

Anmerkung: Gesamtschuldnerische Haftung als Miteigentümer für Abwassergebühren?

1. Einleitung

In der „Kaltwasserentscheidung“ hat der BGH zu Recht festgestellt, dass „die Kosten der Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten einschließlich der hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung nicht zu den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zählen“, sondern dass es sich um Kosten des Sondereigentums handelt¹. Über die Verteilung dieser Kosten im Innenverhältnis können die Eigentümer gleichwohl durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, weil sie im Außenverhältnis i.d.R. gemeinschaftlich anfallen.

Die Diskussion über die Kosten des Sondereigentums hat bislang vorwiegend das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zum Gegenstand. Es geht um die Fragen, welche Kosten als solche des Sondereigentums zu qualifizieren sind (anerkannt sind außer Wasser/Abwasser der elektrische Strom sowie die Abfall²- und Kabelgebühren³) und wie diese Kosten verbrauchsgerecht erfasst und verteilt werden können⁴.

Die Qualifizierung der Gebühren für Wasser und Abwasser als Kosten des Sondereigentums hat aber auch – bislang wenig thematisierte – Auswirkungen im Außenverhältnis zum Träger der Abwasserentsorgung. Die wichtigste Frage betrifft die gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer: Haftet ein einzelner Sondereigentümer für den gesamten in der gemeinschaftlichen Wohnanlage anfallenden Wasserverbrauch bzw. für die daraus resultierenden Kosten der Abwasserentsorgung? Bei der Beantwortung dieser Frage sind auch die vom BGH neuerdings aufgestellten Grundsätze zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft und zur (fehlenden) Haftung von Miteigentümern für Verwaltungsschulden⁵ zu berücksichtigen.

2. Der öffentlich-rechtliche Rahmen der Problematik

a) Gemeinden und Landkreise können für die Benutzung ihrer öffentlichen Einrichtungen (dazu gehört auch die Abwasserentsorgung) Benutzungsgebühren erheben. Die

¹ BGH v. 25.9.2003 – V ZB 21/03, NJW 2003, 3476= ZMR 2003, 937; die zitierte Passage stellt den ersten Leitsatz der Entscheidung dar.

² Dazu ausführlich *Verf.*, Abfallgebühren als Kosten des Sondereigentums, ZMR 2004, 319.

³ Vgl. OLG Hamm v. 4.5.2004 – 15 W 142/03, ZMR 204, 774; KG v. 6.4.2005 – 24 W 13/03, WuM 2005, 354.

⁴ Vgl. aus jüngerer Zeit *Hügel*, Die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, ZWE 2005, 204; *Hogenschurz*, ZMR 2003, 901.

⁵ BGH v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

Details (Bemessungsgrundlage, Gebührenschuldner usw.) werden in kommunalen Gebührensatzungen geregelt. Diese Satzungen ziehen den Kreis der gebührenpflichtigen Personen üblicher Weise und aus nachvollziehbaren Gründen so weit wie möglich. Wenn die öffentliche Einrichtung irgendwie mit der Nutzung eines Grundstücks zusammenhängt, werden daher – gewissermaßen vorsorglich – möglichst alle am Grundstück irgendwie berechtigten Personen zu Gebührenschuldnern erklärt. So verhält es sich auch hier mit der Abwassersatzung. Sie sieht vor, dass „der Grundstückseigentümer, der Miteigentümer, Wohnungseigentümer und derjenige, der sonst am Grundstück zur Nutzung berechtigt ist“ zum (gesamtschuldnerisch haftenden) Gebührenschuldner wird.

b) Eine Satzung darf nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Höherrangiges Recht sind insbesondere die Kommunalabgaben- und Gebührengesetze der Länder und die diesen Gesetzen innewohnenden Grundsätze⁶. Einer dieser Grundsätze besagt, dass Schuldner von Benutzungsgebühren nur derjenige sein darf, der die betreffende öffentliche Einrichtung auch benutzt. Das gebührenbegründende Tatbestandsmerkmal der „Benutzung“ ist freilich ein ausfüllungsbedürftiger unbestimmter Rechtsbegriff. Die Frage ist also, wie weit man den Begriff der Benutzung fassen darf, konkret: Ist der Miteigentümer einer Eigentumswohnanlage (Mit-)Benutzer der von den anderen Miteigentümern in Anspruch genommenen Leistungen der Abwasserentsorgung?

