

**Titel:**

**Verpflichtung zum Umbau einer fehlerhaften Grundstücksentwässerungsanlage**

**Normenkette:**

BGB § 1004 Abs. 1

**Leitsatz:**

**Eine etwaige schuldhafte Veranlassung des Fehllanschlusses durch die Gemeinde entbindet den Grundstückseigentümer nicht von der verschuldensunabhängigen Verpflichtung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser über die Grundstücksentwässerungsanlage ordnungsgemäß abzuleiten und diese entsprechend zu ändern (vgl. VGH München BeckRS 2005, 29613). (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage zur Anpassung an einen neu bereitgestellten Grundstücksanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, Ausschluss der Verpflichtung des Grundstückseigentümers wegen des Grundsatzes von Treu und Glauben (verneint), Entwässerung, Grundstücksentwässerungsanlage, Fehllanschluss, Treu und Glauben

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 18.04.2024 – RO 8 S 23.2460

**Tenor**

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen Anordnungen des Antragsgegners betreffend den Umbau ihrer Grundstücksentwässerungsanlage.

2

Der Antragsgegner betreibt gemäß § 1 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes L. (Entwässerungssatzung – EWS) vom 26. April 2010 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. Juni 2016 zur Abwasserbeseitigung eine Entwässerungsanlage als öffentliche Einrichtung. Die Antragstellerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft, ist Eigentümerin eines im Gemeindegebiet des Antragsgegners gelegenen Grundstücks, das mit einer im Jahr 2005 baurechtlich genehmigten Wohnanlage bebaut ist. Die Grundstücksentwässerungsanlage des Anwesens der Antragstellerin wurde insgesamt an den Regenwasserkanal angeschlossen; ein separater Grundstücksanschluss für Schmutzwasser wurde vom Antragsgegner erst im Juli 2023 bereitgestellt.

3

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2022 teilte der Antragsgegner der Antragstellerin mit, bei einer Untersuchung der öffentlichen Abwasserkanäle mittels Kamera sei festgestellt worden, die Grundstücksentwässerungsanlage ihres Grundstücks sei an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Dadurch werde auch fäkalienhaltiges Abwasser direkt in den Fluss R. eingeleitet. Es sei ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal erforderlich. Die Kosten für den Umbau der Grundstücksentwässerungsanlage würde der Antragsgegner übernehmen. Für Strom- und Wartungskosten solle eine Ablösezahlung vereinbart werden.

4

Mit Schreiben vom 20. Juni 2023 teilte die Antragstellerin dem Antragsgegner mit, dieser solle alternative Lösungsvorschläge unterbreiten. Den Miteigentümern könne kein Fehlverhalten angelastet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage sei regelkonform ausgeführt und an den von dem Antragsgegner erstellten Hausanschluss korrekt angeschlossen worden. Für eventuelle Fehleinleitungen in den Fluss R. aus der öffentlichen Entwässerungsanlage sei ausnahmslos der Antragsgegner und nicht die Antragstellerin verantwortlich.

## 5

In der Folgezeit kam es zwischen den Beteiligten zu keiner einvernehmlichen Lösung über die Herstellung einer getrennten Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die gemeindliche Entwässerungsanlage.

## 6

Mit Bescheid vom 28. November 2023 verpflichtete der Antragsgegner die Antragstellerin zum Umbau der Grundstücksentwässerungsanlage (getrennte Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die gemeindliche Entwässerungsanlage; Erstellung von Revisionsschächten für beide Leitungen) auf ihrem Grundstück (Nr. 1 des Bescheides), zur Anzeige der Beauftragung einer fachkundigen Firma mit den Umbaumaßnahmen bis spätestens 5. Januar 2024 (Nr. 2), zum Abschluss des Umbaus bis spätestens 29. Februar 2024 (Nr. 3) und zur anschließenden Vorlage bestimmter Nachweise bis zum 29. März 2024 (Nr. 4). Hinsichtlich der Anordnungen in Nr. 2, 3 und 4 des Bescheides wurde jeweils ein Zwangsgeld i.H.v. 5.000,00 Euro angedroht (Nr. 5). Die sofortige Vollziehung sämtlicher Verpflichtungen wurde angeordnet (Nr. 6). Die Kosten des Verfahrens wurden der Antragstellerin auferlegt (Nr. 7) und Kosten i.H.v. 500,00 EUR sowie Auslagen i.H.v. 3,45 EUR erhoben (Nr. 8).

