

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn gegen Einfamilienhaus – Schutz gegen Wasserabfluss

Normenkette:

BauGB § 212a Abs. 1

BGB § 1004 Abs. 1

VwGO § 65 Abs. 1, § 80a Abs. 3 S. 2

Leitsätze:

1. Mit dem Erfordernis einer ausreichenden Erschließung soll insgesamt berücksichtigt werden, dass ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge, und zwar nicht nur des Nutzers, sondern auch von öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen gegeben ist. Dieses Erfordernis dient grundsätzlich nur öffentlichen Interessen; es hat keine nachbarschützende Funktion. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine durch mangelhafte Versickerung von Niederschlagswasser nicht gesicherte Erschließung eines Bauvorhabens betrifft grundsätzlich nur öffentliche Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion. Etwas Anderes kann – unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots – ausnahmsweise dann gelten, wenn durch die unzureichende Erschließung Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen sind. (Rn. 25 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

3. Das öffentliche Baurecht gewährt generell – vorbehaltlich einer Prüfung des Rücksichtnahmegebots – keinen Schutz gegen den Abfluss von Wasser auf das Nachbargrundstück. Der Schutz richtet sich insofern vielmehr nach Privatrecht. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bei der einfachen Beiladung (§ 65 Abs. 1 VwGO) besteht kein Rechtsanspruch auf Beiladung – weder seitens des Dritten noch seitens eines der Hauptbeteiligten –, sondern es ist dem pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts überlassen, ob es einen Beiladungsbeschluss erlassen will oder nicht. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarantrag, Gesicherte Erschließung, Rücksichtnahmegebot, Notwendige/einfache Beiladung (abgelehnt), Baugenehmigung, Nachbar, gesicherte Erschließung, Zufahrt, Niederschlagswasser, Privatrecht, einfache Beiladung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 3.750 Euro festgesetzt.

IV. Der Antrag des Antragstellers vom 2. Januar 2024 auf Beiladung der Eigentümer der Grundstücke FINr. 2843 sowie FINr. 2784/2, beide Gemarkung ..., wird abgelehnt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich mit seinem Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage vom 28. April 2022 auf dem Grundstück FINr. 2846, Gemarkung ... (i.F. Vorhabengrundstück).

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 2773, Gemarkung ... sowie des östlich davon gelegenen Grundstücks mit der FINr. 2847, Gemarkung ... Das Vorhabengrundstück grenzt östlich an das

Grundstück FINr. 2847, Gemarkung ... an. Es verläuft ferner auf einer Länge von ca. 12 Metern und einer Breite von ca. 5 Metern entlang dessen Nordgrenze. Der Beigeladene ist Eigentümer des Vorhabengrundstücks sowie des daran im Nordosten angrenzenden Grundstücks FINr. 2843/4, Gemarkung ... Bei FINr. 2843/4, Gemarkung ... handelt es sich um ein ca. 5 m breites Wegegrundstück, das als Zufahrt in den Weg FINr. 2859 im Norden mündet.

3

Datiert auf den 13. Dezember 2021 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Bereits zuvor war ein Vorbescheid mit Bescheid vom 1. Dezember 2014 genehmigt worden, welcher zuletzt mit Bescheid vom 21. Oktober 2019 um weitere zwei Jahre verlängert wurde. Gegen die Verlängerung wurde Klage erhoben, welche mit rechtskräftigem Gerichtsbescheid vom 2. Juni 2020 abgewiesen wurde. Auf das diesbezügliche Klageverfahren M 9 K 19.5605 wird Bezug genommen.

4

Mit Beschluss vom 11. Januar 2022 erteilte die Gemeinde ihr Einvernehmen zu dem mit Bauantrag vom 13. Dezember 2021 zur Genehmigung gestellten Vorhaben.

5

Mit Bescheid vom 28. April 2022 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt.

6

Dagegen erhob der Antragsteller am 30. Mai 2022 Klage zur Niederschrift beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (M 9 K 22.2832) und beantragt mit weiterem Schreiben vom 27. Oktober 2022, ebenfalls zur Niederschrift,

7

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Freistaat Bayern vom 30.05.2022 wiederherzustellen bzw. anzuordnen.