3. Die WEG-rechtliche Qualifizierung der Kosten und die Folgen

a) Interessanter Weise lassen sich die Verwaltungsgerichte bei der Beantwortung der entscheidenden Fragen von der zivilrechtlichen Rechtslage im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft leiten. So heißt es in der Entscheidung des VGH München vom 28.10.1996 zur Problematik der Abwassergebühren im Wohnungseigentum: „Anzuknüpfen ist an die zivilrechtliche Rechtslage, nach der die Verbrauchs- und Benutzungsentgelte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu den Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zählen, denn es handelt sich um vom Einrichtungsträger der Eigentümergemeinschaft als solcher erbrachte Leistungen“⁷. Auch das (ebenfalls in der besprochenen Entscheidung zitierte) Urteil des OVG Saarlouis vom 20.3.1992⁸ stellt unter anderem darauf ab, dass es sich bei den Abwasserkosten nach (ehe-

⁶ Diese Grundsätze werden in der vom VG Karlsruhe zitierten Entscheidung des OVG Saarlouis v. 20.3.1992, DÖV 1993, 165 schön dargestellt. Die Entscheidung des OVG Saarlouis zur gesamtschuldnerischen Haftung wird auch in der (die Müllgebühren betreffenden) Entscheidung des VG Frankfurt/M. v. 15.11.2001, ZMR 2004, 385 (mit ablehnender Anm. des *Verf.*) ausführlich zitiert.

⁷ VGH München vom 28.10.1996, NVwZ 1997, 820; dieselbe Begründung wird für die gesamtschuldnerische Haftung bei der Abfallentsorgung verwendet (VGH München v. 17.6.2003, NVwZ-RR 2004, 145).

⁸ S. Fn. 6.

mals) allgemeiner Meinung in Literatur und Rechtsprechung um Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG handle. Daraus wurde dann gefolgert, dass die gesamtschuldnerische Gebührenhaftung im Außenverhältnis nur eine konsequente Folge des Umstands darstelle, dass die betreffenden Gebühren im Innenverhältnis der Gemeinschaft als gemeinschaftlich zu qualifizieren seien.

b) Das VG Karlsruhe hat zutreffend erkannt, dass dieser Argumentation seit der „Kaltwasserentscheidung“ des BGH der Boden entzogen ist. Die jetzt maßgebliche zivilrechtliche Qualifizierung der Abwassergebühren als Kosten des Sondereigentums spricht nicht für, sondern gegen eine gesamtschuldnerische Haftung im Außenverhältnis. Mit guten und zutreffenden Gründen, die hier nicht wiederholt werden müssen, verneint das VG Karlsruhe die gesamtschuldnerische Haftung und gibt der Klage des davon betroffenen Miteigentümers gegen den Gebührenbescheid statt. Da aufgrund der separaten Wasserzähler feststand, welcher Miteigentümer wie viel Frischwasser verbraucht (und folglich dieselbe Menge Schmutzwasser entsorgt) hatte, ging es der Kammer zu weit, den klagenden Wohnungseigentümer für das in anderen Eigentumswohnungen⁹ verbrauchte Frisch- oder Abwasser bezahlen zu lassen, da er mit diesem weder in tatsächlicher noch rechtlicher Verbindung stand. Im Ergebnis steht dies im Einklang mit der jüngsten Erkenntnis des BGH zur beschränkten Außenhaftung von Wohnungseigentümern, wie unten (Ziff. 6) noch näher auszuführen ist.

c) In rechtstechnischer Hinsicht erzielt das Gericht sein Ergebnis im Wege der Auslegung der einschlägigen Bestimmung der Abwassersatzung. Die darin angeordnete gesamtschuldnerische Gebührenschuld eines Wohnungseigentümers wird nicht einfach wegen Verstoßes gegen höherrangiges Recht für nichtig erklärt, sondern soll sich nach der Auslegung des VG Karlsruhe nur „auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen“. Damit ist offenbar gemeint, dass die Gebührenschuld (soweit es nicht um den eigenen Verbrauch, also um die unmittelbare Haftung als Nutzer/Verbraucher geht) nur insoweit bestehen kann oder soll, als es sich bei den fraglichen Gebühren um gemeinschaftliche Kosten oder Lasten i.S.d. § 16 Abs. 2 WEG handelt und nicht um Kosten des Sondereigentums. Allerdings ist – jedenfalls die gesamtschuldnerische - Haftung von Wohnungseigentümern auch in Bezug auf gemeinschaftliche Kosten oder Lasten abzulehnen; darauf wird im Hinblick auf die Gebühren für das Niederschlagswasser sogleich (Ziff. 5) zurückzukommen sein.

