

ORR Anton Meyer, München\*

## „Kommunale Wasserversorgung für einen Schwarzbau?“

THEMATIK	Kommunalrecht, Öffentliches Baurecht, Verwaltungsprozessrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Gehoben
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Kopp/Schenke; Kopp/Ramsauer; Formularsammlung Böhme/Fleck/Kroiß; Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO

**Hinweis:** Die vorliegende Aufgabe entspricht nach Art und Schwierigkeit den Gepflogenheiten der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Bayern. Bearbeiter in anderen Bundesländern können statt der Prüfung und Darstellung der aufgeworfenen Rechtsfragen im Rahmen der zu erstellenden Schriftsätze diesen ggf. auch eine umfängliche gutachtliche Prüfung voranstellen.

---

\* Der *Autor* ist Oberregierungsrat bei der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – in München und im Nebenamt als Arbeitsgemeinschaftsleiter für Rechtsreferendare tätig.

## ■ SACHVERHALT

Auszug aus der  
Mandantenakte der  
Rechtsanwältin Dr. Kieslinger  
mit Sitz in Rosenheim

## Aktenvermerk:

Mandantenangaben bei der Vorsprache am 2.4.2012

Herr August Geislhöringer ist Einwohner der Gemeinde Amerberg im Landkreis Rosenheim in Oberbayern. Er führt Folgendes aus:

„Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 200 der Gemarkung Amerberg. Das Grundstück grenzt an die Kreisstraße RO 5, in deren unmittelbar anliegendem Fahrbahnrand die Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Amerberg verläuft. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Amerbergs. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ich habe das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück im Jahre 1992 von meinem Großvater geerbt, der es bereits in den frühen 1950er Jahren mit einer erdgeschossigen Gartenlaube bebaut hatte und dort im Garten Obst- und Gemüseanbau zur Eigenversorgung betrieb. Als Baumaterial für die Laube ist dabei – auch bei sämtlichen Ausbesserungsarbeiten bis heute – nur Holz verwendet worden. Die Laube weist eine Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> auf und besteht aus zwei Räumen mit einer Schlafgelegenheit sowie einer Sitzecke mit Kochstelle. Auch auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 201, 202 und 203 der Gemarkung Amerberg bestehen ähnliche Lauben. Die Lauben werden sämtlich ausschließlich zu Freizeit- und Erholungszwecken am Wochenende und im Urlaub genutzt. Für sämtliche Lauben existieren keine Baugenehmigungen. Das Landratsamt Rosenheim weiß von der Existenz und Nutzung der Gartenlauben mindestens seit dem Jahre 1965, da damals bei meinem Großvater und seinen Nachbarn Baukontrollen stattgefunden haben. Das Landratsamt Rosenheim hat jedoch zu keinem Zeitpunkt – weder davor noch danach – bauaufsichtliche Maßnahmen gegen die Gartenlauben eingeleitet.

Mit Schreiben vom 9.1.2012 habe ich mich mit der Bitte an die Gemeinde Amerberg gewandt, mein Grundstück an die kommunale Wasserversorgung anzuschließen. Maßgeblich dafür war der Umstand, dass es sich in den trockenen Sommern der vorherigen Jahre als kaum mehr durchführbar erwiesen hatte, den Blumengarten, die Obstbäume und die Gemüsebeete, die ich auf meinem Grundstück rein hobbymäßig unterhalte – von Beruf bin ich selbstständiger Versicherungsvertreter –, ausreichend mit dem Wasser aus dem bestehenden Regenwassertank zu bewässern. Zudem wäre es auch eine erhebliche Erleichterung, wenn das Trinkwasser nicht immer in Flaschen herbeigeschafft werden müsste.

Mit Schreiben vom 6.2.2012 teilte mir die Gemeinde Amerberg daraufhin mit, dass mein Grundstück als reines Freizeitgrundstück genutzt werde, obwohl die Gemeinde in ihrer Bauleitplanung hier keine Flächen für Freizeitgrundstücke ausgewiesen habe. Diese Nutzung sei somit baurechtlich illegal und erfolge allenfalls im Wege der Duldung. Bestandsnutzungsrechte seien sonach nicht gegeben. Jede Handlung, die eine Manifestierung dieses rechtswidrigen, lediglich geduldeten Zustandes bewirken könnte, wende sich gegen das gemeindliche Interesse an der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände. Ein dauerhafter oder regelmäßiger Aufenthalt von Menschen im Sinne einer Freizeitnutzung sei hier nicht gewollt; eine dauerhafte Bereitstellung von Wasser in Trinkwasserqualität sei daher auch nicht erforderlich. Der Wasserbedarf zum Gießen von Bäumen und Gemüsebeeten könne durch aufgefangenes Regenwasser gedeckt werden. Mein Interesse an einer fest installierten Wasserleitung lasse die feste Absicht erkennen, die Nutzung als Freizeit- und Wochenendgrundstück zu erhalten und sogar zu verfestigen.

