

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Wohnhaus

Normenketten:

BayBO Art. 59 S. 1, Art. 68 Abs. 5

BGB § 917

Leitsätze:

1. Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehört auch eine ausreichende Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Erschließung ist dann gesichert, wenn zu erwarten ist, dass im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens eine funktionsfähige Abwasseranlage vorhanden bzw. der Anschluss hieran realisiert ist; die Erschließung braucht indes nicht bereits im Zeitpunkt der Baugenehmigung schon vorhanden zu sein. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei dem Erschließungserfordernis handelt es sich grundsätzlich nicht um einen Belang, der im Interesse des Nachbarn steht, sondern allein um einen objektiven Belang zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Drittanfechtungsklage des Nachbarn, Rechtsverletzung bei Entwässerung über Nachbargrundstück, Bauplanungsrechtliche Erschließung (Abwasser) durch Kanaldienstbarkeit, Entstehung eines Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB, Eigentum und Berechtigung an privatem Kanalsystem, Rechtsverletzung, Entwässerung über Nachbargrundstück, bauplanungsrechtliche Erschließung (Abwasser) durch Kanaldienstbarkeit, Notleitungsrecht

Fundstelle:

BeckRS 2022, 42421

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich als Nachbar und Belasteter einer Kanal-Grunddienstbarkeit gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses.

2

Der Kläger ist Eigentümer des unbebauten, 1.091 m² großen Grundstücks FINr. 686/180 der Gemarkung ... (* ...*). Südlich des klägerischen Grundstücks liegen die Grundstück FINr. 686/425 (westlich) und FINr. 686/96 (östlich, ..., ...*); letzteres steht im Eigentum des Beigeladenen und dessen Ehefrau (Vorhabengrundstück). Die Grundstücke FINr. 686/425 und FINr. 686/96 bildeten früher ein einheitliches Grundstück (damals FINr. 686/96), das mit einem Einfamilienhaus des früheren Eigentümers ... bebaut war. Dieses wurde 2018 abgerissen.

3

Der Kläger und der frühere Eigentümer ... hatten am 6. Oktober 1988 einen notariellen Vertrag zur Abtretung einer Teilfläche von 9 m² aus dem Grundstück FINr. 686/96 an den Kläger und zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit am klägerischen Grundstück zum Anschluss des Grundstücks FINr. 686/96 an

einen Abwasserkanal, der vom Kläger auf seinem Grundstück (und auch auf weiteren Grundstücken) errichtet worden ist, geschlossen. Unter „XI Grunddienstbarkeit des Vertrages“ ist u.a. geregelt:

„Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks FINr. 686/96 ist berechtigt, an den vorhandenen Abwasserkanal anzuschließen und das Schmutzwasser von seinem Grundstück durch diesen Kanal abzuleiten.

Der Anschluss an den Kanal hat entsprechend dem beigefügten Lageplan zu erfolgen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unter der Bedingung, dass bei einer Bebauung des Grundstücks FINr. 686/180, im derzeitigen Eigentum von ..., der Anschluss dieses Grundstück nicht beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird. Ist dies der Fall, so muss die Grunddienstbarkeit gelöscht oder der Anschluss des berechtigten Grundstücks eingeschränkt werden.

Im Übrigen gelten für die Grunddienstbarkeit folgende Bestimmungen:

„Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks haben die am Kanal erforderlich werdenden Arbeiten zu dulden. Sie gestatten dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks und dessen Beauftragten zum Zweck der Erhaltung und Erneuerung des Kanals die notwendigen Grundstücksflächen jederzeit unbehindert zu betreten. Soweit Aufgrabungen erforderlich sind, dürfen diese vorgenommen und das erforderliche Material auf die betreffende dienende Grundstücksfläche gebracht werden. ...“