4. Die Unterscheidung von Haupt- und Zwischenzählern und die Folgen

a) Die Entscheidung kann nicht ohne weiteres verallgemeinert werden. Der entschiedene Fall stellt in einem wichtigen Punkt eine Ausnahme dar: Die Wohnungseigentümer

⁹ Es ging im Fall zwar nicht um Wohnungen, sondern um Teileigentumseinheiten; darauf kommt es aber nicht an.

wurden separat veranlagt, da sie auf der Basis des jeweiligen Verbrauchs gesonderte Gebührenbescheide für das Abwasser erhielten. Erst als der eine Eigentümer zahlungsunfähig geworden war, wurde der andere als Gesamtschuldner für die Gebühren in Anspruch genommen. Die separate Veranlagung war möglich, weil das Frischwasser, dessen Bezugsmenge – wie üblich – die wesentliche Bemessungsgrundlage für die Abwassergebühren darstellt, gesondert erfasst wurde. Nach dem Tatbestand verfügten die im Sondereigentum stehenden Räume jeweils über einen getrennten Wasserzähler. Dabei dürfte es sich nicht um einen hausinternen Zwischenzähler gehandelt haben, sondern um den vom Versorger installierten Hauptzähler. Die beiden Miteigentümer waren mithin – so muss vermutet werden – gegenüber dem (mit dem Entsorger nicht zwangsläufig identischen) Wasserlieferanten selbstständige Abnehmer, wie es z.B. zwei benachbarte Häuser sind (ob in Rechtsform der WEG oder nicht).

b) Ein solcher separater Wasserbezug ist für Eigentumswohnanlagen freilich die absolute Ausnahme. I.d.R. führt in ein Haus nur eine Hauptleitung für Frischwasser hinein, an deren Beginn sich ein Hauptzähler befindet. Der Wasserlieferant kümmert sich nicht darum, ob im Haus Einzel-/Zwischenzähler installiert (und geeicht und funktionstüchtig) sind oder nicht, weil er seine Wasserlieferung auf der Grundlage der vom Hauptzähler ermittelten Werte berechnet. Er wird deshalb überwiegend auch nicht dazu bereit sein, separate Versorgungsverträge abzuschließen, und zwar schon deshalb nicht, weil die hausinternen Zwischenzähler keine ausreichende Grundlage für die zutreffende Erfassung des Wasserverbrauchs sind. Bekanntlich gibt es immer mehr oder weniger große Diskrepanzen zwischen der Summe der von den Zwischenzählern gemessenen und den am Hauptzähler erfassten Verbrauchswerte (sog. „Schwund“). Das hat auch Folgen für die Erhebung der Abwassergebühren. Da der Verbrauch in den einzelnen Einheiten trotz der Zwischenzähler nicht zuverlässig feststeht und zudem die Summe der Zwischenzähler nicht unbedingt dem Gesamtverbrauch entspricht, kann der (öffentlich-rechtliche) Entsorger, der die Entwässerungsgebühren ja (unter anderem) nach der Menge des Frischwasserbezugs berechnet, hierauf im Normalfall keine Abrechnung stützen.

c) Auf diese Situation – den Normalfall der Eigentümergemeinschaft - ist die Entscheidung des VG Karlsruhe also nicht 1:1 übertragbar, und erst recht nicht auf den Fall, dass Wasserzähler (Zwischenzähler) vollständig fehlen. Weil der Wasserverbrauch der einzelnen Einheiten in diesen Fällen nicht (zuverlässig) gesondert erfasst wird¹⁰, bleibt dem Entsorger gar nichts anderes übrig, als die Abwassergebühren für das gesamte im Haus verbrauchte Wasser einheitlich zu berechnen. Und es liegt auf der Hand, dass ein Wohnungseigentümer in solchen Fällen unabhängig von seinem konkreten Verbrauch (dessen Höhe ja nicht – zuverlässig - bekannt ist), für das im Haus insgesamt verbrauchte Wasser in ir-

