

Abfallgebühren als Kosten des Sondereigentums – oder: das Recht auf die eigene Mülltonne

1. Einführung

Die seit Jahren ständig steigenden Müllgebühren sind für Mieter und Wohnungseigentümer ein bedeutender Kostenfaktor, weshalb Rechtsfragen der Erhebung und Umlegung dieser Kosten von hoher praktischer Relevanz sind. Speziell in größeren Wohnungseigentumsanlagen fallen erfahrungsgemäß für den einzelnen Wohnungseigentümer besonders hohe Abfallgebühren an. Grund dafür ist zum einen die übliche Verwendung großer gemeinschaftlicher Müllbehälter, die dazu verleiten, im Schutz der Anonymität des Müllraums unnötig viel Abfall unsortiert hineinzuworfen. Zum anderen werden die Müllgebühren in den meisten Fällen nach Miteigentumsanteilen – letztlich also meistens nach der Wohnungsgröße¹ – verteilt, was dem Verursacherprinzip nicht Rechnung trägt und damit keinen Anreiz zu sparsamem Verhalten gibt. Schon lange stellt sich deshalb die Frage, ob der einzelne Wohnungseigentümer aus der gemeinschaftlichen Abfallentsorgung „aussteigen“ und für die Entsorgung seiner Abfälle eine separate Mülltonne verwenden kann und nur für diese bezahlen muss, ohne an den Abfallgebühren seiner Miteigentümer beteiligt zu werden. Wer wenig Abfälle produziert (z.B. weil die Wohnung als Zweitwohnung nur gelegentlich genutzt wird) könnte damit erhebliche Kosten sparen. Bislang schien es allerdings keinen Ausweg aus der zwangsweisen „Müllgemeinschaft“ der Miteigentümer und der Beteiligung an den daraus resultierenden gemeinschaftlichen Kosten zu geben. Das dürfte sich mit der jüngsten Entscheidung des BGH zum Einbau von Kaltwasserzählern² geändert haben, wie nachfolgend dargestellt wird.

2. Abfallgebühren als Kosten des Sondereigentums

a)

Bislang wurden die Abfallgebühren ohne besondere Problematisierung als gemeinschaftliche Lasten oder Kosten i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG betrachtet.³ Das war und ist aber nicht richtig. § 16 Abs. 2 WEG behandelt „die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums“. Unter die „Kosten“ fallen

¹ Zur Festlegung der Miteigentumsanteile werden meistens die Wohnflächen zueinander ins Verhältnis gesetzt.

² BGH, Beschl. v. 25.9.2003 – V ZB 21/03, ZMR 2003, 937.

³ BayObLG v. 21.4.1972 – BReg ZZ 125/71, NJW 1972, 1376; Bärmann/Pick/Merle, 9. Aufl. 2003, § 16 WEG, Rn. 40.

die Abfallgebühren nicht. Sie sind keine Folge der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung oder des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums – wie es § 16 Abs. 2 WEG voraussetzt –, sondern eine Folge der Abholung und Entsorgung der bereit gestellten Abfälle der einzelnen Wohnungseigentümer durch den Abfallentsorger, der für diese Leistung bezahlt wird. Die Gebührenschuld entsteht insbesondere nicht infolge rechtsgeschäftlicher Vereinbarung mit dem Entsorgungsträger, sondern infolge hoheitlicher Veranlagung.

Ob es sich um eine „Last“ des Grundstücks handelt, hängt von der Definition dieses Begriffs ab, die man in der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung freilich vergeblich sucht. Der Blick in die Gesetzesmaterialien ergibt, dass der Wortlaut des § 16 Abs. 2 WEG – und damit auch der Begriff der „Lasten“ - der Regelung des § 748 BGB entnommen wurde⁴. In § 748 BGB ist für die Bruchteilsgemeinschaft geregelt, dass jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Allerdings wird der Begriff der „Lasten“ auch im BGB nicht definiert, und zwar weder in § 748 BGB, noch an anderer Stelle.⁵ Eine heute noch unverändert gültige und zitierte Begriffsbestimmung gab im Jahr 1907 das Reichsgericht wie folgt: „Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält zwar nicht eine Begriffsbestimmung des Wortes ‚Lasten‘; aber aus verschiedenen Vorschriften ergibt sich, dass es unter ‚Lasten‘ nur versteht Leistungen, die aus dem Grundstück zu entrichten sind und insofern im Gegensatz zu den Nutzungen stehen, als der Nutzungswert des Grundstücks durch sie gemindert wird“.⁶ Erwähnung finden die „Lasten“, genau genommen die „öffentlichen Lasten“, ferner in den §§ 10 Abs. 1 Nr. 3 und 156 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung von Grundstücken (ZVG). In den Ausführungsgesetzen einiger Länder werden diese „öffentlichen Lasten“ definiert als „Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück lasten und nicht auf einer privatrechtlichen Verpflichtung beruhen“.⁷

