

Ein an die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteter Abfallgebührenbescheid, dem sich weder der Inhaltsadressat noch die Höhe der für diesen festgesetzten Gebühr entnehmen lässt, ist nicht hinreichend bestimmt und damit nichtig.

Verwaltungsgericht Sigmaringen, Beschluss vom 18.9.2003 – 8 K 1448/01

Leitsatz vom Einsender

Sachverhalt:

Die Kläger, Miteigentümer einer Wohnanlage mit 23 Einheiten, wandten sich gegen einen Abfallgebührenbescheid des beklagten Landkreises. Der Bescheid war an die „WEG Franz-Allee 20/Cézanneweg, Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg e.G., Fürststraße 5, 72072 Tübingen“ adressiert. Die Kläger gehörten zu der betreffenden WEG, die von der „Postbaugenossenschaft“ verwaltet wurde. In dem Abfallgebührenbescheid hieß es: „Festsetzung der Müllgebühren für das Jahr 2001 für das Objekt 0001 Französische Allee 20/Cézanneweg“. Anschließend wurden die in der Wohnanlage genutzten Abfallbehälter aufgelistet und die Gebühren berechnet. Nach Klagerhebung nahm der Landkreis den angefochtenen Bescheid zurück. Die Parteien erklärten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt.

Aus den Gründen:

Nachdem die Beteiligten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, war das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO einzustellen und nach § 161 Abs. 2 VwGO über die Kosten des Verfahrens unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Billigem Ermessen entspricht es in der Regel, dem Beteiligten die Kosten aufzuerlegen, der im Verfahren voraussichtlich unterlegen wäre. ... Bei der nach übereinstimmender Erledigterklärung des Rechtsstreits nur noch gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage ist davon auszugehen, dass der an die „WEG Franz-Allee 20/ Cezanneweg, Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg e.G., Fürststraße 5, 72070 Tübingen“ adressierte Müllgebührenbescheid vom 17.05.2001 zumindest rechtswidrig, wohl aber darüber hinaus auch nichtig ist. Der Bescheid ist inhaltlich nicht hinreichend bestimmt i.S.v. §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 b, 4 c KAG i.V.m. §§119 Abs. 1, 155 Abs. 2, 157 Abs. 1 S. 2 AO, da sich auch bei der gebotenen vorrangigen Auslegung (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 25.02.1994, AZ: 8 C 2/92) weder der Inhaltsadressat noch die Höhe der festgesetzten Gebühr entnehmen lassen. So lässt sich dem Bescheid schon nicht mit der hinreichenden Bestimmtheit entnehmen, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als solche oder die

einzelnen Mitglieder dieser Gemeinschaft für die Abgabe in Anspruch genommen werden sollen.

Da einer Wohnungseigentümergeinschaft als besondere Form der Bruchteilsgemeinschaft gem. §§ 3 Abs. 1 WEG, 1008, 741 ff. BGB keine Rechte und Pflichten zustehen können, kann sie nicht als Schuldnerin der Müllgebühren von der Beklagten in Anspruch genommen werden. Eine Pflicht der Wohnungseigentümergeinschaft als solche gibt es nicht. Bei richtiger Betrachtung bestehen immer nur Pflichten der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft. Hieran hat auch die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Parteifähigkeit der werbenden BGB-Außengesellschaft nichts geändert, vgl. Bay. ObLG, B.v. 26.07.2001 - 27 BR 73/01 -. Für den Bereich des Abgabenrechts - der hier auch für die festgesetzte Müllgebühr gilt - ist in Literatur und Rechtsprechung (vgl. hierzu etwa VGH Kassel, U.v. 07.09.1983 - V OE 100/81; VGH Kassel, U.v. 11.03.1985 - 5 OE 26/83 -) anerkannt, dass ein Heranziehungsbescheid hinsichtlich einer grundstücksbezogenen Abgabe nicht schlicht an die Miteigentümer oder an eine Miteigentümergeinschaft adressiert werden kann, ohne die einzelnen Miteigentümer, die von dem Bescheid erfasst werden sollen, zu benennen. Bei einer solchen Adressierung ist der Kreis der als Abgabenschuldner in Anspruch genommenen nicht klar abgegrenzt. Der Heranziehungsbescheid ist in einem solchen Fall nicht hinreichend bestimmt, denn er lässt den Abgabenschuldner nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit erkennen. Im Übrigen lässt der angegriffene Bescheid vom 17.05.2001 auch den Inhalt der festgesetzten Müllgebühr bzw. deren Höhe nicht hinreichend bezogen auf den einzelnen Miteigentümer erkennen. Der Bescheid bringt nicht zum Ausdruck, ob die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden oder ob sie - entsprechend der für die Mittelaufbringung im Innenverhältnis geltenden Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG - nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil herangezogen werden sollen. Da ein Abgabenbescheid inhaltlich aus sich heraus verständlich sein muss, genügt es nicht, wie von der Beklagten vorgeschlagen, dass sich die beabsichtigte gesamtschuldnerische Haftung aus ihrer im Internet zugänglichen Satzung entnehmen lässt. Gegen diese von dem Beklagten vorgeschlagene Auslegung spricht im Übrigen, dass eine gesamtschuldnerische Haftung sämtlicher Wohnungseigentümer für die anfallenden Müllgebühren zumindest ungewöhnlich ist, dagegen wohl auch erhebliche rechtliche Bedenken bestünden. Es spricht deshalb jedenfalls bei summarischer Prüfung viel dafür, dass der angegriffene Abgabenbescheid vom 17.05.2001 an einem besonders schwerwiegenden und für den objektiven Betrachter offensichtlichen Mangel leidet, so dass er gem. § 125 Abs. 1 AO nichtig ist.