¹⁰ So z.B. im Fall des OVG Saarlouis, a.a.O. (Fn. 6.)

gendeiner Höhe mitverantwortlich ist, und zwar aufgrund seiner Eigenschaft als Miteigentümer.

d) Das bedeutet allerdings keineswegs, dass dann eine *gesamtschuldnerische* Haftung bestehen müsste. Denn auch dann, wenn die Kosten des Sondereigentums nicht (einwandfrei) feststellbar sind, steht doch fest, dass der eine Miteigentümer nicht „Benutzer“ des in den anderen Einheiten entnommenen Wassers ist. Es geht in jedem Fall nicht an, ihn grundsätzlich und in voller Höhe für fremden Wasserverbrauch bezahlen zu lassen. Die Frage ist wieder nur, in welcher Höhe man einen Miteigentümer „als solchen“ für die Abwassergebühren heranziehen kann.

Der Entsorger, dem sich diese Frage praktisch dann stellt, wenn die (Gesamt-)Rechnung von der Eigentümergeinschaft nicht bezahlt wird und er deshalb einzelne Miteigentümer in Anspruch nehmen will, muss bei der Bemessung der Gebührenschild des einzelnen Miteigentümers dieselben Erwägungen anstellen wie eine Eigentümergeinschaft bei der Verteilung der – im Außenverhältnis gemeinschaftlich anfallenden – Abwasserkosten im Innenverhältnis. Die verbrauchsabhängige Aufteilung von Abwasserkosten ist in einer Eigentümergeinschaft aus verschiedenen Gründen selbst dann nicht unproblematisch, wenn funktionstüchtige Frischwasserzähler in den Sondereigentumseinheiten vorhanden sind¹¹. Für die Verteilung der Abwasserkosten im Innenverhältnis der Gemeinschaft bietet sich daher eher die Verteilung nach der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen oder nach Miteigentumsanteilen an. Beides wäre auch ein sachgerechter Maßstab für die Gebührenschild eines isoliert in Anspruch genommenen Wohnungseigentümers im Außenverhältnis, falls der Entsorgungsträger nicht die Ergebnisse eventuell vorhandener Zwischenzähler verwenden kann und will. Nur dieses Ergebnis harmoniert auch mit den Erkenntnissen zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft (dazu unten Ziff. 6).

5. Zum Niederschlagswasser

Nach der dem entschiedenen Fall zugrundeliegenden Abwassersatzung setzen sich die Abwassergebühren aus den beiden separat berechneten Komponenten „Schmutzwasser“ und „Niederschlagswasser“ zusammen. Während die Schmutzwassermenge anhand des Frischwasserverbrauchs ermittelt wird, wird das Niederschlagswasser üblicher Weise nach der Größe der versiegelten Fläche berechnet; die Details werden im Urteil nicht mitgeteilt und sind hier auch nicht von Bedeutung. Die Praxis, das Niederschlagswasser separat zu berücksichtigen, ist übrigens nicht in allen Städten gleich; teilweise wird das Niederschlagswasser gar nicht gesondert berechnet.

¹¹ Näher *Hügel*, ZWE 2005, 204, 212, der zutreffend darauf hinweist, dass durch die Schwierigkeit oder Unmöglichkeit einer verbrauchsabhängiger Abrechnung Kosten des Sondereigentums nicht zu Kosten des Gemeinschaftseigentums werden.