Der Abwasserkanal verläuft nach dem dem notariellen Vertrag beigefügten Plan auf dem klägerischen Grundstück zunächst entlang dessen Ostgrenze nach Norden und anschließend entlang der Nordgrenze nach Westen und schließt dann über die Grundstücke FINr. 686/95 und 686/412 nach Norden an die ... an. Im Grundbuch des Amtsgerichts ..., Band ... Blatt ... ist beim Grundstück FINr. 686/180 ein Abwasserkanalrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 686/96 mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Oktober 1988 eingetragen.“

4

Die Grundstücks- und die Kanalsituation stellt sich wie folgt dar (Situation mit Altbebauung auf dem Vorhabengrundstück):



5

Mit Bauantrag bzw. Planunterlagen vom 27. April 2021 beantragte der Beigeladene eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung bzw. eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage. Er gab dabei an, dass die Entwässerungsplanung nachgereicht werde. Der Kläger habe vor vielen Jahren eine private Entwässerungsanlage errichtet, an die zwischenzeitlich vier Grundstücke angeschlossen seien. Grunddienstbarkeiten für den Anschluss des Vorhabengrundstücks seien vorhanden. Eine Nachbarunterschrift des Klägers enthalten die Baupläne nicht.

6

Mit Bescheid vom 21. Juni 2021 erteilte die Beklagte im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses unter Auflagen. Nach der Auflage Nr. 13 darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die nach der städtischen Entwässerungssatzung erforderlichen und genehmigten Pläne für die Grundstücksentwässerung vorliegen. Weiter ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Entwässerung über den Privatkanal durch eine Dienstbarkeit gesichert werden müsse. Bauplanungsrechtlich wurde das Vorhaben an § 34 Abs. 1 BauGB gemessen, weil der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan noch keine Planreife erlangt habe.

7

Hiergegen erhob der Kläger durch seinen Prozessbevollmächtigten am 22. Juli 2021 Klage zum Verwaltungsgericht Ansbach und beantragte,

die Baugenehmigung vom 21. Juni 2021 aufzuheben.

8

Zur Begründung verwies der Kläger auf die Regelung zur Grunddienstbarkeit im Vertrag vom 6. Oktober 1988 und ein Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 10. März 2020. In diesem Schreiben hatte die

Beklagte den Kläger darauf hingewiesen, dass zugunsten der Grundstücke FINrn. 686/425 und 686/96 wohl nur am Grundstück des Klägers eine Kanaldienstbarkeit bestehe, nicht aber für den weiteren Verlauf des Kanals (Strang 2) zu Lasten der weiteren Grundstücke FINrn. 686/95 und 686/412). Eine prognostische Berechnung für eine Bebauung auf den Grundstücken FINr. 686/425 und 686/96 habe ergeben, dass Regenrückhaltemaßnahmen mit einer starken Drosselung der Einleitungsabflüsse erforderlich würden. Entsprechende Auflagen würden zukünftig in den Zulassungsbescheiden zur Entwässerung der Bauvorhaben erfolgen. Die Bebauung des Vorhabengrundstücks durch den Beigeladenen beeinträchtigt nach Ansicht des Klägers demzufolge seinen eigenen Kanalanschluss bzw. die Bebaubarkeit seines Grundstückes FINr. 686/180. Die erteilte Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil die Erschließung des Bauvorhabens nicht gesichert sei. Die fehlende Erschließungsfrage sei nach der Rechtsprechung dann ausnahmsweise nachbarschützend, wenn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf ein Duldenmüssen eines Notwege- oder Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt werde. Wie das Schreiben der Beklagten vom 10. März 2020 ausführe, sei der bestehende Privatkanal nicht ausreichend dimensioniert und begründe die Besorgnis der Entstehung eines Notleitungsrechts.

9

Die Beklagte beantragte mit Schriftsatz vom 25. August 2021, die Klage abzuweisen.