8

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoße. Denn die Gemeinde habe nach Erlass eines Bebauungsplans – hier des Straßenführungsplans“ ... Nr. 92“ in ... – zu erkennen gegeben, dass sie diesen Plan überhaupt nicht verwirklichen wolle. Es sei ein Fall ausdrücklich verweigerter Planverwirklichung gegeben. Wenn die Gemeinde diesen Plan nicht mehr wolle, müsse sie ihn aufheben und sich der daraus ergebenden Entschädigungspflicht stellen. Vor diesem Hintergrund werde auch das derzeit auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhandene Haus planungswidrig über die FINrn. 2859 und 2784, Gemarkung ... angefahren. Nach den Informationen des Antragstellers habe die Enteignungsbehörde mitgeteilt, dass es der Gemeinde zumutbar sei, einen Enteignungsantrag für die Grundstücke des Antragstellers zu stellen. Ein Angebot zur Grundabtretung sei dem Antragsteller seitens der Gemeinde ebenfalls nicht unterbreitet worden. Der Straßenführungsplan werde weder umgesetzt noch aufgehoben. Es werde beantragt, die Akten des Bebauungsplans beizuziehen. Durch die Baugenehmigung werde der Antragsteller in seinem Eigentumsrecht verletzt, weil selbst nach dreißig Jahren kein Rechtsfrieden in Sicht sei. Nachdem sich die Gemeinde weigere, den Straßenführungsplan umzusetzen, liege der Grad einer ordnungsrechtlich beachtlichen Störung der öffentlichen Ordnung vor. Dieser Mangel könne nur behoben werden, wenn die straßenmäßige Erschließung der hier streitgegenständlichen Baugenehmigung bzw. die straßenmäßige Erschließung der rückwärtigen Anlieger dem Antragsteller aufgezwungen werde. Im Übrigen sei der für das Vorhabengrundstück vormals erteilte Vorbescheid entgegen dem Vortrag des Antragsgegners abgelaufen. Der Beigeladene habe im Übrigen jederzeit die Möglichkeit, die straßenmäßige Erschließung über die Grundstücke des Antragstellers zu erzwingen. Des Weiteren sei die Erschließung über den Teilabschnitt FINr. 2784, Gemarkung ... nicht ausreichend gesichert. Aus den Plänen für das streitgegenständliche Bauvorhaben sei im Übrigen nicht genau zu entnehmen, was Gegenstand der Bauanträge und damit der nachfolgenden Baugenehmigung sein solle. Das betreffe das Maß der baulichen Nutzung sowie die Art. Der Umfang der gewerblichen Tätigkeit könne ebenfalls nicht entnommen werden. Die Abstandsflächen würden nicht eingehalten. Darüber hinaus habe der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2843, Gemarkung ... mitgeteilt, dass die (bisherige) Niederschlagswasserbeseitigung des Vorhabengrundstücks mit bestehendem Wohnhaus über sein Grundstück erfolge und er dies nicht weiter dulden werde. Er

beabsichtige, die entsprechenden Rohrdurchleitungen auf seinem Grundstück zu entfernen. Einer Inanspruchnahme seines Grundstücks zur Niederschlagswasserbeseitigung des geplanten Neubaus werde er nicht zustimmen. Sollte der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2843, Gemarkung ... in der Tat so verfahren, würde dies für den Antragsteller und seine Grundstücke eine Verschlechterung darstellen, da das anfallende Niederschlagswasser des streitgegenständlichen Neubaus (neben dem bereits anfallenden Niederschlagswasser mit Blick auf das bereits bestehende Gebäude) aufgrund des schräg zum Grundstück des Antragstellers abfallenden Geländes auf das Grundstück des Antragstellers fließen würde. Dies habe eine negative und wertmindernde Wirkung mit Blick auf sein Eigentum. Es werde beantragt, die Brüder des Bauherrn als Eigentümer der Grundstücke FINr. 2843 und FINr. 2784/2, Gemarkung ..., welche die bestehende Entwässerung (Verrohrung) entfernen bzw. verschließen wollten, beizuladen. Die niederschlagswassertechnische Erschließung sei daher unmöglich und das gehe zu Lasten des Antragstellers. Im Übrigen weise die streitgegenständliche Baugenehmigung keine Auflagen oder Regelungen mit Blick auf die Niederschlagswasserbeseitigung auf. Darüber hinaus sei am 25. Mai 2023 seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim eine Ortseinsicht durchgeführt worden. Auf den diesbezüglichen Aktenvermerk bzw. Prüfbericht werde Bezug genommen. Bei Starkregen sei es bereits mehrmals vorgekommen, dass die Grundstücke des Antragstellers überschwemmt worden seien. Auch bei den Nachbarn habe es Überschwemmungen gegeben. Diese hätten sich – unter anderem auch der Beigeladene – durch Mauern zum Schutz ihrer Grundstücke beholfen. Dies habe wiederum negative Auswirkungen zulasten des Antragstellers und seiner Grundstücke, die nun noch mehr überschwemmt würden. Das streitgegenständliche Baugrundstück sei niederschlagswassertechnisch nicht erschlossen und auch der Hochwasserschutz sei nicht berücksichtigt. Die Gemeinde habe auch nach wie vor kein Starkregenmanagement erstellt. Eine weitere Ortseinsicht habe durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim am 22. Juni 2023 stattgefunden. Auf den Bericht vom 17. Juli 2023 werde Bezug genommen. Darüber hinaus werde angeregt, einen Augenscheintermin durchzuführen.