Niederschlagswasser wird nicht in einzelnen Wohnungen verbraucht und zählt daher nicht zu den Kosten des Sondereigentums, sondern zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG. Daraus folgt entgegen der Auffassung des VG Karlsruhe aber nicht, dass ein Miteigentümer deshalb gegenüber dem Abwasserentsorger für die gesamten Kosten als Gesamtschuldner einzustehen hätte. Es stellt sich vielmehr erneut die Frage, ob ein einzelner Wohnungseigentümer als „Benutzer“ des gesamten auf dem Grundstück angefallenen Niederschlagswassers angesehen werden kann. Der vorliegende Fall, der sich durch das auffällige Missverhältnis von sehr kleinem Miteigentumsanteil (3,4 %) und voller Gebührenhaftung auszeichnet, verdeutlicht, dass das nicht richtig sein kann. Das ergibt sich auch und gerade dann, wenn man zur Beurteilung der öffentlich-rechtlichen Beitragserhebung die zivilrechtliche Rechtslage mit heranzieht. In den Fällen hoheitlicher Gebührenerhebung für Lasten des Grundstücks fehlt es nämlich von vornherein an der für eine zivilrechtliche Gesamtschuld gem. § 427 BGB erforderlichen „gemeinschaftlichen Verpflichtung durch Vertrag“, weil über die Entwässerung kein Vertrag geschlossen wird. Es liegt nicht einmal ein auch nur ähnlich gelagerter Anknüpfungspunkt einer zurechenbaren Verpflichtungserklärung in Gestalt z.B. einer Anmeldung durch einen Miteigentümer vor, weil das Niederschlagswasser beim Entsorger auch nicht „angemeldet“ wird, sondern als Regen einfach anfällt. Des Weiteren sind die Wertungen der Rechtsprechung zu der Haftung von Wohnungseigentümern für Aufbauschulden zu berücksichtigen. Bekanntlich verneint der BGH in ständiger Rechtsprechung eine gesamtschuldnerische Haftung der (werdenden) Wohnungseigentümer für Aufbauschulden mit der Begründung, „das durch eine derartige Haftung übernommene Wagnis würde regelmäßig weit über das den einzelnen Wohnungseigentumsanwärttern wirtschaftlich und sozial Zumutbare hinausgehen“¹². Entsprechendes lässt sich mit Fug und Recht auch von der gesamtschuldnerischen Inanspruchnahme für Niederschlagswasser sagen. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass nach der jüngsten Erkenntnis des BGH überhaupt keine persönliche Haftung des einzelnen Miteigentümers für Verbindlichkeiten besteht, die auf die Verwaltung der - insoweit teilrechtsfähigen – Wohnungseigentümergeinschaft zurückgehen. Dies bedarf freilich noch näherer Betrachtung.

6. Folgen der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft für (grundstücksbezogene) Abgabenbescheide

a) Der Unterschied zwischen rechtsgeschäftlichen Verwaltungsschulden und hoheitlicher Beitragspflicht

Die Rechtslage wäre einfach, wenn nun, da ihre Rechtsfähigkeit anerkannt ist - generell nur noch die Wohnungseigentümergeinschaft Gebührenschnldnerin wäre; das Problem der (Höhe der) Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Abwasser und Nieder-

¹² BGH v. 29.09.1959 - VIII ZR 105/58, NJW 1959, 2160; ferner BGH in der Vornote; zuletzt bestätigt mit Urt. v. 21.1.2002 – II ZR 2/00, ZMR 2002, 604.

schlagswasser, aber auch für Abfall würde sich dann nicht mehr stellen. Die Entscheidung des BGH vom 2.6.2005 zur Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft löst die vorstehend behandelten Probleme aber nicht unmittelbar; die darin zum Ausdruck gekommenen Wertungen tragen nur mittelbar zum richtigen Ergebnis bei. Denn „die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht umfassend, sondern auf Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Das ist insbesondere bei Rechtsgeschäften der Fall ...“.¹³ Wie oben aber bereits erwähnt wurde, wird über die Entsorgung von Ab- und Niederschlagswasser kein Vertrag geschlossen. Die Gemeinschaft als solche tritt in diesem Fall nicht im Rechtsverkehr auf. Die öffentlich-rechtliche Beitragserhebung ist zudem nicht an die zivilrechtliche Bewertung der Eigentümergemeinschaft gebunden. Die Folgen der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft sind daher im Einzelfall differenziert zu betrachten.

b) Die Gemeinschaft als Gebührenschuldnerin

Abwasserrechnungen sind Abgabenbescheide. Als solche müssen sie besonderen Anforderungen hinsichtlich der Bestimmtheit von Inhalt und Adressat genügen. Bislang galt auch bei Eigentümergemeinschaften einschränkungslos der Grundsatz, dass Abgabenbescheide nicht schlicht an die Miteigentümer, an die Miteigentümergeinschaft oder an den Verwalter **adressiert** werden durften, ohne die einzelnen Miteigentümer, die von dem Bescheid erfasst werden sollen, zu benennen. Die Bescheide mussten auch erkennen lassen, in welcher Höhe die einzelnen Miteigentümer in Anspruch genommen werden sollen. Genügten sie diesen Anforderungen nicht, waren sie nichtig (§ 125 Abs. 1 AO)¹⁴. Hier bringt die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für die Entsorgungsträger eine deutliche Erleichterung. Man kann sogar behaupten, dass hier erst durch die BGH-Entscheidung zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtslage und Rechtspraxis zur Deckung gebracht werden. Denn auch bisher schon war es üblich, Abgabenbescheide an „die Eigentümergemeinschaft“ zu richten, ohne dass die daraus bislang folgende Nichtigkeit der Bescheide in der Praxis große Bedeutung erlangt hätte. Da nun die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft anerkannt ist, kann die Gemeinschaft auch Adressat von Gebührenbescheiden sein; was bislang zur Nichtigkeit führte, ist jetzt formal rechtmäßig.