Aus alledem ergibt sich, dass die Abfallgebühren keine (öffentlichen) Lasten des Grundstücks sind. Sie lasten nämlich nicht auf dem Grundstück, sondern auf den einzelnen

⁴ Vgl. die Begründung zu § 16 des Entwurfs eines Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Bundesratsdrucksache 75/51 (PiG Band 8, 1982, 30 Jahre Wohnungseigentum – Materialien zum WEG).

⁵ Dafür findet sich im BGB noch eine allgemeine (aber wenig bekannte und praxisrelevante) Regelung für die Verteilung von Lasten in § 103 BGB. Aus den Gesetzesmaterialien und dem Regelungszusammenhang des § 103 BGB ergibt sich, dass die „Lasten“ das Gegenstück zu den „Nutzungen“ darstellen; dazu auch nachfolgend im Text.

⁶ RGZ 66, 316, 318 f; bestätigt durch WarnR 1916 Nr. 131.

⁷ So in § 31 Abs. 1 des bad-württ. AGGVG vom 16.12.1975; weitere Nachweise bei Mü-Ko/*Holzb*, 4. Aufl. 2001, § 103 BGB, Rn. 6.

Wohnungseigentümern als den Erzeugern der Abfälle, wie unter anderem daran deutlich wird, dass für ein unbewohntes Haus (ohne gemeldete Bewohner) keine Abfallgebühren bezahlt werden müssen. Ein innerer Bezug zu dem Grundstück oder Haus, in dem die Abfälle erzeugt werden, besteht nicht. Das hat das OVG Schleswig (das die Rechtmäßigkeit eines an die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteten Müllgebührenbescheids zu beurteilen hatte) schon im Jahr 1991 erkannt und geurteilt: „Die Abfallentsorgung hängt nicht mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammen, sondern steht in erster Linie – wenn nicht ausschließlich – mit der Nutzung des Sondereigentums, der Wohnung, im Zusammenhang“.⁸

Das vorerwähnte Urteil des OVG Schleswig fand im Schrifttum zum Wohnungseigentumsrecht lange Zeit keinen erkennbaren Niederschlag, wie überhaupt die Problematik der Abfallgebühren wenig thematisiert wurde.⁹ Erst im Gefolge des Streits über die Zulässigkeit von Beschlüssen über den Einbau von Kaltwasserzählern und die verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasserkosten kam auch in die Abfallgebührenproblematik Bewegung. So wurde in der Literatur der jüngeren Zeit verschiedentlich gefordert, die Abfallentsorgungskosten ebenso wie die Kosten des Kaltwasserverbrauchs dem Sondereigentum zuzurechnen¹⁰.

b)

Diese Auffassung bekommt jetzt „Rückenwind“ durch die wegweisende Entscheidung des BGH vom 25.9.2003 zum Einbau von Kaltwasserzählern. Darin stellt der BGH bekanntlich fest, dass der Kaltwasserverbrauch ausschließlich dem Gebrauch des Sondereigentums dient und die hierdurch verursachten Kosten als solche des Sondereigentums anzusehen und mithin nicht von § 16 Abs. 2 WEG erfasst sind. Ergebnis und Begründung der BGH-Entscheidung lassen sich auf die Abfallentsorgungskosten übertragen.¹¹ Denn auch die Abfälle entstehen nicht durch den Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums, sondern als Folge der Nutzung des Sondereigentums.

Sind die Kosten der Kaltwassernutzung und der Abfallentsorgung Kosten des Sondereigentums, stellt sich die Frage, ob sie gleichwohl dadurch zu gemeinschaftlichen „Kosten und Lasten“ im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG werden, dass der Lieferant/Ent-

⁸ OVG Schleswig, Urt. v. 20.8.1991 – 2 L 142/91, NJW-RR 1992, 457.