9

Auf die Schriftsätze vom 27. Oktober 2022, 31. Oktober 2022, 16. November 2022, 26. Januar 2023, 14. Februar 2023, 23. Februar 2023, 3. März 2023, 18. April 2023, 31. Mai 2023, 14. Juni 2023, 17. August 2023 und 2. Januar 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

10

Der Antragsgegner beantragt

11

Antragsablehnung.

12

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die mit Bescheid vom 28. April 2022 erteilte Baugenehmigung rechtmäßig sei und Nachbarrechte nicht verletze. Die Überprüfung des vorgetragenen Sachverhalts habe gezeigt, dass bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und im Übrigen auch sonst keine Anhaltspunkte für ein dem Antragsteller unzumutbares bauliches Übermaß erkennbar seien. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung diene grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse und habe keine nachbarschützende Funktion. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz dergestalt, dass die Baugenehmigung wegen fehlender Erschließung eine unmittelbare Rechtsverschlechterung für den Nachbarn ergeben würde (z.B. Duldenmüssen eines Notwegerechtes) und ihm dadurch ein direkt aus Art. 14 Abs. 1 GG herzuleitender Abwehrensanspruch zustehen würde, ergebe sich nach Überprüfung der Sachlage nicht. Der Antragsteller sei Eigentümer der Grundstücke FINr. 2847 und 2773, Gemarkung ... Der dazwischenliegende Weg mit der FINr. 2776 sei im Eigentum der Gemeinde ... und als öffentlicher Geh- und Radweg gewidmet und auch entsprechend so beschildert. Ebenso solle der Weg auf FINr. 2776, Gemarkung ... zur Erschließung für die Grundstücke mit den FINrn 2750/3, 2750/2, 2773, 2775, 2776, 2779/1, 2827, 2846, 2846/2, 2846/3, 2847 und 2859, alle Gemarkung ..., aufgrund des Bebauungsplans (Straßenführungsplans) „... Nr. 92 in ...“ dienen. Jedoch sei der Weg derzeit noch zu schmal, um die Erschließung dieser Grundstücke zu sichern. Die Verbreiterung der Straße könne nur erfolgen, wenn die Gemeinde dem Antragsteller Teile des Grundstücks mit der FINr. 2847 und 2773, Gemarkung ... abkaufe. Weder der Weg auf FINr. 2776, Gemarkung ... noch die beiden Grundstücke des Antragstellers (FINrn. 2847 und 2773, Gemarkung ...) seien jedoch Gegenstand des Verfahrens und für die Erschließung des Baugrundstücks erforderlich. Das Vorhabengrundstück befinde sich im Innenbereich und werde über die FINrn. 2859 und 2843/4, Gemarkung ... erschlossen. Für beide

Grundstücke lägen Dienstbarkeiten vor. Das Wegegrundstück FINr. 2843/4, Gemarkung ... sei als Wohnweg zum Baugrundstück an den Bauherrn überlassen worden (grundbuchwirksam gesichertes Geh- und Fahrrecht). Laut Auskunft der Gemeinde ... sei die Straßenfläche FINr. 2859, Gemarkung ... nur teilweise abgemarkt bzw. mit Grenzsteinen versehen, aber als öffentliche Verkehrsfläche durchgängig gewidmet. Die Widmung sei in einem kurzen Teilstück bei Hausnummer 30 nur in einer Breite von ca. 1,50 m erfolgt. Dies trete jedoch vor Ort nicht in Erscheinung, weil die tatsächlich nutzbare Verkehrsfläche breiter sei. Über diese Straße würden fünf Anwesen erschlossen. Ein unmittelbarer Begegnungsverkehr sei auf dem Teilstück bei Hausnummer 30 zwar nicht möglich, allerdings sei aufgrund des zusätzlichen Verkehrs, welcher durch das Bauvorhaben entstehe und aufgrund des kurzen Wegstücks und der Übersichtlichkeit jedoch keine Gefahr für die verkehrsmäßige Abwicklung bzw. für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürchten. Auch für den Teilabschnitt auf FINr. 2784, Gemarkung ..., liege ein grundbuchwirksam gesichertes Geh- und Fahrrecht vor.

13

Der Beigeladene beantragt

14

Antragsablehnung.