10

Ein Hinterliegergrundstück sei nach der Rechtsprechung im Hinblick auf Wasser und Abwasser in der Regel dann erschlossen, wenn die Möglichkeit bestehe, nach Durchquerung eines Zwischengrundstücks einen Anschluss an einen in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Kanal herzustellen, was eine Grunddienstbarkeit zulasten des Vorderliegergrundstücks und zugunsten des Hinterliegergrundstücks voraussetze. Nach einer aktuellen fachlichen Stellungnahme des Tiefbauamts vom 17. August 2021 sei eine Entwässerung des Vorhabengrundstücks grundsätzlich über das mit Grunddienstbarkeit gesicherte Entwässerungssystem auf dem klägerischen Grundstück FINr. 686/180 möglich, wobei für den Strang auf dem klägerischen Grundstück (Strang 1) wegen einer (möglichen) Bebauung des klägerischen Grundstücks und der Bebauung des ebenfalls angeschlossenen östlichen Grundstücks FINr. 255 eine Vergrößerung des Rohrdurchschnitts angezeigt wäre. Technisch denkbar sei die Entwässerung aber auch über einen neuen Strang über die Grundstücke FINr. 686/96 und 686/425 und eine Anbindung an den ab hier leistungsfähigeren Strang 2 im Grundstück FINr. 686/95. Alternativ sei die Entwässerung über die Wegeflächen der FINrn. 686/426 und 686/98 (* ...*) möglich; diese Grundstücke stünden im Teileigentum (richtig: Miteigentum) des Beigeladenen. Wegen dieser alternativen Anschlussmöglichkeiten sei kein Notwegerecht zu Lasten des Klägers zu befürchten.

11

Mit Bescheid vom 14. Oktober 2021 wurde dem Beigeladenen die Entwässerung dergestalt genehmigt, dass die Schmutzwasserabführung über den bestehenden Privatkanal des Klägers auf der FINr. 686/180 erfolgt und das Oberflächenwasser über den Eigentümerweg auf der FINr. 686/426 nach Osten und von dort über die FINr. 686/95 weiter nach Norden abgeführt wird und dort an den Strang 2 des vom Kläger errichteten Abwasserkanals anschließt. Die Beklagte wies darauf hin, dass es insofern noch einer grundbuchrechtlichen Sicherung bedürfe.

12

Der Beigeladene teilte mit Email vom 2. und 4. November 2022 unter Vorlage von Belegen mit, dass er (und seine Ehefrau) Miteigentümer zu 12 am Grundstück FINr. 686/426 seien. Ebenfalls Eigentümer zu 12 seien die Eigentümer des Grundstücks FINr. 686/425. Die FINr. 686/98 stehe im Miteigentum zu je 16 aller angrenzenden Grundstückseigentümer. Vorgelegt wurde ein notarieller Vertrag vom 17. Dezember 2021, mit dem eine Grunddienstbarkeit zulasten des Grundstücks FINr. 686/95 und zugunsten der Grundstücke FINrn. 686/96 und 686/425 für eine Regenwasserkanalleitung bestellt und in der Folge ins Grundbuch eingetragen wurde. Aus dem Notarvertrag ergibt sich, dass am Grundstück FINr. 686/95 auch ein Abwasserleitungs- und Revisionsschachtrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FINrn. 686/96 und 686/425 existiert. Es wurde weiter der undatierte Entwurf eines notariellen Vertrags zur Bestellung einer solchen Grunddienstbarkeit (geschlossen zwischen den Eigentümern der FINrn. 686/95 und 868/412 und dem vorherigen Eigentümer der Grundstücke FINrn. 686/96 und 686/425, der ...*) vorgelegt.

13

Die Klägerseite brachte mit Schriftsatz vom 16. November 2022 die Dienstbarkeitsbestellungen (notarielle Verträge vom 14.10.1980) zugunsten seines Grundstücks FINr. 686/180 und zulasten der Grundstücks FINr. 686/95 und FINr. 686/412 (letzteres damals noch FINr. 686/2) in Vorlage. Darin ist u.a. festgehalten:

„1. Der jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 686/180 ist berechtigt, in dem vorgenannten Grundstück einen Abwasserkanal mit einem Kanalschacht zu verlegen und in der Grundstücksfläche für immer zu belassen (...).

2. Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks haben Arbeiten, die am Kanal notwendig werden, zu dulden. Sie gestatten dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks und dessen Beauftragten zum Zweck der Erhaltung, Kontrolle und Erneuerung des Kanals die erforderliche Grundstücksfläche jederzeit ungehindert zu betreten.