⁹ Erst der *Verfasser* hat in einem Beitrag über „Rechtsfragen der Abfallgebühren in Wohnungseigentümergeinschaften“ (ZMR 2000, 717, 723) auf das Urteil des OVG Schleswig hingewiesen und für die Qualifizierung der Abfallgebühren als Kosten des Sondereigentums plädiert.

¹⁰ *Wenzel*, ZWE 2001, 236 und sich ihm anschließend *Jennißen*, ZWE 2001, 461.

¹¹ So auch *Hogenschurz*, ZMR 2003, 901 in Besprechung der BGH-Entscheidung,

sorger sich nur zu einem Vertragsschluss/einer Gebührenveranlagung mit der Gemeinschaft bereit findet und die Einlassung mit dem einzelnen Wohnungseigentümer verweigert. Bei den Kaltwasserkosten hat der BGH diese Frage mit der zutreffenden Begründung verneint, dass das Verhalten des außerhalb der Gemeinschaft stehenden Lieferanten für die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft ohne Belang sei. Auch wenn aufgrund der vertraglichen Konstruktion eine gemeinschaftliche Schuld der Wohnungseigentümer entstehe, sage das nichts darüber aus, ob diese Verbindlichkeit auf den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums zurück gehe.¹² Übertragen auf die Abfallgebühren bedeutet das, dass diese auch dann Kosten des Sondereigentums bleiben, wenn der Abfallentsorger darauf besteht, die WEG (oder das Hausgrundstück) einheitlich „als Ganzes“ zu veranlagern.¹³

3. Beschlusskompetenz bei gemeinschaftlicher Gebührenveranlagung

a)

Wie vorstehend ausgeführt wurde, begründet § 16 Abs. 2 WEG keine Beschlusskompetenz für die Wohnungseigentümergeinschaft zur Umlegung von Abfallgebühren auf die Miteigentümer. Dann stellt sich die Frage, wie die Gemeinschaft verfahren soll, wenn der Entsorgungsträger die Miteigentümer mit dem Abfallgebührenbescheid gemeinschaftlich „als WEG“ in Anspruch nimmt.

Bei der Abrechnung der Kaltwasserkosten stellt sich dieselbe Frage. Sie wurde vom BGH dahingehend entschieden, dass die Kaltwasserkosten zu einer Angelegenheit der Gemeinschaft werden, wenn die Wohnungseigentümer gegenüber dem Versorgungsunternehmen eine gemeinschaftliche Verpflichtung eingegangen sind (was in der Regel unumgänglich ist, weil der Versorger darauf besteht). Die Beschlusskompetenz soll sich dann auf § 21 Abs. 3 WEG gründen.¹⁴ Das bedürfte an sich einer näheren Begründung, die vom BGH nicht geliefert wird. Denn § 21 Abs. 3 WEG handelt von der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, das beim Verbrauch von Kaltwasser ja gerade nicht berührt wird. Das Ergebnis dürfte aber jedenfalls nach dem Motto, „dass nicht sein kann was nicht sein

¹² BGH a.a.O. (oben Fn. 2), unter III 2 b) bb) (2) der Gründe.

¹³ Die Veranlagung „der WEG“, die kein Rechtssubjekt ist und damit auch nicht Gebührenschuldner sein kann, ist freilich gar nicht zulässig. Der Zugriff des Abfallentsorgers auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer wirkt deshalb eine ganze Reihe eigener Rechtsprobleme auf; vgl. dazu insbesondere die Entscheidungen des VG Sigmaringen und des VG Frankfurt/Main, ZMR 2004, ...-3 sowie ausführlich *Verfasser* in ZMR 2000, 717 ff. Soweit der *Verfasser* a.a.O. S. 724 noch die Ansicht vertreten hat, der Abfallentsorger bewirke durch die gemeinschaftliche Veranlagung die Qualifizierung der Abfallgebühren als Lasten des Grundstücks i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG, wird das nicht aufrecht erhalten.