15

Im Wesentlichen wird angeführt, dass das nun streitgegenständliche Bauvorhaben dem Vorbescheid entspreche, welcher bereits Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens M 9 K 19.5605 gewesen sei. Dort sei die Klage abgewiesen worden. Aus der Klage- und Antragsbegründung ergebe sich, dass der Antragsteller weiterhin vortrage, was bereits Gegenstand diverser verwaltungsgerichtlicher Verfahren gewesen sei. An der Situation seit Ergehen des Gerichtsbescheides am 2. Juni 2020 habe sich nichts geändert. Im Übrigen sei der Antragsteller mit seiner Argumentation ausgeschlossen, weil der Vorbescheid bestandskräftig sei und das jetzt beanstandete Vorhaben vollständig dem Vorbescheid entspreche. Es sei nicht ansatzweise ersichtlich, inwieweit der Antragsteller in drittschützenden Vorschriften verletzt sei.

16

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakten in diesem sowie in den Verfahren M 9 K 22.6337, M 9 K 22.2832, M 9 SN 23.1350 und M 9 K 19.5605 Bezug genommen.

II.

17

Der Antrag ist zulässig, jedoch unbegründet.

18

1. Nach § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB ganz oder teilweise anordnen. Es trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung dahingehend, ob das öffentliche und das private Vollzugsinteresse des Bauherrn oder das Aussetzungsinteresse des Antragstellers überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung orientiert sich maßgeblich an den summarisch zu prüfenden Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs.

19

Die Drittanfechtungsklage wird voraussichtlich erfolglos bleiben. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt den Antragsteller nach summarischer Prüfung nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

20

Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung kann nur dann Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung Vorschriften verletzt, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im vorliegenden gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die im Baugenehmigungsverfahren prüfungsgegenständlich sind, verletzt sind (vgl.

z.B. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris; VG München, B.v. 7.9.2016 – M 1 SN 16.3556 – juris).

21

Gemessen hieran hat der Antrag keinen Erfolg. Eine Verletzung von drittschützenden Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind liegt nicht vor.

22

a. Eine für den Erfolg des Antrags auf vorläufigen Rechtsschutz allein relevante Drittrechtsverletzung ist mit Blick auf die seitens des Antragstellers vorgetragene Erschließungssituation nicht gegeben. Insofern ist zunächst von Bedeutung, dass sich aus dem allgemeinen Erfordernis einer ausreichenden, gesicherten Erschließung ein Drittschutz nicht ableiten lässt. Denn mit dem Erfordernis einer ausreichenden Erschließung soll insgesamt berücksichtigt werden, dass ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge, und zwar nicht nur des Nutzers, sondern auch von öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen, wie z.B. die der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, gegeben ist (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. EL 2022, § 35 Rn. 69). Dieses Erfordernis dient jedoch grundsätzlich nur öffentlichen Interessen; es hat keine nachbarschützende Funktion (z.B. BayVGh, B.v. 3.2.2014 – 9 CS 13.1916 – juris Rn. 14 m.w.N.). Der Antragsteller kann sich somit nicht auf eine – wie er meint – fehlende bzw. nicht ausreichend gesicherte Erschließung für das Bauvorhaben berufen. Ohne Bedeutung ist es damit für einen erfolgreichen Nachbarrechtsbehelf auch, ob eine ausreichende dingliche Sicherung mit Blick auf das Erfordernis einer gesicherten Erschließung besteht. Dass sich ein Abwehrrecht des Antragstellers unmittelbar aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) etwa mit Blick auf ein mangels Erschließung entstehendes Notwegerecht (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGh, B.v. 27.7.2018 – 1 CS 18.1265 – juris m.w.N.) ergeben könnte, ist im Übrigen weder ausreichend substantiiert dargelegt noch sonst ersichtlich. Denn das Grundstück FINr. 2859, Gemarkung ... ist nach den Ausführungen des Antragsgegners als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und es ist mit Blick auf das Teilstück auf FINr. 2784, Gemarkung ... ausweislich der vorgelegten Akten eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Vorhabengrundstücks eingetragen worden. Auch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht existiert für das Vorhabengrundstück mit Blick auf FINr. 2843/4, Gemarkung ..., und darüber hinaus eine beschränkt persönliches Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern. Ungeachtet der Frage, ob die vorliegenden Sicherungen und Erklärungen für eine rechtliche Sicherung der Erschließung objektiv – rechtlich ausreichend sind, ist nicht ersichtlich, inwieweit die hier konkret vorhandene, unter den dargestellten Umständen (rechtlich) gesicherte und faktisch ausreichend vorhandene Erschließung eine Rechtsverletzung des Antragstellers in Form der Entstehung eines Notwegerechtes über seine Grundstücke FINr. 2847 und 2773, Gemarkung ... entstehen und sich daraus ein Abwehrrecht des Antragstellers unmittelbar aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) ergeben sollte (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGh, B.v. 27.7.2018 – 1 CS 18.1265 – juris m.w.N.).