Ein Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft kann grundsätzlich als Gesamtschuldner für die Gebührenschnlden sämtlicher Wohnungseigentümer herangezogen werden. Das gilt auch für die Abfallbeseitigungsgebühren.

Verwaltungsgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 15.11.2001, 15 E 1296/99 (V)

Leitsatz vom Einsender

Sachverhalt:

Die Kläger sind Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 173 in einer großen Wohnanlage. Mit Bescheid vom 25.7.1997 wurden sie als Gesamtschuldner zu rückständigen Abfallgebühren für die Zeit vom April 1995 bis Juni 1997 in Höhe von 282.345.00 DM veranlagt. Gegen diesen Bescheid legten die Kläger mit Schreiben vom 9.9.1997 Widerspruch ein, den sie damit begründeten, dass sie lediglich Eigentümer einer Eigentumswohnung seien. Als solche könnten sie nur für die anteiligen Gebühren haftbar gemacht werden, nicht aber auch für die Gebührenschnld der übrigen Eigentümer von Wohnungen der Wohnanlage. Der Widerspruch wurde mit der Begründung zurückgewiesen, dass nach der Gebührensatzung der Grundstückseigentümer gebührenpflichtig sei und mehrere Gebührenschnldige nach der Gebührensatzung in Verbindung mit §§ 4 KAG, 44 AO als Gesamtschuldner hafteten. Daher seien die Kläger als Gesamtschuldner herangezogen worden. Der zusammen mit der Klage erhobene Eilantrag auf vorläufigen Rechtsschutz wurde mit Beschluss vom 24.06.1999 (15 G 1317/99) zurückgewiesen. Der Antrag auf Zulassung der Beschwerde wurde vom Hess.VGH mit Beschluss vom 21.9.1999 (5 TZ 2207/99) abgelehnt. Die Klage wurde abgewiesen.

Aus den Gründen

Die erkennende Kammer bleibt bei ihrer Auffassung, dass die Kläger gesamtschuldnerisch haften. Die gegenteilige Auffassung der Kläger überzeugt nicht und findet weder in Rechtsprechung noch in Literatur eine Stütze.

Zunächst sei nochmals ausdrücklich auf die Entscheidung des Bay.VGH vom 28.10.1996 (23 B 93.00006, abgedr. In NJWE-MietR 1997, 117) verwiesen - die maßgeblichen Passagen wurden im erstinstanzlichen Eilbeschluss der Kammer zitiert - , wonach ein Wohnungseigentümer in einer Eigentumswohnanlage grundsätzlich als Gesamtschuldner für die Gebührenschnlden sämtlicher Wohnungseigentümer herangezogen werden kann. Diese Auffassung wird auch in der Kommentarliteratur bestätigt. So wird in der Kommentierung zum Bay.KAG von Schieder/Happ die Auffassung vertreten, dass jedes Mit-