## 7

Am 28. Dezember 2023 erhob die Antragstellerin Klage gegen den Bescheid vom 28. November 2023 und beantragte gemäß § 80 Abs. 5 VwGO die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage.

## 8

Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 18. April 2024 wurde die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Anordnungen Nr. 3, 4 und 5 des Bescheides vom 28. November 2023 wiederhergestellt bzw. angeordnet. Im Übrigen wurde der Antrag gemäß § 80 Abs. 5 VwGO abgelehnt. Nach summarischer Prüfung werde die Klage der Antragstellerin gegen die Anordnungen zum Umbau der Grundstücksentwässerungsanlage durch eine fachkundige Firma in den Nrn. 1 und 2 des streitgegenständlichen Bescheids aller Voraussicht nach erfolglos bleiben. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnungen seien erfüllt. Sie seien auch hinreichend bestimmt (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Der Inhalt der angeordneten Maßnahmen sei für die Adressatin des Bescheids ausreichend erkennbar. Die Antragstellerin sei die richtige Adressatin der Anordnungen. Sie sei als Eigentümerin gemäß § 4 Abs. 1 EWS zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage berechtigt und als zum Anschluss Berechtigte gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 EWS hierzu auch verpflichtet. Auf eine mögliche Verursachung des Fehlanschlusses durch andere komme es nicht an. Im vorliegenden Rechtsstreit könne es insbesondere dahingestellt bleiben, ob die Kanalfehlanschlüsse auf einem Verschulden oder Mitverschulden des Antragsgegners beruhten. Ob der Antragsgegner oder Dritte haftungsrechtlich in Regress genommen werden könnten, sei für die Rechtmäßigkeit der Anordnungen in den Nrn. 1 und 2 des streitgegenständlichen Bescheids unerheblich; ggf. entbinde dies die Antragstellerin nicht von der verschuldensunabhängigen Verpflichtung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser über die Grundstücksentwässerungsanlage ordnungsgemäß abzuleiten. Der Antragsgegner habe das ihm zustehende Ermessen ordnungsgemäß gemäß Art. 40 BayVwVfG ausgeübt und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens eingehalten. Die Anordnungen seien zur Regelung des vorliegenden Einzelfalls geboten gewesen, weil davon auszugehen sei, dass hinsichtlich des auf dem Grundstück der Antragstellerin anfallenden Abwassers der Verpflichtung aus § 14 Abs. 1 EWS nicht nachgekommen werde. Soweit die Antragstellerin anzweifele, ob überhaupt ein Fehlanschluss ihres Grundstücks gegeben sei, habe sie diesen Vortrag weder substantiiert noch glaubhaft gemacht. Die Anordnungen seien auch verhältnismäßig. Die Kosten der erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Verpflichtung in § 14 Abs. 1 EWS stünden nicht außer Verhältnis zum Zweck der Maßnahmen und seien der Antragstellerin nicht unzumutbar. Sofern Fehlanschlüsse bei anderen Grundstücken vorlägen, obliege es dem Antragsgegner, für ordnungsgemäße Zustände zu sorgen. Sofern dies andernorts nicht geschehen sein sollte, ergebe sich hieraus kein Anspruch der Antragstellerin auf Gleichbehandlung im Unrecht. Die Antragstellerin könne sich auch nicht darauf

berufen, dass die Beseitigung anderer Fehllanschlüsse durch den Antragsgegner anders gehandhabt werde, nachdem die Antragstellerin das Angebot des Antragsgegners zur Kostenübernahme ausgeschlagen habe. Der Antragsgegner habe vor Erlass des streitgegenständlichen Bescheids versucht, eine einvernehmliche Regelung zu erzielen. Ob die Voraussetzungen eines Folgenbeseitigungsanspruchs vorlägen, sei unerheblich; dessen Inhalt sei ggf. allein die Verpflichtung zur Beseitigung der durch den rechtswidrigen Eingriff entstandenen Folgen in der Weise, dass der ursprüngliche rechtmäßige Zustand hergestellt werde. Ein darüberhinausgehender Erfolg, d.h. die Herstellung eines anderen als des ursprünglichen Zustands, könne nicht verlangt werden.