23

Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen des Antragstellers zu der fehlenden Umsetzung des Straßenführungsplans " ... Nr. 92 in ..." und der darin enthaltenen Festsetzungen sowie damit gegebenenfalls in Zusammenhang stehende Enteignungsanträge für den vorliegenden Rechtsstreit und die Frage, ob ein Nachbar durch eine konkrete Erschließung eines Bauvorhabens in seinen Rechten verletzt ist, ohne Bedeutung sind. Insofern handelt es sich um zwei voneinander zu trennende Themenkomplexe. Hier streitgegenständlich und durch das Gericht zu entscheiden ist allein die Frage, ob durch die mit Bescheid vom 28. April 2022 erteilte Baugenehmigung Nachbarrechte verletzt sind. Dies ist mit Blick auf die Frage der (grundsätzlich nicht drittschützenden) Erschließung nicht der Fall (s.o.). Vor diesem Hintergrund waren auch Bebauungsplanunterlagen nicht beizuziehen.

24

b. Eine Nachbarrechtsverletzung ergibt sich zudem nicht, soweit der Antragsteller vorträgt, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten seien. Eine Nachbarrechtsverletzung, auf welche sich der Antragsteller mit Erfolg für seinen Antrag berufen könnte, ist insofern weder substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich. Denn ausweislich der genehmigten Planunterlagen sind die Abstandsflächen zu der insofern allein maßgeblichen Seite des Antragstellergrundstücks (FINr. 2847, Gemarkung ...) hin eingehalten. Auch eine nachbarrechtsrelevante Unbestimmtheit der Planvorlagen liegt nicht vor. Die nachbarrechtsrelevanten Umstände lassen sich den genehmigten Planunterlagen ausreichend entnehmen. Auch die Art der

baulichen Nutzung ergibt sich sowohl aus den Planunterlagen als auch aus der Bezeichnung des Vorhabens „Einfamilienhaus mit Garage“ hinreichend konkret.

25

c. Eine Nachbarrechtsverletzung ist auch nicht ersichtlich, soweit der Antragsteller auf die Niederschlagswasserbeseitigung und die (allgemein) befürchtete Vernässungssituation auf seinem Grundstück unter anderem mit Blick auf die seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim am 25. Mai 2023 und 22. Juni 2023 getroffenen Feststellungen verweist. Denn soweit es um befürchtete Vernässungsschäden auf dem Grundstück des Antragstellers aufgrund anfallendem, nicht versickerungsfähigem Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück geht, kann dies nur in besonders gelagerten Einzelfallkonstellationen im Rahmen des Erfordernisses einer gesicherten Erschließung von Relevanz sein. Eine durch eine mangelhafte Versickerung von Niederschlagswasser nicht gesicherte Erschließung eines Bauvorhabens, unterstellt, eine solche läge vor, betrifft aber grundsätzlich nur öffentliche Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion (BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 9 CS 13.1916 – juris), weshalb dieser Umstand dem Antrag insoweit schon von vornherein nicht zum Erfolg verhelfen kann. Ein Drittschutz hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung gerichtet auf die (präventive) Verhinderung von möglichen Vernässungsschäden durch einen Angriff auf die Baugenehmigung besteht daher grundsätzlich nicht (BayVGH, B.v. 24.7.2014 – 15 CS 14.949 – juris Rn. 13 ff.).

26

Etwas Anderes kann – unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots – ausnahmsweise dann gelten, wenn durch die unzureichende Erschließung Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen sind, etwa wenn das Niederschlagswasser auf das Grundstück des Nachbarn abgeleitet wird und es dadurch zu Überschwemmungen auf dem Nachbargrundstück kommt (BayVGH, B.v. 29.11.2006 – 1 CS 06.2717 – juris). Anhaltspunkte dafür, dass hier solche Umstände gegeben sein könnten, sind weder substantiiert vorgetragen noch sonst für das Gericht ersichtlich. Im Übrigen fehlt im gegenständlichen Antrag jegliche Substantiierung, inwieweit genau und konkret gerade durch das streitgegenständliche Vorhaben nun für den Antragsteller, auch vor dem Hintergrund der ohnehin vor Ort bestehenden (hängigen) Geländesituation, Nachteile von solchem Gewicht eintreten, dass die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede durch ein Vorhaben verursachte Veränderung des Wasserabflusses zugleich eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung nachbarlicher Rechte begründet. Gewisse Veränderungen der Wasserverhältnisse durch ein in der Nähe des eigenen Grundstücks geplantes Vorhaben muss der Nachbar hinnehmen (vgl. BayVGH, B.v. 11.9.2012 – 15 CS 12.634 – juris Rn. 14; B. v. 29.11.2010 – 9 CS 10.2197 – juris Rn. 15 a.E.). Der Vortrag, die Abflusssituation werde durch die Entfernung der Rohrleitungen durch die Brüder des Bauherrn zu Lasten des Antragstellers unzumutbar verändert, reicht für die Annahme einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots konkret durch das hier allein streitgegenständliche Vorhaben nicht aus. Generell kann auch eine nicht von vornherein unproblematisch erscheinende Niederschlagswasserbeseitigung im Übrigen allenfalls dann zur Rücksichtslosigkeit der Baugenehmigung führen, wenn eine ordnungsgemäße, d. h. den Nachbarn nicht unzumutbar belastende Entwässerung auch durch geeignete weitere Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann, so dass etwaige dahingehende zivilrechtliche Ansprüche zumindest faktisch ins Leere laufen (VG München, U.v.16.3.2023 – M 11 K 21.2742 – juris Rn. 34). Auch hierfür ist vorliegend weder ausreichend substantiiert vorgetragen noch sonst etwas ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus den im Verfahren M 9 K 22.6337 vorgelegten Planunterlagen und einer entsprechenden Erklärung, dass das Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück mit Blick auf das streitgegenständliche Vorhaben sowie das Vorhaben im Verfahren M 9 SN 23.1350 (Nebengebäude für Geräte und Hasenstall) über zwei neue Sickerschächte versickert wird.