(...)

4. Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks kann jederzeit weiteren Eigentümern den Anschluß an den Kanal gestatten.“

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Behördenakte und die Gerichtsakte Bezug genommen. Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

15

Die erhobene Dritt-Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO) ist zulässig, aber unbegründet und deshalb abzuweisen.

16

Die Anfechtungsklage führt nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO nur dann zum Erfolg, wenn der angefochtene Verwaltungsakt rechtswidrig ist und den Kläger zugleich in eigenen Rechten verletzt. Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm alleine genügt für den Erfolg der Nachbarklage hingegen nicht. Vielmehr muss sich die Rechtswidrigkeit gerade aus einer Norm ergeben, die dem Schutz des Nachbarn dient (Schutznormtheorie, vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris; Jäde/Dirnberger, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2018, § 29 Rn. 41 ff.). Zum anderen ist nur eine Rechtsverletzung maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im maßgeblichen bauaufsichtsrechtlichen Verfahren gehört, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Rein zivilrechtliche Verstöße prüfen die Bauaufsichtsbehörde und das Verwaltungsgericht hingegen nicht, da die Baugenehmigung gem. Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht. Eine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle findet im gerichtlichen Verfahren damit nicht statt, die Prüfung beschränkt sich vielmehr auf die drittschützende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln können (BayVGH a.a.O.).

17

Die Verletzung einer solchen, den Kläger begünstigenden und von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Norm liegt hier nicht vor. Gerügt und hier allein in Frage kommend ist eine Rechtsverletzung aufgrund eines Anschlusses des Vorhabens an den vom Kläger errichteten und überwiegend über sein Grundstück FINr. 686/180 verlaufenden Abwasserkanal. Eine Rechtsverletzung ergibt sich hieraus nicht.

18

Im hier - mangels Vorliegens eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 BayBO - einschlägigen vereinfachten Genehmigungsverfahren ist nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB die bauplanungsrechtliche Erschließung des Vorhabens sicherzustellen. Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehört auch eine ausreichende Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers (Jäde/Dirnberger, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2018, § 30 Rn. 22), wobei die Anforderungen an die Entwässerung im beplanten und im unbeplanten Innenbereich identisch sind (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger - EZBK -, Baugesetzbuch, 147. EL, Stand August 2022, § 30 Rn. 38), so dass vorliegend die Frage, ob der Bebauungsplan der Beklagten für dieses Gebiet bereits in Kraft getreten ist und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet oder an § 34 Abs. 1 BauGB zu messen ist, unerheblich ist und damit offenbleiben kann. Die

Erschließung im bauordnungsrechtlichen Sinne nach Art. 4 BayBO ist im vereinfachten Genehmigungsverfahren hingegen nicht zu prüfen, vgl. Art. 59 Satz 1 BayBO.

19

Die Erschließung ist dann gesichert, wenn zu erwarten ist, dass im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens eine funktionsfähige Abwasseranlage vorhanden bzw. der Anschluss hieran realisiert ist; die Erschließung braucht indes nicht bereits im Zeitpunkt der Baugenehmigung schon vorhanden zu sein (Söfker in EZBK, § 30 Rn. 50 m.w.N.) Es ist vielmehr eine am üblicherweise zu erwartenden Gang der Dinge orientierte Prognose vorzunehmen, nach der erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit der baulichen Anlage die gebotene Erschließung tatsächlich vorhanden und benutzbar ist und auf Dauer zur Verfügung steht (Jäde/Dirnberger, § 30 Rn. 25; BVerwG, U.v. 20.5.2010 - 4 C 7.09 - juris).