**9**

Gegen den Beschluss hat die Antragstellerin Beschwerde eingelegt, soweit ihr Antrag gemäß § 80 Abs. 5 VwGO in Bezug auf die Nrn. 1 und 2 des Bescheides vom 28. November 2023 abgelehnt wurde.

**10**

Der Antragsgegner ist der Beschwerde entgegengetreten.

**11**

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

**12**

1. Die Beschwerden, die der Senat anhand der fristgerecht dargelegten Gründe prüft (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), haben keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Anträge auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klagen der Antragstellerin gegen die Nrn. 1 und 2 des Bescheids vom 28. November 2023 zu Recht abgelehnt, weil die Klage der Antragstellerin insoweit voraussichtlich keinen Erfolg haben wird.

**13**

a) Die Antragstellerin trägt im Wesentlichen vor, das Verwaltungsgericht hätte den Sachverhalt weiter aufklären und dem Antragsgegner die Vorlage der vollständigen Behördenakten zur Entwässerungseinrichtung aufgeben müssen. Es sei nicht plausibel und nicht glaubhaft, dass zu den Hausanschlüssen keine Akten vorliegen sollten. Völlig unstrittig sei vorliegend, dass der Fehllanschluss ausschließlich auf einem Verschulden des Antragsgegners beruhe. Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs habe der Träger einer leitungsgebundenen Versorgungseinrichtung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu Gunsten der Anschlussnehmer eine Schutzpflicht, die Kosten für die Herstellung, Instandsetzung und Erneuerung einer Hausanschlussleitung möglichst gering zu halten. Als Ausfluss dessen sei der Einrichtungsträger verpflichtet, Hausanschlüsse so herzustellen, dass nach der für den ihn überschaubaren Sach- und Rechtslage zu einem späteren Zeitpunkt eine Umbindung nicht notwendig werde. Dieser Verpflichtung sei der Antragsgegner – nach derzeitigem Streitstand – unstrittig schuldhaft nicht nachgekommen. Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung sowie das Willkürverbot würden die Inanspruchnahme der Antragstellerin für die angeordneten Maßnahmen verbieten. Hinzu komme der unwidersprochene Vortrag, der Antragsgegner habe eine Vielzahl gleichgelagerter Fehllanschlüsse in seinem Gemeindegebiet, insbesondere aber im unmittelbaren Umfeld des Antragstelleranwesens ausgemacht, für deren Behebung er alleine als Maßnahmenträger finanziell aufkomme. Das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht der Auffassung, darauf komme es nicht an, und habe deshalb auch auf keine weitere Aufklärung gedungen. Der Antragsgegner habe durch eine verbindliche Selbstbindung die Eintrittspflicht für die Behebung der von ihm verschuldeten Fehllanschlüsse übernommen. Der Antragsgegner habe dem Gericht die hierzu vom Marktrat aufgestellten Grundsätze offenzulegen. Es sei nicht davon auszugehen, dass die Beseitigung der Fehllanschlüsse bei anderen Anliegern auf Kosten des Antragsgegners ohne Rechtsgrundlage und damit unter Verstoß gegen Art. 19 Abs. 4 GG geschehe. Dass dem ersten Vorschlag des Antragsgegners von der Antragstellerin nicht uneingeschränkt zugestimmt worden sei, indiziere umgekehrt weder die Rechtmäßigkeit noch ermessensfehlerfreies Verwaltungshandeln. Die Antragstellerin vor dieser Sachlage auf einen monetären Amtshaftungsanspruch zu verweisen, stelle sich aus den dargelegten Gründen als nicht sachgerecht dar. Die Antragstellerin habe einen Anspruch auf willkürfreie und ermessensfehlerfreie Gleichbehandlung. Eine interessens- und ermessensgerechte Störerauswahl hätte es erfordert, primär den Bauträger als unmittelbaren Verursacher des behaupteten Fehllanschlusses in Anspruch zu nehmen.