Auch materiell dürfte gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft als „Grundstückseigentümerin“ nichts einzuwenden sein, und zwar auch soweit es um Kosten des Son-

¹³ BGH a.a.O., Ziff. 12.

¹⁴ St. Rspr., vgl. nur (für einen Abfallgebührenbescheid) VG Sigmaringen v. 18.9.2003, ZMR 2004, 385 m.w.N. und mit Anm. des Verf.

dereigentums geht (wie im Fall der Abwasserentsorgung). Zu prüfen ist insoweit wieder die Frage, ob eine „Benutzung“ der öffentlichen Einrichtung der Abwasserentsorgung durch die Gemeinschaft vorliegt (vgl. oben Ziff. 2 b). Das ist zu bejahen, weil die Benutzung durch die Mitglieder der Gemeinschaft erfolgt. Soweit es – wie beim Niederschlagswasser – um Lasten des Grundstücks und nicht um Kosten des Sondereigentums geht, liegt die materielle Verpflichtung der Gemeinschaft als Grundstückseigentümerin ohnehin auf der Hand.

Die Frage, ob und in welcher Höhe die einzelnen Miteigentümer neben der Gemeinschaft als Gebührensschuldner haften, ist damit aber noch nicht beantwortet.

c) Die Haftung einzelner Miteigentümer für gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Nach der Satzung, die der Entscheidung des VG Karlsruhe zugrunde lag, waren „der Grundstückseigentümer, der Miteigentümer, der Wohnungseigentümer usw.“ Gebührensschuldner. Es stellt sich die Frage, ob es richtig sein kann, dass somit neben dem rechtlich verselbstständigten Haftungssubjekt „Wohnungseigentümergeinschaft“ auch noch dessen Mitglieder herangezogen wird. Ginge es um eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung der Gemeinschaft für die Bezahlung der Entsorgung des Niederschlagswassers, wäre der einzelne Wohnungseigentümer mangels persönlicher Verpflichtung von jeglicher Haftung frei. Der Vergleich mit anderen Gesellschaftsformen macht freilich deutlich, dass die Lösung differenziert ausfallen muss. Ginge es z.B. um eine juristische Person (GmbH, AG und Verein) als Grundstückseigentümerin, würden deren „Mitglieder“ – also die Gesellschafter, Aktionäre, Vereinsmitglieder – zwar nicht persönlich haften; sie sind nicht Miteigentümer des Grundstücks. Anders verhält es sich demgegenüber bei den Personengesellschaften (OHG, KG), deren Gesellschafter Miteigentümer eines Grundstücks sind und außerdem ohnehin gem. § 128 HGB als Gesamtschuldner für die Gesellschaftsschulden persönlich haften.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Verband sui generis, der Elemente verschiedener Verbandstypen in sich vereint¹⁵. Zu den Merkmalen der Wohnungseigentümergeinschaft gehört bekanntlich die Pflicht der Miteigentümer, zu den im Außenverhältnis bestehenden gemeinschaftlichen Lasten im Innenverhältnis entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil beizutragen. Es ist unter diesem Aspekt im Grundsatz nicht zu beanstanden, wenn eine Gebührensatzung den Wohnungseigentümer als Miteigentümer – neben der rechtliche selbstständigen Gemeinschaft - zu grundstücksbezogenen Gebühren heranzieht; der Wohnungseigentümer ist als (Mit-)„Benutzer“ im Sinne des öffentlichen Beitragsrechts anzusehen¹⁶. Allerdings wird zugleich deutlich, dass die finanzielle Mitverantwortung des einzelnen Wohnungseigentümers für das im Gemeinschaftseigen-

¹⁵ BGH a.a.O. (Fn. 5), Ziff. 8 c.