20

Bei dem Erschließungserfordernis handelt es sich aber grundsätzlich nicht um einen Belang, der (wenigstens auch) im Interesse des Nachbarn steht, sondern allein um einen objektiven Belang zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Jäde/Dirnberger, § 29 Rn. 57; BayVGh, B.v. 29.8.2014 - 15 CS 14.615 - juris Rn. 17 m.w.N.; U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 17; U.v. 27.7.2018 - 1 CS 18.1265 - juris Rn. 11). Nur ganz ausnahmsweise kann sich aus einer fehlenden Erschließung eine Rechtsverletzung für den baurechtlichen Nachbarn ergeben. Dies ist dann der Fall, wenn die Baugenehmigung infolge fehlender Erschließung des Vorhabens dem Nachbarn an seinem Grundstück ein Notwege- oder Notleitungsrecht nach § 917 Abs. 1 BGB aufzwingen würde; ein solches würde nämlich einen Eingriff in das Eigentum, Art. 14 Abs. 1 GG, und damit eine Rechtsverletzung für den Eigentümer darstellen (BVerwG, U.v. 26.3.1976 - IV C 7.74 - juris Rn. 20 ff.; BayVGh, U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 18).

21

Gemessen hieran scheidet eine Rechtsverletzung des Klägers aus. Ein Notleitungsrecht nach § 917 Abs. 1 BGB entsteht zulasten des Klägers aller Voraussicht nach nämlich nicht. Es war bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, auf den es bei der Anfechtungsklage grundsätzlich maßgeblich ankommt, nicht zu befürchten. Es ist nunmehr, d.h. nach dem aufgrund der Entwässerungsgenehmigung vom 14. Oktober 2021 feststehenden und realisierten Entwässerungssystem erst recht nicht und auch auf Dauer nicht zu erwarten. Die erst nach Erlass des Baugenehmigungsbescheids festgelegte und genehmigte Entwässerungsplanung schließt die Entstehung eines Notleitungsrechts nach § 917 BGB auf dem klägerischen Grundstück nach einer am normalen Gang der Dinge ausgerichteten Prognose vielmehr aus. Da die jetzt feststehende Entwässerung eine für den Bauherrn günstige Veränderung seit dem Erlass der Baugenehmigung darstellt, ist dieser Umstand vom Gericht im Rahmen der Drittanfechtungsklage noch zu berücksichtigen (vgl. zur Berücksichtigung von für den Bauherrn günstigen Veränderungen BayVGh, B.v. 27.7.2018 - 1 CS 18.1265 - juris Rn. 12).

22

Der Entstehung eines Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB steht hier die vom Kläger mit notariellem Vertrag vom 6. Oktober 1988 und Grundbucheintrag eingeräumte Kanal-Grunddienstbarkeit entgegen. Bereits danach ist der Kläger verpflichtet, die Schutzwasserableitung durch den vorhandenen Abwasserkanal auf seinem Grundstück FINr. 686/180 zugunsten des damaligen Grundstücks FINr. 686/96 (das das Vorhabengrundstück und das heutige Grundstück FINr. 686/425 umfasst) zu dulden. Existiert bereits eine zur Duldung verpflichtende Dienstbarkeit, ist kein Raum mehr für die Entstehung eines Notwegerechts nach § 917 BGB (BeckOK BGB, 64. Ed., Stand 1.11.2022, § 917 Rn. 7). Die bestellte Dienstbarkeit deckt die tatsächliche und zukünftig zu erwartende Nutzung auch vollständig ab. Sie ist nach dem Wortlaut des Notarsvertrags für die Ableitung von „Schmutzwasser“ eingeräumt. Ob unter diese Formulierung auch die Regenwasserableitung fallen würde, kann offenbleiben, weil eine solche über diesen Kanal durch den Beigeladenen nicht, jedenfalls nicht mehr, beabsichtigt und zu befürchten ist, weil hierfür eine eigene Entwässerungsanlage über die FINr. 686/426 (das im Miteigentum des Beigeladenen steht) und die FINr. 686/95 (hierfür wurde mit Notarsvertrag vom 17.12.2021 eine Grunddienstbarkeit bestellt) geschaffen und nur diese von der Beklagten am 14. Oktober 2021 genehmigt wurde.

