

In den Teilungserklärungen vieler Wohnungseigentümergeinschaften (WEG's) ist vereinbart, dass diejenigen Kosten, die nicht nach Verbrauch zu verteilen sind, nach MEA abgerechnet werden.

Es wird in diesem Zusammenhang häufig angenommen, dass dies die einzig richtige und zulässige, und außerdem sinnvolle Weise ist, nach der in der WEG Kosten verteilt werden dürfen. Das Gegenteil ist der Fall:

In der WEG wird zweistufig abgerechnet: erst rechnen die Eigentümer untereinander ab (Hausgeldabrechnung (HGA)) und dann rechnet auf der Basis dieser HGA jeder einzelne Eigentümer mit seinem Mieter ab (Betriebskostenabrechnung (BKA)).

Mieteigentumsanteile sind nur deshalb als Instrument geschaffen worden, damit Eigentümergeinschaften die Möglichkeit haben, untereinander von dem Schlüssel der DIN-Wohnfläche abzuweichen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn eine Wohnung einen größeren Keller, mehr Stellplätze oder einen schöneren Ausblick hat als eine andere Einheit im Hause. Dann kann die WEG bestimmen, dass dieser Eigentümer eine größere Kostenlast trägt, aber u.U. auch ein größeres Stimmgewicht bekommt.

Die Eigentümer untereinander sind nahezu frei in ihren Möglichkeiten, Kostenlasten untereinander zu verteilen. Im zweiten Schritt, dem Mieter gegenüber, gelten aber strengere Vorschriften und höhere Anforderungen an die Prüfbarkeit der Abrechnung.

Im § 556a Abs. 1 BGB ist geregelt, dass Betriebskosten nach Wohnfläche umzulegen sind, wenn nichts anderes vertraglich bestimmt ist. Es steht dem Vermieter also grundsätzlich frei, mit dem Mieter die Abrechnung nach MEA zu vereinbaren, denn der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung aus 2004 (BGH WuM 2004, 403) bestätigt, dass die vorgenannte gesetzliche Vorschrift den Verteilerschlüssel nach Miteigentumsanteilen grundsätzlich erlaubt.

Der mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 angefügte § 556a Abs. 3 BGB regelt jedoch, dass diese Umlagemöglichkeit nur besteht, wenn sie billigem Ermessen entspricht.

In der Praxis besteht häufig das Problem, dass der Mieter die Zusammensetzung von MEA nicht nachvollziehen und nachprüfen kann, zumindest nicht so anschaulich wie er die richtigen Wohnflächen nachprüfen könnte. Der Vermieter kann im Optimalfall mit der Abrechnung offenlegen, dass das prozentuale Verteilungsverhältnis der MEA im Vergleich zu dem der Wohnflächen den Mieter nicht unangemessen benachteiligt.

Die Abrechnung in der WEG nach MEA macht die rechtssichere Erstellung der Betriebskostenabrechnung und die saubere Erstellung von Mietverträgen daher schwieriger, obwohl sie keinen Vorteil im Gegensatz zur gleich von vorn herein nach Wohnfläche erstellten Hausgeldabrechnung bringt. Noch schwieriger wird es, wenn einige Kostenarten nur auf bestimmte Einheiten verteilt werden. Dann muss zusätzlich offengelegt werden, wie die auf diese Kostenart angewendeten MEA sich anhand der beteiligten Wohneinheiten zusammensetzen. Diese Angaben müssen dem Mieter bereits mit der Abrechnung gegeben werden, weil das Fehlen dieser Erläuterung einen formellen Abrechnungsmangel darstellt, der nicht durch nachträgliche Offenlegung heilbar ist (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260, Tz. 10; Senatsurteil vom 9. April 2008 - VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258, Tz. 15).

Aus diesem Grunde enthalten die meisten Teilungserklärungen zusätzlich zur Umlageregelung nach MEA eine Öffnungsklausel, die die WEG berechtigt, durch Beschluss mit einfacher Mehrheit den Schlüssel auf Wohnfläche zu ändern.

Diese Möglichkeit, die nur Vorteile und keine Nachteile bringt, nehmen die meisten WEG's in Anspruch, so dass die Abrechnung nach MEA dem Mieter gegenüber eher eine Seltenheit ist.