

Abfluss- und Leistungsprinzip bei der Abrechnung von Betriebskosten

Betriebskostenabrechnung – Abfluss- und Leistungsprinzip

Das LG Berlin vertritt die Auffassung, dass bei der Abrechnung der Betriebskosten das Abflussprinzip und das Leistungsprinzip gleichzeitig angewendet werden dürfen. [\[Fußnote 1\]](#)

Bei der Abrechnung nach dem Abflussprinzip stellt der Vermieter die im Abrechnungszeitraum von ihm bezahlten Rechnungen in die Abrechnung ein und legt diese nach dem mietvertraglichen Schlüssel auf die Mieter um. Diese Art der Abrechnung entspricht der Abrechnung im Wohnungseigentum.

Bei der Abrechnung nach dem Leistungsprinzip werden die Kosten für Leistungen in die Abrechnung eingestellt, die im Abrechnungszeitraum erbracht, in Anspruch genommen oder verbraucht worden sind. Der Zeitpunkt der Zahlung der Rechnung ist nicht maßgeblich.

Abfluss- und Leistungsprinzip in einer Abrechnung – der Fall

Soweit der Entscheidung des LG Berlin zu entnehmen ist, rechnete ein Vermieter die Betriebskosten hauptsächlich nach dem Leistungsprinzip ab. Bei der Gebäudeversicherung wandte er hingegen das Abflussprinzip an. Er belastete eine Rechnung für den vom 27.02 bis 26.02. des Folgejahres weiter.

Abfluss- und Leistungsprinzip – die Entscheidung des LG Berlin

Es ist dem Vermieter nicht verwehrt, die Betriebskosten gegenüber dem Mieter teils nach dem Abfluss- und teils nach dem Leistungsprinzip abzurechnen.

Die Begründung des LG zur gleichzeitigen Verwendung des Abfluss- und Leistungsprinzips

Da es an einer gesetzlichen Vorgabe fehlt und da sich auch den Gesetzesmaterialien keine entsprechende Beschränkung entnehmen lässt, ist die Umlage (auch) nach dem Abflussprinzip grundsätzlich zulässig. Das gilt jedenfalls dann, wenn vertraglich keine bestimmte Abrechnungsmethode vereinbart ist.[\[Fußnote 2\]](#) Der Vermieter ist dabei innerhalb einer Abrechnung auch nicht auf nur ein Abrechnungsprinzip festgelegt.[\[Fußnote 3\]](#) Das LG lässt ausdrücklich offen, ob die Wahl gem. § 242 BGB dann eingeschränkt ist, wenn es einen Mieterwechsel gegeben hat.[\[Fußnote 4\]](#)

Fazit zur Zulässigkeit der Abrechnung nach dem Zufluss- oder Leistungsprinzip

Eine Abrechnung der Betriebskosten nach dem Leistungsprinzip ist die Regel. Die Abrechnung nach dem Zuflussprinzip ist aber gleichermaßen zulässig. Selbst die Mischung innerhalb einer Abrechnung ist erlaubt.

Vermietenden Wohnungseigentümern hilft die Zulässigkeit des Abflussprinzips, weil sie selbst vom Verwalter eine entsprechende Abrechnung erhalten.[\[Fußnote 5\]](#)

Offen bleibt die Frage, ob gem. § 242 BGB etwas anderes gilt, wenn im Abrechnungszeitraum Mieter gewechselt haben. Jedenfalls bei der hier maßgeblichen Prämienrechnung der Gebäudeversicherung ist kein Grund ersichtlich, die Anwendung des Abflussprinzips als treuwidrig anzusehen.

[Fußnote 1] LG Berlin, Urteil vom 13.02.2019, WM 2019, S. 377ff.

[Fußnote 2] LG Berlin, a.a.O., S. 378.

[Fußnote 3] LG Berlin, a.a.O., S. 378 mit Verweis auf [BGH VIII ZR 49/07](#).

[Fußnote 4] LG Berlin, a.a.O., S. 378.

[Fußnote 5] Unstrittig ist dabei, dass bezüglich der Heizkosten die Anwendung der HeizkostenVO zwingend ist.