23

Die Regenwasserableitung schließt zwar wieder den vom Kläger Anfang der 1980er Jahre errichteten Privatkanal an, allerdings nicht innerhalb seines Grundstück FINr. 686/180, sondern erst außerhalb seines

Grundeigentums auf der FINr. 686/95, nämlich an den von den Beteiligten als Strang 2 bezeichneten Kanalabschnitt. Der Strang 2 ist nach der klaren fachlichen Aussage der Beklagten im Schreiben vom 17. August 2021 und in der mündlichen Verhandlung deutlich leistungsstärker als der Strang 1, so dass eine negative Auswirkung (durch Rückstau o.ä.) auf das klägerische Grundstück bei Nutzung des Strangs 2 durch den Beigeladenen nicht zu befürchten ist. Der Engpass im Privatkanal besteht lediglich im Strang 1; allenfalls die intensivere Nutzung des Strang 1 könnte für den Kläger bedeuten, dass die Entwässerung seines eigenen Grundstücks nicht mehr gewährleistet ist.

24

Am Strang 2 hat der Kläger zwar ein eigenes, durch Dienstbarkeit gesichertes Nutzungsrecht, dieses ist durch die Nutzung des Strangs 2 auch durch den Beigeladenen aufgrund der Leistungsfähigkeit des Strangs 2 aber nicht gefährdet. Aus der Tatsache, dass der Kläger in den 1980er Jahren den Strang 2 selbst und mit eigenen Mitteln errichtet hat, ergibt sich für ihn kein Recht am Kanalsystem dahingehend, dass er berechtigt wäre, die Benutzung des Kanals anderen zu verbieten. Der Kläger ist nicht Eigentümer des Kanalsystems, soweit es außerhalb seines Grundstücks liegt, so dass ihm das geltend gemachte umfassende Herrschaftsrecht nach § 903 Satz 1 BGB nicht zusteht. Eigentümer der Abwasseranlage sind nach §§ 946, 94 Abs. 1 Satz 2 BGB vielmehr die Grundstückseigentümer der FINrn. 686/95 und 686/412 geworden. Auf sie ist das Eigentum an der Abwasseranlage durch deren Einbringung in das Grundstück übergegangen; die Kanalanlage ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden (NdsOVG Lüneburg, B.v.18.7.2015 - 9 LA 1/14 - juris Rn. 7).

25

Auch die mit den Verträgen vom 14. Oktober 1980 bestellten Grunddienstbarkeiten räumen dem Kläger gegenüber den Grundeigentümern der FINrn. 686/95 und 686/412 kein Alleinentscheidungsrecht über den Anschluss von weiteren Nutzern zu. Zwar berechtigen sie den Kläger, weiteren Eigentümern den Anschluss an den Kanal zu gestatten, die Vereinbarungen beschränken aber nicht das Eigentumsrecht der jeweiligen Grundeigentümer, selbst ebenfalls derartige weitere Anschlüsse zu erlauben. Liegt keine ausdrückliche Ausschließlichkeitsklausel vor, ist von gleichen Nutzungsrechten des Grundeigentümers und des Dienstbarkeitsberechtigten auszugehen und kann ein Dienstbarkeitsberechtigter einen anderen Berechtigten nur ausschließen, wenn sein eigenes Nutzungsrecht beeinträchtigt ist (OLG Köln, U.v. 9.10.2020 - 20 U 193/19 - juris Rn. 98 ff.). Ein - unterstelltes - ausschließliches Bestimmungsrecht des Klägers am Strang 2 wäre überdies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als rein privater Belang nach Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeachtlich. Der von der Rechtsprechung herausgebildete, ausnahmsweise anzunehmende nachbarlichen Drittschutz durch Erschließungsfragen (BVerwG, U.v. 26.3.1976 - IV C 7.74 - juris) greift hier nicht, da ein Notleitungsrecht über das klägerische Grundstück hieraus nicht folgen kann. Auch der Verlust einer sonstigen, durch ein zivilrechtliches Verfahren nicht wieder herstellbare Rechtsposition (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.1976 - IV C 7.74 - juris Rn. 25) ist nicht ersichtlich. Für die Berücksichtigung rein zivilrechtlicher Belange im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren besteht damit kein Anlass.