14

b) Aus diesen Darlegungen ergeben sich keine Zweifel an den Bewertungen des Verwaltungsgerichts.

15

aa) Die Antragstellerin hat die Feststellung des Verwaltungsgerichts (UA S. 9 f.) nicht substantiiert in Frage gestellt, wonach sie als Grundstückseigentümerin gemäß den Vorschriften der Entwässerungssatzung des Antragsgegners (insbesondere § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Satz 1 EWS) grundsätzlich zum Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage verpflichtet ist und die Grundstücksentwässerungsanlage (§ 9 EWS) dergestalt geändert werden muss, dass gemäß § 14 Abs. 1 EWS Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Die Antragstellerin bestreitet auch nicht, dass (erst) im Juli/August 2023 seitens des Antragsgegners ein Grundstücksanschluss (§ 8 EWS) für Schmutzwasser für ihr Grundstück hergestellt wurde.

16

Vielmehr ist sie der Auffassung, im vorliegenden Einzelfall obliege es dem Antragsgegner, die erforderliche Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage selbst vorzunehmen, weshalb die Inanspruchnahme der Antragstellerin rechtswidrig sei. Diese Rechtspflicht des Antragsgegners ergebe sich aus dessen Verantwortung für den fehlerhaften Anschluss des Mischwasserkanals auf dem Grundstück der Antragstellerin an einen gemeindlichen Regenwasserkanal. Sie wendet sich damit gegen die Bewertung des Verwaltungsgerichts (UA S. 10 f.), eine etwaige schuldhafte Veranlassung des Fehlschlusses durch den Antragsgegner entbinde die Antragstellerin nicht von der verschuldensunabhängigen Verpflichtung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser über die Grundstücksentwässerungsanlage ordnungsgemäß abzuleiten und diese entsprechend zu ändern. Diese Bewertung steht in Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. BayVGh, B.v. 12.5.1997 – 23 CS 96.2922 – juris Rn. 40).

17

Zwar prägt der Grundsatz von Treu und Glauben das öffentlich-rechtliche Benutzungsverhältnis zwischen dem Träger einer öffentlichen Entwässerungsanlage und dem Eigentümer eines angeschlossenen Grundstücks mit ihren gegenseitigen Rechten und Pflichten. Daraus kann sich z.B. zu Gunsten des Anschlussnehmers eine Schutzpflicht des Einrichtungsträgers ergeben, die Kosten für die Herstellung, Instandsetzung und Erneuerung einer Hausanschlussleitung möglichst gering zu halten (vgl. BayVGh, B.v. 8.5.2000 – 23 ZB 00.1083 – juris Rn. 9 f.). Auch könnte in Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB analog) unter Umständen in Erwägung gezogen werden, in einem atypischen Fall von der Inanspruchnahme eines verantwortlichen Benutzers einer gemeindlichen Entwässerungsanlage abzusehen, wenn der Einrichtungsträger gleichfalls rechtlich zur Gefahrenabwehr oder -beseitigung verpflichtet ist und bei diesem offensichtlich der überwiegende Verursachungsbeitrag liegt (offengelassen für den Fall einer etwaigen Verpflichtung gemäß § 1004 BGB analog BayVGh, B.v. 27.9.2012 – 4 ZB 11.1826 – BayVBl 2013, 568 Rn. 10). Diese Frage ist hier jedoch nicht entscheidungserheblich. Es ergibt sich bereits nicht aus dem Vortrag der Antragstellerin und ist auch sonst nicht ersichtlich, woraus sich eine entsprechende Rechtspflicht des Antragsgegners zur Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage der Antragstellerin ergeben könnte.