27

Das öffentliche Baurecht gewährt im Übrigen generell – vorbehaltlich einer Prüfung des Rücksichtnahmegebots – keinen Schutz gegen den Abfluss von Wasser auf das Nachbargrundstück (vgl. Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 149. EL Januar 2023, Art. 66, Rn. 658). Der Schutz richtet sich insofern vielmehr nach Privatrecht. Vor diesem Hintergrund äußert sich auch die angefochtene Baugenehmigung nicht verbindlich regelnd zur Oberflächenentwässerung und muss dies auch nicht. Sie trifft keine Aussage dazu, dass die Abführung von Oberflächenwasser beim Vorhaben den Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht. Denn die technische Ausgestaltung der Entwässerung des Baugrundstücks ist ohnehin schon nicht Gegenstand der Bauvorlagen und der im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfenden Umstände. Auch die Anwendung der zum bauplanungsrechtlichen

Rücksichtnahmegebot entwickelten Grundsätze wird demnach durch den Regelungsumfang der jeweils erteilten Baugenehmigung begrenzt. Auch insofern geht die Anfechtung der Baugenehmigung aufgrund der Befürchtung des Antragstellers, durch das Bauvorhaben werde das anfallende Niederschlagswasser unregelmäßig in Richtung seines Grundstücks fließen und eine Beeinträchtigung desselben sowie seiner Rechte in Form des Rücksichtnahmegebots zur Folge haben, von vornherein ins Leere, weil die Baugenehmigung diesen Umstand gar nicht regelt.

28

Mit Blick auf das seitens des Antragstellers vorgetragene, von höher gelegenen Grundstücken wild abfließende Wasser findet § 37 WHG Anwendung, welcher ebenfalls eine Vorschrift des Privatrechts ist. Insoweit ist auch der Umstand, dass sich einige Grundstückseigentümer mit Mauern gegen das von den nördlichen Feldern (FINr. 2825 und 2827, Gemarkung ...) oberflächlich wild abfließende Wasser geschützt haben und das Wasser unter anderem deshalb nach dem Vortrag des Antragstellers auf seine Grundstücke läuft, dem Privatrecht zuzuordnen und keine Frage, die mit Blick auf etwaig betroffene Nachbarrechte im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen wäre. Richtigerweise verweist auch das Wasserwirtschaftsamt in seinen Stellungnahmen auf diese Vorschrift und regt eine einvernehmliche Lösung zwischen Gemeinde und dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 2843, Gemarkung ... an.

29

Der Antragsteller bleibt nach alledem mit Blick auf den Themenkomplex wild abfließendes Wasser und auch, was die Niederschlagswasserbeseitigung (mit Blick auf den Altbestand) auf dem Vorhabengrundstück anbelangt, auf die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche (etwa aus § 1004 Abs. 1 BGB) beschränkt.

30

Nach alledem wird der Antrag mangels Verletzung von im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfenden drittschützenden Vorschriften abgelehnt.