glied einer Wohnungseigentümergeinschaft u.a. für Abfallbeseitigungsgebühren als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden kann (Schieder/Happ, Bay.KAG, 3. Auflage, 2000, An. 8 Rdnr. 44). Auch Driehaus führt in seiner Kommentierung zum Kommunalabgabenrecht aus, dass zwar dann, wenn ein KAG keine Sonderregelung für Wohnungs- und Teileigentümer enthält, es rechtlich unbedenklich ist, wenn ein Ortsgesetzgeber von sich aus in der Beitragsatzung eine entsprechende Anordnung trifft. Ist das - wie hier - nicht geschehen, haften nach Ansicht von Driehaus alle Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks für den vollen Beitrag mit der Folge, dass die Gemeinde berechtigt ist, nach ihrer Wahl einen von ihnen für den vollen Beitrag in Anspruch zu nehmen (Driehaus, Kommunalabgabenrecht, Stand: 1999, § 8 Rdnr. 66). Dies gilt nicht nur für Beiträge, sondern auch für grundstücksbezogene Benutzungsgebühren (Driehaus, a.a.O., § 4 Rdnr. 272).

In diesem Zusammenhang kann den Klägern nicht darin gefolgt werden - und das ist für die Entscheidung des Gerichts der entscheidende Aspekt -, dass es sich bei den Abfallgebühren um personenbezogene Gebühren handelt. Vielmehr sind nach Auffassung der Kammer im vorliegenden Fall die Abfallgebühren als Gebühren für grundstücksbezogene Leistungen anzusehen. Denn im Falle der Kläger ist es nicht so, dass jede Eigentumswohnung eine eigene Mülltonne hat, sondern es gibt - was im übrigen unstrittig ist und sich auch aus dem streitigen Bescheid ergibt - für die Wohnungseigentümer der Wohnungsanlage gemeinsame Müllabfallbehälter. Da somit eine gemeinschaftliche Müllabfuhr erfolgt, wird eine grundstücksbezogene Leistung erbracht, für die die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner haften. In diesem Kontext ist auch eine Entscheidung des OVG des Saarlandes heranzuziehen (OVG Saarland, Beschluss v. 20.3.1992, DÖV 1993, 165), in der entschieden wurde, dass eine Satzungsbestimmung, wonach bei Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG jeder Eigentümer die Gebühren für die Beseitigung des gesamten auf dem Grundstück anfallenden Abwassers schuldet, jedenfalls dann wirksam ist, wenn das Grundstück lediglich über einen einzigen Kanalanschluss verfügt. Das OVG Saarland führt in dieser Entscheidung aus, dass es anerkannt sei, dass dann, wenn im Kommunalabgabenrecht die Schuldnerstellung an das Eigentum an einem Grundstück anknüpfe und Sonderbestimmungen für Wohnungs- bzw. Teileigentum fehlten, ein Wohnungs- bzw. Teileigentümer angesichts seines Miteigentumsanteils an dem jeweiligen Grundstück Schuldner der gesamten Abgabe sei und insoweit mit den anderen Miteigentümern gesamtschuldnerisch hafte. Auch zwingt höherrangiges Recht nicht zu der Auffassung, dass das Miteigentum an einem Grundstück bei bestehendem Wohnungs- bzw. Teileigentum nicht ausreiche, die Gebührenschildnerstellung zu begründen. Weiter führt das OVG des Saarlandes wörtlich aus:

"Ist es demnach im Grundsatz rechtlich nicht zu beanstanden, dass die hier in Rede stehende Gebührenpflicht auch an die durch das gemeinschaftliche Eigentum an einem Grundstück begründete (Mit-)Eigentum anknüpft und damit zur Gesamtschuldnerschaft führt, so greift dies bei Bestehen von Wohnungs- bzw. Teileigentum jedenfalls dann durch, wenn das betreffende Anwesen - wie regelmäßig und auch hier - lediglich über einen einzigen, die gesamten auf dem Grundstück anfallenden Abwässer aufnehmenden Hausanschluss zum öffentlichen Leitungssystem verfügt, also das in dem einzelnen Sondereigentum anfallende Abwasser nicht über gesonderte Hausanschlüsse abgeleitet wird. Dann liegt ein einziger Anschluss an die öffentliche Einrichtung vor, den die Grundstückseigentümer nur gemeinschaftlich herstellen lassen konnten, der in ihrem Miteigentum steht und der ihnen gemeinsam zur Abwasserableitung dient. Benutzer der öffentlichen Einrichtung ist folglich die Gemeinschaft der Eigentümer und, da dieser Gemeinschaft keine eigene Rechtsfähigkeit zukommt, damit jeder einzelne Miteigentümer.