18

Ein öffentlich-rechtlicher Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB analog kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil der Fehlschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage das Eigentum der Antragstellerin an ihrem Grundstück nicht im Sinne einer Behinderung ihrer Rechtsausübungsfreiheit beeinträchtigt (vgl. Ebbing in Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, § 1004 Rn. 13). Falls die Antragstellerin den Antragsgegner haftungsrechtlich in Anspruch nehmen wollte (vgl. dazu UA S. 11), wäre ggf. wohl am ehesten an einen Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) oder einen Anspruch aufgrund einer Verletzung einer öffentlich-rechtlichen Sonderverbindung (vgl. BGH, U.v. 22.9.1977 – III ZR 146/75 – juris Rn. 30 ff.) zu denken. Unabhängig von der Frage, ob die Anspruchsvoraussetzungen vorliegen könnten, wären diese Ansprüche wohl allenfalls auf einen Ersatz derjenigen Mehrkosten gerichtet, welche die Antragstellerin aufgrund der erst nachträglichen Herstellung eines separaten Anschlusses an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal aufbringen müsste.

19

Das Verwaltungsgericht hat die Frage, inwieweit der Antragsgegner den Fehlschluss des Grundstücks der Antragstellerin zu verantworten hat, demnach zu Recht als nicht entscheidungserheblich angesehen, da

es bereits an einer Anspruchsgrundlage fehlt, aus der sich eine Verpflichtung des Antragsgegners zur Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage ergeben könnte.

## **20**

Inwieweit eine weitere Aufklärung des Sachverhalts veranlasst sein könnte, ist nicht ersichtlich. Dies betrifft insbesondere die näheren Umstände des fehlerhaften Anschlusses des Grundstücks der Antragstellerin an die gemeindliche Entwässerungsanlage. Auch zeigt die Antragstellerin keine konkreten Anhaltspunkte dafür auf, dass der Antragsgegner Aktenbestandteile zu entscheidungserheblichen Fragen nicht vorgelegt haben könnte.

## **21**

bb) Aus den Darlegungen der Antragstellerin ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsgegner die Beseitigung vergleichbarer Fehlschlüsse unter Tragung sämtlicher Bau- und Folgekosten übernommen haben könnte, wie sie die Antragstellerin vom Antragsgegner gefordert hatte. In der Beschwerdebegründung ist lediglich davon die Rede, dass der Antragsgegner für die Behebung anderer Fehlschlüsse in seinem Gemeindegebiet „als Maßnahmenträger und finanziell“ alleine aufkomme. Im Übrigen wäre nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage der Antragsgegner zu einer Übernahme von Betriebspflichten für die Grundstücksentwässerungsanlage verpflichtet sein könnte; diese liegen ausschließlich im Verantwortungsbereich der Antragstellerin (vgl. § 9 Abs. 1, § 12 Abs. 2 EWS). Eine weitere Amtsermittlung durch das Verwaltungsgericht drängte sich deshalb nicht auf.

## **22**

Die Frage, ob der Antragstellerin aus einer etwaigen derartigen Verwaltungspraxis möglicherweise ein Anspruch auf Gleichbehandlung erwachsen könnte, ist daher bereits nicht entscheidungserheblich. Soweit sich die Antragstellerin auch auf Fälle beziehen sollte, in denen der Antragsgegner lediglich Herstellungskosten übernehmen haben soll, weist das Verwaltungsgericht (UA S. 12) zutreffend darauf hin, dass der Antragstellerin ein entsprechendes Angebot unterbreitet wurde, das diese jedoch nicht angenommen hat.

## **23**

cc) Die von der Antragstellerin geforderte vorrangige Inanspruchnahme des Bauträgers scheidet aus, da dieser nicht Eigentümer des anschlusspflichtigen Grundstücks im Sinne des § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 Satz 1 EWS ist. Auf welcher sonstigen Rechtsgrundlage dieser anstelle der Antragstellerin herangezogen werden könnte, ergibt sich nicht aus den Darlegungen der Antragstellerin und ist auch sonst nicht ersichtlich.

## **24**

2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung zum Streitwert folgt aus § 47 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Nrn. 1.5 und 1.7.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

## **25**

3. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).