31

Lediglich der Vollständigkeit halber weist das Gericht darauf hin, dass nach Aktenlage und summarischer Prüfung davon ausgegangen wird, dass der vormals mit Bescheid vom 1. Dezember 2014 erteilte und mit Bescheid vom 21. Oktober 2019 bis 4. Dezember 2021 verlängerte Vorbescheid mit Blick auf die nun erteilte Baugenehmigung keine Bindungswirkung mehr entfalten konnte. Denn nachdem der Gerichtsbescheid des Gerichts vom 2. Juni 2020 betreffend die Anfechtung der Verlängerung des Vorbescheides rechtskräftig geworden war, ist der Vorbescheid bestandskräftig geworden. Die Bindungswirkung des Vorbescheides bestand aber nach der Verlängerung um zwei Jahre nur bis zum 4. Dezember 2021. Der Bauantrag des Beigeladenen ging beim Landratsamt am 13. Dezember 2021 ein. Zu diesem Zeitpunkt war der Vorbescheid bereits abgelaufen. Da Art. 71 Satz 3 BayBO nicht auf Art. 69 Abs. 1 Hs. 2 BayBO verweist, war der Lauf der Frist für die Geltungsdauer des Vorbescheides während des Nachbarrechtsbehelfs im Verfahren M 9 K 19.5605 nicht gehemmt (vgl. BayVGh, B.v. 17.1.2018 – 15 ZB 16.1706 – juris).

32

Abschließend wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Inaugenscheinnahme vorliegend entgegen der Anregungen des Antragstellers im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes unter Berücksichtigung des Maßstabes der Sachaufklärung einerseits und der Eilbedürftigkeit andererseits nicht geboten war (vgl. dazu auch BayVGh, B.v. 11.09.2007 – 6 CS 06.3423 – juris Rn. 14; B.v. 21.09.2009 – 6 CS 09.1754 – juris Rn. 13; B.v. 20.10.2022 – 6 CS 22.1804 – juris Rn. 24 m.w.N.). Die durch eine summarische Prüfung zu bewertenden Umstände, ob eine Nachbarrechtsverletzung vorliegt, ergeben sich im vorliegenden Fall mit Blick auf den dargelegten Maßstab ausreichend aus den vorgelegten Akten und Planunterlagen.

33

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, Abs. 3 Hs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Der Beigeladene hat beantragt, den Antrag abzulehnen und sich damit in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht daher der Billigkeit, seine außergerichtlichen Kosten dem unterliegenden Antragsteller aufzuerlegen. Die Streitwertfestsetzung fußt auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog.

34

3. Der am 2. Januar 2024 zur Niederschrift gestellte Antrag auf Beiladung der Grundstückseigentümer der FINr. 2843, Gemarkung ... sowie FINr. 2784/2, Gemarkung ... wird abgelehnt. Die Entscheidung über die

beantragte Beiladung kann vorliegend durch die Kammer erfolgen. Der Antrag auf Beiladung ist nach Beratungsbeginn der Kammer mit Blick auf die Entscheidung im Verfahren M 9 SN 22.5301 beim Verwaltungsgericht eingegangen (vgl. dazu Riese in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Werkstand: 44. EL März 2023, § 87a VwGO Rn. 17, Rn. 13). Eine notwendige Beiladung gemäß § 65 Abs. 2 VwGO kommt von vorneherein nicht in Betracht, da insofern mit Blick auf den gestellten Antrag keine Konstellation vorliegt, in der eine Entscheidung den Eigentümern der Grundstücke FINr. 2843, Gemarkung ... sowie FINr. 2784/2, Gemarkung ... gegenüber nur einheitlich ergehen kann.

35

Aber auch eine einfache Beiladung nach § 65 Abs. 1 VwGO ist nicht zweckmäßig. Zweck der einfachen Beiladung ist es, nicht zum Kreis der Hauptbeteiligten gehörende Dritte, deren rechtliche Interessen jedoch durch die Entscheidung des Gerichts im anhängigen Klageverfahren unmittelbar berührt werden können, am Verfahren zu beteiligen, damit sie sich mit ihrem Rechtsstandpunkt Gehör verschaffen können. Außerdem soll dadurch, dass die Rechtskraftwirkungen der Entscheidungen auch ihnen gegenüber eintreten, aus Gründen der Prozessökonomie etwaigen weiteren Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt und eine umfassende Untersuchung des Streitverhältnisses ermöglicht werden (BayVGH v. 14.2.2007 – 1 C 07.23 – juris Rn. 9; B.v. 24.8.2023 – 22 C 22.1856 – juris Rn. 29. m.w.N.). Ein rechtliches Interesse, das eine Beiladung rechtfertigen kann, ist gegeben, wenn der Beiladungsinteressent bzw. derjenige, dessen Beiladung beantragt ist, zu wenigstens einem der Hauptbeteiligten oder zum Streitgegenstand derart in Beziehung steht, dass sich seine Rechtsposition je nach Ausgang des Rechtsstreites verbessern oder verschlechtern kann (BVerwG, B.v. 9.3.2005 – 4 VR 1001.04 u.a. – juris Rn. 2). Ausreichend ist die Möglichkeit, dass die Entscheidung in der Hauptsache auf rechtliche Interessen des Beizuladenden einwirken kann. Die Einwirkung auf ideelle, soziale oder wirtschaftliche Interessen reicht dagegen nicht aus (BayVGH, B.v. 24.8.2023 – 22 C 22.1856 – juris Rn. 27 m.w.N.).