Der hier vertretene Standpunkt liegt im übrigen auch dem WEG zugrunde. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungs-/Teileigentümer den anderen Wohnungs-/Teileigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Anteile zu tragen. Entweder zu den vorgenannten Lasten oder Gebrauchskosten gehören nach allgemeiner Ansicht (u.a. Bay.ObLG) die auf das betreffende Grundstück entfallenden gesamten Abwasserbeseitigungsgebühren. § 16 Abs. 2 WEG geht also von schuldrechtlichen Leistungspflichten betreffend das Gemeinschaftseigentum und der Leistung eines einzelnen "Gemeinschaftseigentümers" aus, für den er die Ausgleichsregelung trifft."

Dies Grundsätze sind ohne weiteres auf die hier in Streit stehende Abfallentsorgung zu übertragen, da der Fall, dass für ein Grundstück lediglich ein einziger Kanalanschluss besteht, mit dem vorliegenden Fall gleichzustellen ist, wo für ein einziges Grundstück gemeinsame Müllabfallbehälter vorhanden sind.

Für die von der Kammer vertretene Auffassung spricht auch das Urteil des BVerwG vom 18.03.1994 zu den Schornsteinfegergebühren (BVerwG, NJW- RR 1994, 972). In dieser Entscheidung hat das BVerwG entschieden, dass bei Eigentumswohnungsanlagen die Wohnungseigentümer als Grundstücks(mit)eigentümer Schuldner der Schornsteinfegergebühren sind und deshalb auch gesamtschuldnerisch für solche Gebühren haften- Zwar ist der Einwand der Kläger richtig, dass dies ausdrücklich im § 25 SchfG geregelt ist und eine

entsprechende ausdrückliche gesetzliche Regelung für Abfallgebühren fehlt. Andererseits kommt aber in dem Schornsteinfegergesetz der Grundgedanke zum Ausdruck, dass Wohnungseigentümer für Kosten gemeinschaftlicher Anlagen als Gesamtschuldner haften. Da nach Auffassung der Kammer hier auch die Abfallbehälter gemeinschaftliche Anlagen sind, lässt sich der aus dem Schornsteinfegergesetz ergebende Grundsatz, wonach Eigentümer für durch Gemeinschaftsanlagen entstehende Gebühren gesamtschuldnerisch haften, auch auf den vorliegenden Fall anwenden.

Schließlich kann sich die erkennende Kammer für ihre Auffassung auch auf die zivilgerichtliche Rechtsprechung stützen. So hat das OLG München in einem Urteil vom 18.1.1994 (25 U 5997/93) entschieden, dass die Wohnungseigentümer für Verbrauchsentgelte gegenüber Energie- und Wasserversorgungsunternehmen gesamtschuldnerisch haften. Das BayQbLG hat zudem in einem Beschluss vom 21.04.1972 (NJW 1972, 1376) ausgeführt, dass zu den Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern auch die Entgelte u.a. für die Müllabfuhrgebühren gehören (vgl. auch MünchKomm/Röll, 2. Auflage, §.16 WEG Rdnr. 9).

Dass das Urteil des BVerwG vom 25.09.1994 (NJW-RR 1995, 73 = DVBl. 1994, 810) der von der Kammer vertretenen Auffassung nicht entgegensteht, wurde bereits im Eilbeschluss ausgeführt.