¹⁴ BGH a.a.O. (oben Fn. 2), unter III 2 c) aa) der Gründe.

darf¹⁵, zutreffend sein. Die Gemeinschaft *mus* nämlich die Kompetenz haben, im Innenverhältnis über die Verteilung von Kosten zu entscheiden, die ihr im Außenverhältnis wirksam auferlegt werden.¹⁵ Für die Erhebung von Abfallgebühren gilt nichts anderes. Die Verbindlichkeit gründet hier zwar nicht darauf, dass eine gemeinschaftliche (rechtsgeschäftliche) Verpflichtung eingegangen wurde, sondern darauf, dass der Entsorgungsträger hoheitlich auf das Hausgrundstück bzw. dessen Eigentümer zugreift; das macht aber im Hinblick auf die hier untersuchte Beschlusskompetenz keinen Unterschied.

b)

Wenn eine Gemeinschaft mithin infolge gemeinschaftlicher Veranlagung durch den Entsorgungsträger die Kompetenz zur Verteilung der Abfallgebühren hat, stellt sich die Folgefrage nach dem sachgerechten Verteilungsschlüssel. § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG ist ja nicht einschlägig (s.o. Ziff. 2) und somit die Verteilung nach Miteigentumsanteilen nicht zwingend. Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die Verteilung gemeinschaftlicher Abfallgebühren nicht ausdrücklich erwähnt, ist hier zunächst einmal die Feststellung wichtig, dass die Gemeinschaft im Rahmen des Selbstorganisationsrechts einen Ermessensspielraum hat, den es bei der Beschlussfassung auszuüben gilt¹⁶. Das ist eine Neuerung, denn bislang musste sich eine Gemeinschaft über den Verteilungsschlüssel bei den Abfallgebühren keine Gedanken machen, weil diese vermeintlich zwingend nach Miteigentumsanteilen umzulegen waren.

In der „Kaltwasseruhren-Entscheidung“ hat der BGH in dankenswerter Deutlichkeit festgestellt, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung im allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, weil sie dem Verursacherprinzip Rechnung trägt und als Anreiz zur Sparsamkeit zu deutlichen Einsparungen führt.¹⁷ Die Gemeinschaft hat also z.B. die Möglichkeit, ein Müllfassungssystem einzuführen und anschließend nach dem gemessenen Verbrauch abzurechnen.¹⁸ Allerdings entspricht ein dahingehender Beschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sich die damit verbundenen Investitionen in überschaubarer Zeit amortisieren. In der Kaltwasserentscheidung hat der BGH die

¹⁵ *Armbrüster* – auf den sich der BGH in seiner Entscheidung insoweit ergänzend beruft – spricht deshalb (in ZWE 2002, 148) von einer „Annexkompetenz kraft Sachzusammenhangs“. *Ott* meint demgegenüber in einer Anmerkung zur BGH-Entscheidung (ZWE 2004, 73 f), die Beschlusskompetenz zur Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung ergebe sich schon kraft Gesetzes daraus, dass es sich um Kosten des Sondereigentums handele, was m.E. aber für sich genommen keine Begründung dafür liefert, weshalb die Gemeinschaft sich im Beschlussweg damit befassen können soll.

¹⁶ Daraus folgt, dass dem Gericht bei Überprüfung des Beschlusses nur eine eingeschränkte Prüfungskompetenz zukommt (vgl. Riecke/Schmidt, Die erfolgreiche Eigentümerversammlung, 3. Aufl. S. 185/186).

¹⁷ BGH a.a.O. unter III 2 d) bb) der Gründe. Dagegen meint *Ott* (a.a.O., Fn. 15), dass es noch nicht einmal eines Mehrheitsbeschlusses bedürfe und die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung bereits aus dem Gesetz folge.

¹⁸ Näher dazu auch *Hogensburz*, a.a.o. (Fn. 11).

Hürden hierfür sehr hoch (m.E. unangebracht hoch) gehängt, indem er urteilte: „Die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasser- und Abwasserkosten steht nicht mehr im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufwendungen die Einsparungen übersteigen, die sich über 10 Jahre hinweg voraussichtlich erzielen lassen“.¹⁹ Es kommt also auf den Einzelfall an. Statt in ein Abfallerfassungssystem zu investieren, könnte die Gemeinschaft auch andere verbrauchsabhängige Kriterien in die Abrechnung einstellen, indem z.B. beim Umlegungsschlüssel die Anzahl der Wohnungsnutzer berücksichtigt wird, ggf. in Kombination mit einem für alle Einheiten gleich hohen Grundbetrag. Ob es schließlich auch ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sich eine Gemeinschaft dafür entscheidet, die Abfallgebühren weiterhin ohne Berücksichtigung verbrauchsabhängiger Kriterien nach Miteigentumsanteilen umzulegen, soll hier offen bleiben.

4. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der „eigenen Mülltonne“

Der einfachste Weg zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Abfallgebühren besteht darin, dass jeder Wohnungseigentümer, der auf die verbrauchsabhängige Abrechnung Wert legt, seine eigene Mülltonne hat. Dann erübrigen sich nämlich kostspielige bauliche Veränderungen für (andere) Abfallerfassungssysteme. Allerdings zieht die „eigene Mülltonne“ jeweils gewisse praktische und rechtliche Probleme im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nach sich, die unter anderem davon abhängen, ob der Entsorgungsträger im Außenverhältnis auf einer Veranlagung/Anmeldung der ganzen Eigentümergemeinschaft besteht oder ob er eine Einzelveranlagung zulässt. Die verschiedenen denkbaren Konstellationen mit ihrer spezifischen Problematik werden nachfolgend erörtert.

a) Ausschließlich individuelle Gebührenveranlagung im Außenverhältnis

In vielen Fällen, insbesondere in kleineren Häusern und Gemeinschaften, besteht der Entsorgungsträger nicht auf einer gemeinschaftlichen Veranlagung der Abfallentsorgung. Der einfachste Fall der verbrauchsabhängigen Abrechnung sieht deshalb so aus, dass jeder Miteigentümer seine eigene Mülltonne nutzt und separat mit dem Entsorgungsträger abrechnet. Probleme der WEG-Abrechnung stellen sich nicht, weil die Abfallgebühren gar nicht in sie einfließen, sondern individuell abgerechnet werden – wie es sich bei den im Sondereigentum anfallenden Stromkosten oder mit der Grundsteuer²⁰ auch verhält.

¹⁹ BGH a.a.O. unter III 2 d) bb) a.E. der Gründe.

²⁰ Die Grundsteuer ist beim Wohnungseigentum keine öffentliche Last des Grundstücks, sondern der einzelnen Wohnung. Das ergibt sich aus § 2 i.V.m. § 93 des Bewertungsgesetzes (BewG), weil danach jede wirtschaftliche

b) „Parallele“ Veranlagung der Mehrheitseigentümer einerseits und einzelner Wohnungseigentümer andererseits

(1) Besteht der Entsorgungsträger nicht auf einer gemeinschaftlichen Veranlagung der WEG (wie bei vorstehend behandelter Variante a), stellt sich die Frage, ob und wie die Gemeinschaft gleichwohl eine gemeinschaftliche Abfallentsorgung organisieren kann. In vielen Fällen wird es nämlich dem Willen der Mehrheit der Miteigentümer entsprechen, dass sich der Verwalter um die Abfallentsorgung und die Abrechnung der Abfallgebühren kümmert. „Traditionell“ meldet demnach der Verwalter die WEG „als Ganzes“ beim Entsorgungsträger an, ohne seine Befugnis dazu zu hinterfragen.

Tatsächlich ist der WEG-Verwalter aber zur Anmeldung „der WEG“, also aller Miteigentümer, zunächst einmal weder verpflichtet noch berechtigt. Insbesondere hat er keine Befugnis, einen Wohnungseigentümer anzumelden, der damit nicht einverstanden ist. Da es sich bei der Abfallentsorgung grundsätzlich um eine dem Sondereigentum zuzuordnende Angelegenheit handelt, kann sich der einzelne Eigentümer – soweit der Entsorgungsträger damit einverstanden ist – separat veranlagern lassen und sich selber um die Mülltonne und deren Lagerung, Abholung usw. kümmern. Er kann demnach vom Verwalter verlangen, dass dieser es unterlässt, ihn beim Abfallentsorger anzumelden. Im Ergebnis darf er ferner nicht an den Kosten der Abfallentsorgung der anderen Eigentümer beteiligt werden. Der einzelne Wohnungseigentümer bewirkt damit die verbrauchsabhängige Abrechnung seiner „eigenen Mülltonne“.

