parteien nach § 556 a Abs. 1 BGB auch eine Vereinbarung über den Verteilungsschlüssel treffen. Diese Vereinbarung ist einer Betriebskostenabrechnung zunächst einmal zugrunde zu legen. Grenzen für die Vereinbarung ergeben sich aus § 556a Abs. 1 S. 2 BGB.

Die Entscheidung

Die Kläger hatten an den Beklagten eine Wohnung vermietet und im Mietvertrag vereinbart, dass der Beklagte die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung zu tragen hat. Weiter war im Mietvertrag vorgesehen, dass die Betriebskosten teilweise nach Wohnfläche, teilweise nach Kopfteilen auf die Mieter umgelegt werden. Die Kläger verlangten von dem Beklagten nach Abrechnung über die Betriebskosten eine Nachzahlung. Der Beklagte wandte ein, bei einer Abrechnung der Betriebskosten nach Wohnfläche sei eine geringere Fläche anzusetzen. Der unbeheizte Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss müsse abgezogen werden. Außerdem sei bei der Berechnung der Wohnfläche ein Abzug für Dachschrägen vorzunehmen. Schließlich könnten auch die Kosten der Treppenhausreinigung nicht umgelegt werden. Er habe eine eigene Reinigungskraft beschäftigt.

Das Amtsgericht wies die Klage insgesamt ab, weil die Betriebskostenvorauszahlungen des Beklagten die tatsächlich entstandenen Betriebskosten abdeckten. Zunächst einmal hatten die Kläger die Wohnfläche, nach der ein Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt wurde, falsch berechnet. Die Kläger gingen von einer Wohnfläche von 104 m² aus. In die Berechnung hatten sie einen unbeheizten Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss einbezogen. Verwenden die Parteien eines Mietvertrages den Begriff der Wohnfläche ohne weitere Angaben, was genau damit gemeint ist, ist nach der Rechtsprechung des BGH davon auszugehen, dass die Parteien sich stillschweigend auf eine Berechnung nach der Wohnflächenverordnung, die

eigentlich nur für preisgebundenen Wohnraum gilt, geeinigt haben (BGH, Urteil vom 10. März 2010 – VIII ZR 144/09). Nach § 2 Abs. 3 Nr. 1a-e der Wohnflächenverordnung sind Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Boden- und Trockenräume nicht zur Wohnfläche hinzuzuzählen. Bei einem unbeheizten Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss handelt es sich um einen solchen Abstellraum. Dementsprechend musste der Abstellraum aus der Wohnfläche herausgerechnet werden, so dass die der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legende Wohnfläche nur noch 90 m² betrug.

Nach § 4 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung sind Räume mit einer lichten Höhe von mindestens einem, aber weniger als zwei Meter lediglich zur Hälfte anzurechnen. Gemeint sind vor allen Dingen Räume mit Dachschrägen. Das Gericht gab dem Beklagten insoweit Recht, dass Räume mit Dachschrägen nicht mit der vollen Fläche eingerechnet werden können. Allerdings hatte der Beklagte es trotz Aufforderung des Gerichts versäumt mitzuteilen, um welche Flächen mit welcher Größe es sich denn handeln könnte. Infolgedessen konnten diese Flächen auch nicht zugunsten des Beklagten berücksichtigt werden.

Die Abrechnung der Wasserkosten nach Kopfteilen anstatt nach konkretem Verbrauch akzeptierte das Amtsgericht. Es besteht keine Pflicht des Vermieters, den Wasserverbrauch mit Wasserzählern bezogen auf eine einzelne Wohnung zu ermitteln. Auch die Verteilung nach Kopfteilen trägt einem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung. Auch die Kosten der Treppenhausreinigung sind anteilig vom Beklagten zu tragen. Das ist im Mietvertrag ausdrücklich so vereinbart worden. An dieser Vereinbarung ändert sich nichts, wenn der Mieter das Treppenhaus selbst gereinigt bzw. reinigen lässt. Verträge können nicht durch einseitige Handlungen geändert werden.

Konsequenzen

§ 556 a Absatz ein S. 1 BGB räumt den Parteien ausdrücklich die Möglichkeit ein,

einen Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten zu vereinbaren. Eine Grenze ergibt sich aus § 556 a Abs. 1 S. 2 BGB hinsichtlich der Kosten, die von einem Verbrauch bzw. einer Verursachung durch den Mieter abhängen. Diese Betriebskosten sind nach einem Maßstab zu verteilen, der dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Einem Umstand Rechnung zu tragen bedeutet etwas anderes als eine auf die Kommastelle genaue Abrechnung. Deshalb ist auch ein Verteilungsmaßstab, der den unterschiedlichen Verbrauch lediglich berücksichtigt, in Ordnung. Weitere Grenzen können sich aus der Bezugnahme auf andere Regelwerke wie insbesondere die Wohnflächenverordnung ergeben, die hinsichtlich einzelner Umlegungsfaktoren Regelungen enthalten. An diese Vereinbarung müssen sich die Parteien halten, auch wenn sich nach den ersten Betriebskostenabrechnungen der Verteilungsmaßstab als nicht vollständig gerecht herausstellt. Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes kann nicht einseitig durch den Mieter herbeigeführt werden.

► Praxistipp

Die Bezugnahme auf nicht unmittelbar anwendbare Regelwerke wie die Betriebskostenverordnung oder die Wohnflächenverordnung hilft den Mietparteien, weil mit einer gewissen Pauschalierung die „Regelfälle“ erfasst werden und man sich eine mühevoll definierte im Einzelfall ersparen kann. Die Pauschalierung führt aber eben auch dazu, dass heutzutage eher ungewöhnliche Konstellationen wie Abstellräume im Zwischengeschoss unter Umständen nicht richtig erfasst werden, was in aller Regel zulasten des Vermieters geht. Je nachdem wie die Nutzung dieses Abstellraums im Einzelfall ausgestaltet ist, kann man sich durchaus vorstellen, diese Fläche legitimerweise zur Wohnfläche hinzuzurechnen. Vermietern muss klar sein, dass die mit der Einbeziehung komplexer Regelwerke einhergehende Pauschalierung nicht völlig ohne Risiko ist. JM

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)