Einsender: Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Tübingen¹

Anmerkung

I. Zum Beschluss des VG Sigmaringen

Der vom VG Sigmaringen zutreffend als nichtig qualifizierte Gebührenbescheid dürfte kein ungewöhnlicher Einzelfall sein. Vielmehr ist es wohl eher die Regel als die Ausnahme, dass bei größeren Wohnanlagen ein Abfallgebührenbescheid schlicht an die „Wohnungseigentümergeinschaft“ gerichtet wird, ohne dass aus ihm hervorgeht, wer zur Gemeinschaft gehört und mit welchem Anteil er herangezogen werden soll. Das genügt den Anforderungen an die Bestimmtheit eines Gebührenbescheids nicht, wie insbesondere der auch vom VG Sigmaringen zitierte VGH Kassel entschieden hat.² In Sonderfällen hat die Rechtsprechung zwar auch die Adressierung eines Abgabenbescheids an eine „Wohnungseigentümergeinschaft“ für ausreichend gehalten, soweit die Auslegung mit hinreichender Deutlichkeit erkennen ließ, dass der Bescheid sich nicht gegen die „Ge-

¹ Das Urteil wurde auszugsweise bereits in der WE 2003, 198 veröffentlicht.

² VGH Kassel, Urt. v. 7.9.1983 – V OE 100/81, NJW 1984, 1645.

meinschaft“, sondern gegen die der Gemeinschaft angehörenden Miteigentümer richtete. So entschied das OVG Münster³ in einem Fall, in welchem dem Bescheid eine Liste der Eigentümer und der auf sie entfallenden Anteile beigelegt war und das BVerwG⁴ in einem Fall, in dem für 36 Wohnungen genau 36 Abfallbehälter in Ansatz gebracht worden waren. Soweit derartige Sonderfälle aber nicht vorliegen, müssen sich die Abfallentsorgungsträger in Zukunft schon etwas mehr Mühe mit der Adressierung und dem Inhalt der Gebührenbescheide geben als bislang üblich. Wenn der Bescheid den Adressaten und den auf ihn entfallenden Anteil nicht klar erkennen lässt, ist er nichtig.

II. Zum Urteil des VG Frankfurt/Main

Das Ergebnis ist gruselig: Ein einzelner Wohnungseigentümer wird als Gesamtschuldner zur Bezahlung der Abfallgebühren in 6-stelliger Größenordnung für eine Wohnanlage mit mehr als 173 Einheiten verurteilt. Die gesamtschuldnerische Haftung für Abfallgebühren begegnet denn auch durchgreifenden Bedenken, die im Beschluss des vorstehend besprochenen VG Sigmaringen vom 18.9.2003 anklingen und vom Verfasser dieser Anmerkung schon vor einigen Jahren dargelegt wurden.⁵ Die spezifisch „öffentlich-rechtlichen“ Probleme, unter anderem die Frage, ob eine gesamtschuldnerische Inanspruchnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers im Hinblick auf das dem Entsorgungsträger zustehende Auswahlermessen unter mehreren Gebührenpflichtigen bei Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips und der Grundsätze des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes ohne zwingenden Grund zulässig ist, sollen hier nicht thematisiert werden. Hier soll vielmehr darauf hingewiesen werden, dass die Grundlage der Entscheidung des VG Frankfurt/Main jedenfalls auch durch die kürzlich ergangene Kaltwasser-Entscheidung des BGH⁶ in Frage gestellt wird.

Ausgangspunkt der gesamtschuldnerischen Haftung ist nämlich die Annahme des VG, dass es sich bei den Abfallgebühren um „grundstücksbezogene“ Gebühren handle oder – wie bei der Haftung für die Schornsteinfegergebühren – um Kosten gemeinschaftlicher Anlagen. Die Abfallgebühren sind aber nicht „grundstücksbezogen“. Es handelt sich um Kosten des Sondereigentums und nicht um Kosten oder Lasten des Grundstücks.⁷ Eben-

³ OVG Münster, Urt. v. 20.06.1991 – 2 A 1236/89, NJW-RR 1992, 458.

⁴ BVerwG, Urt. v. 25.02.1994 – 8 C 2.92, NJW-RR 1995, 73 = WuM 1994, 348; damit wurde die anderslautende Entscheidung des OVG Schleswig v. 20.8.1991, NJW-RR 1992, 457 aufgehoben.

⁵ Greiner, Rechtsfragen der Abfallgebühren in Wohnungseigentümergeinschaften, ZMR 2000, 717, 719 f.

⁶ BGH, Beschl. v. 25.9.2003 – V ZB 21/03, ZMR 2003, 937.