(2) Wenn auch nur ein einziger Wohnungseigentümer in dieser Weise separat veranlagt wird, fehlt es an der gemeinschaftlichen Veranlagung *aller* Wohnungseigentümer. Die Folge davon ist, dass eine Beschlusskompetenz zur Verteilung der Abfallgebühren in der WEG-Jahresabrechnung nicht besteht, jedenfalls nicht unter dem Gesichtspunkt der gemeinschaftlichen Veranlagung aller Miteigentümer (die ja den Anknüpfungspunkt für die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft darstellt, s.o. Ziff. 3 a). Weitergehend (oder vielmehr vorgelagert) stellt sich sogar die Frage, ob die Gemeinschaft überhaupt eine Beschlusskompetenz zur Regelung der Abfallentsorgung hat, wenn es an der gemeinschaftlichen Veranlagung fehlt.

Ein Anknüpfungspunkt für die Befassung der Gemeinschaft mit der Abfallentsorgung kann sich m.E. aus den baulichen Verhältnissen ergeben. In den meisten Häusern wird es einen Raum oder Bereich geben, der nach seiner Zweckbestimmung der Aufstellung von Müllbehältern dient. Aus der Existenz eines gemeinsamen Müllraumes kann zwar nicht geschlossen werden, dass demnach alle Miteigentümer gezwungen wären, an einer ge-

Einheit für sich zu bewerten ist und das Wohnungs- und das Teileigentum eine solche bildet.

meinschaftlichen Abfallentsorgung und -abrechnung teilzunehmen. Die Gemeinschaft hat aber die Kompetenz, die Nutzung des Müllraumes durch Beschluss zu regeln (§ 15 Abs. 3 WEG). Wenn der Müllraum so groß ist, dass alle Miteigentümer dort eine eigene Mülltonne aufstellen können, wird (nur) ein Beschluss, der eine dahingehende Nutzung jedem Miteigentümer gestattet, rechtmäßig sein. Ist der Müllraum dazu zu klein, kann z.B. beschlossen werden, dass nur diejenigen Miteigentümer dort ihren Müll lagern dürfen, die an der gemeinschaftlichen Abfallentsorgung – in größeren Mülleimern oder Containern - teilnehmen²¹. Kann die Gemeinschaft aber durch Beschluss die gemeinsame Nutzung des Müllraums regeln, dürfte sie auch die Kompetenz haben, die Durchführung der gemeinsamen Abfallentsorgung inklusive Anmeldung und Abrechnung zu regeln, gewissermaßen im Wege der Annexkompetenz. Der gemeinsame Müllraum schafft also die Beschlusskompetenz dafür, dass sich die Gemeinschaft „wie eh und je“ mit der Abfallentsorgung und deren Organisation befasst und über die Verteilung der Abfallgebühren in der Jahresabrechnung einen Beschluss fasst. Der Beschluss darf sich dann aber **nur** auf die an der gemeinsamen Abfallentsorgung teilnehmenden Miteigentümer beziehen. Denn es bleibt dabei, dass mit den Abfallgebühren Kosten des Sondereigentums abgerechnet werden und nicht etwa Kosten der gemeinschaftlichen Nutzung des Müllraums²². Wer sich mit seiner „eigenen“ Mülltonne aus der gemeinsamen Abfallentsorgung ausgeklinkt hat, darf nicht mit den Kosten und Gebühren der Mehrheitseigentümer belastet werden. In der Einzelabrechnung des betreffenden Wohnungseigentümers dürfen die Abfallgebühren (der Mehrheit) nicht enthalten sein.²³

(3) Wenn man die vorstehende Konstruktion der Beschlusskompetenz für verfehlt hält, muss das nicht das „Aus“ für eine gemeinschaftliche Abfallentsorgung der Mehrheit bedeuten. Die Eigentümer, die eine Organisation und Abrechnung der Abfallentsorgung durch den Verwalter wünschen, können ihn auch direkt mit dieser Aufgabe betrauen und bezahlen. Der Verwalter wird dann nicht für die Eigentümergemeinschaft, sondern für einzelne Eigentümer (im Extremfall für alle bis auf einen) tätig. Die Abrechnung der Abfallgebühren erfolgt dann – nur für die beteiligten Eigentümer - außerhalb der WEG-Jahresabrechnung.

c) Kostenverteilung bei gemeinschaftlicher Veranlagung im Außenverhältnis, aber individueller Verbrauchserfassung

²¹ Wer das nicht will, muss seine Mülltonne z.B. im eigenen Kellerraum lagern.