26

Eine realistische Gefahr der Entstehung eines Notleitungsrechts zulasten des klägerischen Grundstücks ergibt sich auch nicht aus der im notariellen Vertrag vom 6. Oktober 1988 aufgenommenen „Bedingung“, dass der Anschluss des klägerischen Grundstücks an das Kanalsystem nicht beeinträchtigt oder unmöglich gemacht werden darf. Im Falle von entstehenden Beeinträchtigungen für das klägerische Grundstück ergibt sich aus dem Vertrag zivilrechtlich ein Anspruch auf Löschung oder Einschränkung der Dienstbarkeit, die „Bedingung“ ist damit als schuldrechtlicher Anspruch ausgestaltet, nicht aber als sachenrechtliche Beschränkung. Dies ergibt sich auch aus der Formulierung, dass die Ausübung der Dienstbarkeit (nicht aber die Dienstbarkeit selbst) unter der Bedingung der Beeinträchtigung steht. Schuldrechtliche Rechtspositionen begründen in der Regel kein gegen die Baugenehmigung einwendbares Recht, da eine Baugenehmigung grundstücks- und nicht personenbezogen ist (VG Potsdam, U.v. 14.3.2002 - 5 K 389/98 - juris Rn. 18; VG Saarland, U.v. 30.7.2008 - 5 K 6/08 - juris Rn. 43). Dass es eines Tages zu einer Löschung oder Einschränkung der Dienstbarkeit wegen des Eintritts der Bedingung kommt, in deren Folge sich für den Kläger erst eine Eigentumseinschränkung durch Entstehung eines (ergänzendes) Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB ergeben könnte, ist in vielerlei Hinsicht unwahrscheinlich. Zum einen ist es durch die Ableitung nur des Schmutzwassers, nicht aber des Regenwassers über das klägerische Grundstück tatsächlich nicht zu erwarten, dass eine Einschränkung für den Kläger jemals eintritt. Eine solche Einschränkung würde gegebenenfalls nicht allein aus der Schmutzwassereinleitung vom

Vorhabengrundstück herrühren, sondern sich aus der Nutzung aller an den klägerischen Privatkanal angeschlossenen Grundstücke ergeben, so dass ein zivilrechtliches Löschungsbegehren auch auf rechtliche Hürden stoßen würde und dessen Erfolgsaussichten damit zweifelhaft sind. Schließlich ist es aber auch äußerst unwahrscheinlich, dass im Falle der Löschung der Grunddienstbarkeit ein Notleitungsrecht gerade am klägerischen Grundstück entstehen würde. Ein Notleitungsrecht nach § 917 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass für das begünstigte Grundstück keine anderweitige Erschließungsmöglichkeit besteht. Vorliegend besteht für das Vorhabengrundstück jedoch auch die Option, die Schmutzwasserableitung entsprechend der Regenwassereinleitung vorzunehmen oder einen neuen Kanal über die im Miteigentum des Beigeladenen stehenden Wegegrundstücke (FINr. 686/426 und FINr. 686/98 - ...*) oder über das östliche, bislang nicht bebaute Nachbargrundstück FINr. 686/425 zu führen. Diese Optionen hat die Beklagte in der fachlichen Stellungnahme vom 17. August 2021 aufgezeigt. Aufgrund des Miteigentums am ... (teilweise zu 12, teilweise zu 16) wäre jedenfalls die Entwässerung über die Grundstücke FINr. 686/426 und FINr. 686/98 für den Beigeladenen rechtlich auch durchsetzbar. Damit scheidet die Entstehung eines Notleitungsrecht zulasten des klägerischen Grundstücks, soweit absehbar, aus. Eine Rechtsverletzung des Klägers ist durch das Vorhaben des Beigeladenen somit nicht erkennbar.

27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da sich der Beigeladene nicht durch Antragstellung am Verfahren beteiligt hat und sich dem Kostenrisiko damit nicht ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kosten ergibt sich aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.