⁷ Ausführlich Greiner, ZMR 2004, ...

so wenig, wie die Kosten des Kaltwassers dadurch zu gemeinschaftlichen Kosten werden, dass das Wasser durch eine gemeinschaftliche Wasserleitung in das Haus geführt wird⁸, werden die von den einzelnen Wohnungseigentümern erzeugten Abfälle dadurch zu gemeinschaftlichen Kosten, dass sie in gemeinschaftlichen Behältern zur Abholung bereit gestellt werden. Die Abfallgebühren werden nicht für die Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks oder des gemeinschaftlichen Abfallcontainers erhoben, sondern als Entgelt für die Abholung und Entsorgung der im Sondereigentum angefallenen Abfälle. Der Hinweis des VG Frankfurt auf die zivilrechtliche Rechtsprechung und die „allgemeine Ansicht“, wonach die Abfallgebühren zu den gem. § 16 Abs. 2 WEG gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören sollen, trägt deshalb nicht, weil diese bisherige „allgemeine Ansicht“ spätestens seit der Kaltwasser-Entscheidung des BGH⁹ als überholt gelten kann.

Der Vergleich des gemeinsamen Abfallcontainers – zu dessen Nutzung die Wohnungseigentümer manchenorts vom Entsorgungsträger sogar gezwungen werden, indem bei größeren Wohnanlagen einzelne Müllbehälter gar nicht zugelassen werden – mit einem gemeinschaftlichen Schornstein trägt ebenfalls nicht. Schornsteinfegergebühren sind Kosten i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG, weil sie infolge der Nutzung des Schornsteins anfallen. Ohne Schornstein gibt es keine Schornsteinfegergebühren.¹⁰ Die Abfallgebühren haben mit dem gemeinsamen Abfallcontainer in diesem Sinne nichts zu tun, zumal letzterer im Gegensatz zum Schornstein oftmals überhaupt nicht im gemeinschaftlichen Eigentum steht, sondern vom Entsorgungsträger gemietet wird. Jedenfalls fallen Abfälle auch ohne den Gemeinschaftscontainer an. Man kann sich den Abfallcontainer hinwegdenken und an seine Stelle einzelne Mülleimer der jeweiligen Wohnungseigentümer oder Müllsäcke setzen – die Abfallgebühren bleiben. Sie sind somit keine Folge und keine „Kosten“ des gemeinsamen Abfallcontainers.

Schließlich sei noch erwähnt, dass generell auch die bislang im Zivilrecht anerkannte gesamtschuldnerische Haftung von Wohnungseigentümern für „Verwaltungsschulden“ zunehmender und berechtigter Kritik ausgesetzt ist, weil ein Vertragspartner jedenfalls bei Aufträgen von größerem Volumen nicht erwarten kann, dass jeder Wohnungseigentümer

⁸ So zutreffend der BGH in der „Kaltwasserentscheidung“ a.a.O. (Fn. 6), S. 939, r. Sp.: „Die Kosten, um deren Verteilung es geht, entstehen in keinem Fall durch den Gebrauch des Leitungsnetzes, sondern sind das Entgelt für die Leistung des Versorgungsunternehmens.“

⁹ S.o. Fn. 6.

¹⁰ Ferner soll der (eher formale) Hinweis nicht fehlen, dass in § 25 Abs. 4 SchfG ausdrücklich angeordnet ist, dass die Gebühr nach der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung eine öffentliche Last des Grundstücks und im Fall von Wohnungseigentum von der Eigentümergemeinschaft zu tragen ist (ausführlich zu Rechtsproblemen der Schornsteinfegergebühren *M. Becker*, WE 1994, 361).

in voller Höhe die Erfüllung des Vertrags anbieten will.¹¹ Das sollte auch bei Abfallgebühren in einer Größenordnung, wie sie dem Fall des VG Frankfurt/Main zugrunde lagen, klar sein.

¹¹ So OLG Köln, Urt. v. 6.3.2002 – 17 U 100/00, NZM 2002, 625 für einen Sanierungsaufwand von rund 200.000,- DM bei einer Gemeinschaft mit 200 Mitgliedern; Kritik an der BGH-Rechtsprechung zur gesamtschuldnerischen Haftung für Verwaltungsschulden auch bei *Rau*, in: Köhler/Bassenge, Anwaltshandbuch WEG-Recht (2004), Teil 10, Rn. 116.