²² Die Abfallgebühren werden für die Abholung und Entsorgung des Mülls durch den Entsorgungsträger bezahlt, nicht für die Nutzung des Müllraums.

²³ So zu Recht auch das Amtsgericht Landau im Beschluss vom 10.2.2003, ZMR 2004, ...? (

Schließlich sei auch noch der – praxisrelevante - Fall erörtert, dass der Entsorgungsträger zwar die „WEG als Ganzes“ veranlagt, der einzelne Wohnungseigentümer seine Abfälle aber gleichwohl - ohne Kostenmehraufwand für die Gemeinschaft - in einem eigenen Abfallbehälter sammelt²⁴ und dadurch die Höhe seines „Verbrauchs“ nachweisen kann. Dieser Fall kann sowohl in einem „gewöhnlichen“ Mehrfamilienhaus auftreten, als auch und insbesondere bei Mehrhausanlagen. Es gibt z.B. Eigentümergemeinschaften, die aus einer „Kolonie“ von Einfamilienhäusern bestehen, wobei jedes Haus seine eigenen Mülltonnen (in der jeweils erforderlichen Größe) hat²⁵. Der entsprechende Fall beim Kaltwasser wäre es, wenn ein Wohnungseigentümer (bei einer Mehrhausanlage: der Eigentümer des separaten Hauses) auf eigene Kosten (nur) in seiner Wohnung (oder seinem Haus) eine Kaltwasseruhr zur Verbrauchserfassung installiert und eine Abrechnung nach dem damit gemessenen Verbrauch verlangen würde.

Dieser Fall war bislang – soweit ersichtlich – noch nicht Gegenstand von Rechtsprechung und Literatur. Die Frage ist, ob der betreffende Wohnungseigentümer beanspruchen kann, dass aus der Gesamtrechnung der Abfallgebühren sein Anteil nach dem Verhältnis seines Verbrauchs gesondert herausgerechnet und in seiner Einzelabrechnung nur in dieser Höhe berücksichtigt wird und ob ein anders lautender Abrechnungsbeschluss (z.B. die übliche Verteilung nach Miteigentumsanteilen) insoweit anfechtbar wäre. M.E. ist die Frage zu bejahen. Der Mehraufwand bei der Verwaltung für die Berücksichtigung der Kosten der individuellen Abfallentsorgung hält sich in engen Grenzen, erhebliche gegenläufige Interessen der Mehrheit sind nicht ersichtlich (wobei es letztlich aber auf den Einzelfall ankommt). Ein Beschluss, der sich über die konkret ermittelte „Verbrauchserfassung“ hinwegsetzt und den Wohnungseigentümer statt nach dem gemessenen „Verbrauch“ z.B. nach Miteigentumsanteilen an den gemeinschaftlichen Abfallgebühren beteiligt, verstieße ungerechtfertigt gegen das Verursacherprinzip.

Fazit: Nachdem bislang nur die Abfallgebühren in (stetig steigender) Bewegung waren, wird in Zukunft auch in deren Abrechnung innerhalb von Eigentümergemeinschaften Bewegung kommen. In den meisten Fällen hat jeder Wohnungseigentümer die hier schlagwortartig als „Recht auf die eigene Mülltonne“ bezeichnete Möglichkeit der verbrauchsabhängigen Abrechnung; sie muss nur durchgesetzt werden.

²⁴ Ob er diesen im gemeinschaftlichen Müllraum aufstellen darf oder in seinen Keller verbringen muss, hängt von der jeweiligen Nutzungsregelung für den Müllraum ab.

²⁵ Es kommt auch vor, dass eine WE-Anlage aus einem Mehrfamilienhaus und einem separat gebauten Einfamilienhaus besteht (so z.B. die Fallgestaltung in den Entscheidungen des HansOLG Hamburg, Beschl. v. 25.2.2002 – 2 Wx 943/01, ZMR 2002, 372 und Beschl. v. 13.5.2003 – 2 Wx 12/03, ZMR 2003, 597).