¹⁶ S. dazu schon oben Ziff. 2 b und 4 c.

tum stehende Gesamtgrundstück ihre Grenze in seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum finden muss.

Ein Miteigentümer kann daher entgegen der Auffassung des VG Karlsruhe für Niederschlagswasser nur in Höhe seines Miteigentumsanteils, nicht aber als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden. Eine entgegenstehende Bestimmung einer Abwasser-satzung ist als nichtig zu qualifizieren.

d) Die Haftung einzelner Miteigentümer für Kosten des Sondereigentums

Es wurde oben (Ziff. 4 c, d) schon ausgeführt, dass der einzelne Miteigentümer auch im Hinblick auf die dem Sondereigentum zuzuordnende Entsorgung des Schmutzwassers als „Mitbenutzer“ der öffentlichen Einrichtung Abwasserentsorgung anzusehen ist und gegen seine Inanspruchnahme als Beitragsschuldner dem Grunde nach nichts einzuwenden ist, eine gesamtschuldnerische Haftung aber nicht in Betracht kommen kann. Die vorstehenden Überlegungen zu den Folgen der Entscheidung des BGH zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft gelten insoweit entsprechend und unterstreichen, dass das hier vertretene Ergebnis – keine Gesamtschuld der Miteigentümer im Außenverhältnis – richtig ist. Der Unterschied zur Haftung des Wohnungseigentümers für gemeinschaftliche Lasten – die nach hier vertretener Auffassung der Höhe nach auf seinen Miteigentumsanteil zu beschränken ist - besteht aber darin, dass die Haftung für Kosten des Sondereigentums im Einzelfall über den Miteigentumsanteil hinausgehen, aber auch darunter liegen kann. Der Miteigentumsanteil kann nur dann und insoweit als Haftungsmaßstab herangezogen werden, als es keine zuverlässige Möglichkeit der Ermittlung des tatsächlichen Verbrauchs gibt.

7. Fazit

Die Inanspruchnahme einzelner Wohnungseigentümer als Gebührenschuldner ist auch bei Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft möglich. Die Wohnungseigentümergeinschaft und der einzelne Wohnungseigentümer sind unabhängig voneinander haftende Gebührenschuldner. Die Frage nach der Höhe der Haftung des Einzelnen neben der Gemeinschaft ist unter Berücksichtigung der zivilrechtlichen Wertungen zu beantworten.

Eine gesamtschuldnerische Haftung eines Wohnungseigentümers für das in anderen Wohnungen angefallene Abwasser (und Wasser) ist nicht rechtmäßig. Soweit es um die Kosten des Sondereigentums geht – im Fall also um die Schmutzwassergebühren – hat das VG Karlsruhe die der Kaltwasserentscheidung des BGH zugrundeliegenden Erwägungen zutreffend in das öffentliche Gebührenrecht übertragen. Dieselben Erwägungen müssen auch für andere Kosten des Sondereigentums (wie z.B. die Abfallgebühren)

gelten.

Entgegen der Auffassung des VG Karlsruhe ist die gesamtschuldnerische Haftung aber ebenso wenig für die Kosten der Beseitigung des Niederschlagswassers (gemeinschaftliche Last i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG) angezeigt. Die Haftung des einzelnen Miteigentümers ist auf seinen Miteigentumsanteil zu begrenzen.

Eine gesamtschuldnerische Haftung einzelner Miteigentümer im Außenverhältnis für Verbindlichkeiten der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft wäre mit den Wertungen und Erkenntnissen nicht zu vereinbaren, die der Entscheidung des BGH zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde liegen.

Weil gegen die Entscheidung des VG Karlsruhe Berufung eingelegt wurde, bleibt abzuwarten, ob sich der VGH Mannheim diesen Überlegungen anschließt. Dann würden Urteile wie das des VG Frankfurt/M. vom 15.11.2001¹⁷, das einen Abfallgebührenbescheid für rechtmäßig hielt, durch den ein einzelner Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch zur Zahlung von fast 300.000,- DM verpflichtet wurde, der Vergangenheit angehören.

¹⁷ S.o. Fn. 6. Prinzipiell genauso aber leider auch KG, Urt. v. 2.12.2004 – 8 U 119/04, WuM 2005, 264.