36

Bei der einfachen Beiladung besteht kein Rechtsanspruch auf Beiladung – weder seitens des Dritten noch seitens eines der Hauptbeteiligten –, sondern es ist dem pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts überlassen, ob es einen Beiladungsbeschluss erlassen will oder nicht (Schmidt in: Eyermann, VwGO, 14. Auflage, § 65 Rn. 5 m.w.N.).

37

Gemessen hieran übt das Gericht das demnach eröffnete Ermessen dahingehend aus, dass es die Beiladung der Eigentümer der Grundstücke FINr. 2843, Gemarkung ... sowie FINr. 2784/2, Gemarkung ... zum Rechtsstreit für nicht zweckmäßig erachtet und daher ablehnt.

38

Angefochten ist die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Garage auf FINr. 2846, Gemarkung ... Soweit der Antragsteller vorträgt, dass die Beizuladenden die bestehende Entwässerung (Verrohrung) auf ihren Grundstücken entfernen bzw. verschließen wollen, eine rechtliche Absicherung nicht bestehe und auch verweigert werde, weshalb eine niederschlagswassertechnische Erschließung des Baugrundstücks nicht möglich sei, was wiederum zulasten des Antragstellers gehe, scheidet die Zweckmäßigkeit der Beiladung schon daran, dass derzeit, im Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts, die Entfernung der Verrohrung nach dem Vortrag des Antragstellers zwar angekündigt sein soll, jedoch noch nicht erfolgt ist. Bereits vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwieweit die Beteiligung der Grundstückseigentümer der FINrn. 2843 und 2784/2, Gemarkung ... an dem vorliegenden Rechtsstreit dienlich sein sollte. Im Übrigen ist die Frage der technischen Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung, wie oben dargelegt, nicht im Prüfungsumfang der hier allein streitgegenständlichen Baugenehmigung enthalten, sodass die Entscheidung über den vorliegenden Streitgegenstand keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Interessen der Grundstückseigentümer der FINrn. 2843 und 2784/2, Gemarkung ... haben wird. Darüber hinaus ist vorliegend streitgegenständlich lediglich die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und nicht die auf dem Vorhabengrundstück bestehende Bestandsbebauung, auf welche sich der Antragsteller mit Blick auf die Entwässerungssituation (auch) beruft. Des Weiteren ist auch im Zeitpunkt der vorliegenden Entscheidung nicht ersichtlich, inwiefern die Niederschlagswasserentwässerung des streitgegenständlichen Einfamilienhauses mit Garage im Falle der Entfernung der Verrohrungen Rechte der Grundstückseigentümer FINrn. 2843 und 2784/2, Gemarkung ... berühren sollte bzw. eine Beiladung insofern zweckmäßig sein sollte. Denn ausweislich der vorgelegten Akten erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung, wie oben dargestellt, durch zwei auf dem

Vorhabengrundstück neu zu errichtende Sickerschächte. Das Institut der Beiladung soll gewährleisten, dass betroffene Dritte ihre Rechte im Verfahren wahren können. Die Beiladung bezweckt aber nicht, Rechtspositionen eines bereits am Rechtsstreit Beteiligten zu stärken oder in dessen Interesse die Möglichkeit der Sachaufklärung zu erweitern (Kintz in: Posser/Wolff/Decker, BeckOK, VwGO, 67. Edition, Stand: 1.4.2023, § 65 Rn. 8 m.w.N.). Vor dem geschilderten Hintergrund ist nicht ansatzweise ersichtlich, inwieweit sich die Entscheidung im vorliegenden Verfahren auf die Rechtsposition der Eigentümer der Grundstücke FINrn. 2843 und 2784/2, Gemarkung ... auswirken sollte. Auch prozessökonomische Gründe, die eine Beiladung zweckmäßig erscheinen lassen, sind nicht ersichtlich. Es ist vor dem oben dargestellten Hintergrund nicht ersichtlich, inwieweit die Beteiligung der Grundstückseigentümer der FINrn. 2843 und 2784/2, Gemarkung ... den vorliegenden Prozess fördern könnten. Eine Beiladung im hiesigen Verfahren ließe vielmehr befürchten, dass verstärkt für den Verfahrensausgang (in der ungewissen Zukunft liegende) nicht relevante Aspekte, nämlich solche des Zivilrechts bzw. Haftungsrechts, in das Verfahren eingeführt würden. Es würde damit eine Situation entstehen, die den Grundsätzen der Prozessökonomie widerspricht. Nach alledem wird der Antrag abgelehnt.