Dieses Schreiben ging mir am 8.2.2012 mit einfachem Brief zu; eine Rechtsbehelfsbelehrung war nicht beigefügt.

Ich habe mich daraufhin am 22.2.2012 nochmals an die Gemeinde Amerberg gewandt und dort darauf hingewiesen, dass eine Beseitigungsanordnung hier doch nicht mehr möglich sei, da das Landratsamt Rosenheim seit Jahrzehnten nicht gegen die Bebauung eingeschritten sei. Für die Nutzung der Gartenlaube sei Trinkwasser erforderlich, da sonst der Garten zukünftig nicht mehr ausreichend mit Wasser versorgt werden könne.

Da ich an der bisherigen Nutzung auch zukünftig festhalten will, habe ich mich am 24.2.2012 gegenüber der Gemeinde schriftlich bereit erklärt, die anfallenden (Mehr-)Kosten für Bau und Betrieb des Grundstücksanschlusses zu übernehmen und hierfür auch die Stellung einer ent-

sprechenden Sicherheitsleistung nach Wahl der Gemeinde (zB in Gestalt einer Bankbürgschaft) angeboten.

Mit Schreiben vom 27.2.2012 wies mich die Gemeinde darauf hin, dass es ihr nach den Bestimmungen der kommunalen Wasserabgabesatzung möglich sei, hier – auch wenn davon auszugehen sei, dass mein Grundstück von der in der Kreisstraße RO 5 vorhandenen Wasser-versorgungsleitung erschlossen sei – die Genehmigung zum Anschluss zu versagen. Ein Benutzungsrecht könne in begründeten Einzelfällen ausgeschlossen werden, soweit die Bereitstellung von Wasser in Trinkwasserqualität nicht erforderlich sei. Eine solche Erforderlichkeit sei von mir nicht nachgewiesen, da es sich hier – wie bereits im Schreiben vom 6.2.2012 ausgeführt – um eine in Gänze baurechtswidrige Grundstücksnutzung handele und somit kein legales Benutzungsrecht bestehe.

Diese Schreiben wurde mir am 29.2.2012 mit Einschreiben zugestellt.“

Herr Geislhöringer gibt den Auftrag, die Rechtslage und die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs gegen die gemeindlichen Schreiben, die er im Original vorlegt, zu prüfen. Im Falle hinreichender Erfolgsaussichten erteilt er Frau Dr. Kieslinger hierzu entsprechende (Prozess-) Vollmacht und den Auftrag, den Rechtsbehelf in seinem Namen und Auftrag zu erheben und ggf. auch sofort zu begründen. Sollten sich die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs indessen nicht als hinreichend erweisen bzw. sonstige rechtliche Hinweise erforderlich erscheinen, erbittet er ein Schreiben, in dem ihm die Rechtslage ausführlich erörtert wird.

Eine telefonische Nachfrage bei der Gemeinde Amerberg am 2.4.2012 ergab, dass das Schreiben vom 6.2.2012 als einfacher Brief und das Schreiben vom 27.2.2012 als Einschreiben-Übergabe jeweils am gleichen Tag zur Post gegeben wurden; dies wurde so auch in den Akten der Gemeinde Amerberg vermerkt.

**Vermerk für die Bearbeiter:**

Der Auftrag des Mandanten ist auszuführen. Der Sachbericht bzw. Darstellung des Sachverhalts ist erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angaben des Mandanten zutreffend sind. Zustellung, Vollmachten und sonstige Formalien – insbesondere Rechtsbehelfsbelehrung(en) – sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Soweit die vorliegenden Informationen nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung des Falles nicht ausreichen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht erzielt werden kann.

**Hinweise:**

Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Gebäude auf den vorgenannten Grundstücken zu keinem Zeitpunkt genehmigungs-/verfahrensfrei möglich war. Die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht.

§ 4 der Wasserabgabesatzung der Gemeinde Amerberg lautet wie folgt:

(1) Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sein Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen und mit Wasser beliefert wird.

(2) Das Anschluss- und Benutzungsrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen werden. Der Grundstückseigentümer kann unbeschadet weitergehender bundes- oder landesgesetzlicher Vorschriften nicht verlangen, dass eine neue Versorgungsleitung hergestellt oder eine bestehende Versorgungsleitung geändert wird. Welche Grundstücke durch die Versorgungsleitung erschlossen werden, bestimmt die Gemeinde.

(3) Die Gemeinde kann den Anschluss eines Grundstücks an eine bestehende Versorgungsleitung versagen, wenn die Wasserversorgung wegen der Lage des Grundstücks oder aus sonstigen technischen oder betrieblichen Gründen der Gemeinde erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert, es sei denn, der Grundstückseigentümer übernimmt die Mehrkosten, die mit dem Bau und Betrieb zusammenhängen, und leistet auf Verlangen Sicherheit.

(4) Die Gemeinde kann ferner das Benutzungsrecht in begründeten Einzelfällen ausschließen oder einschränken, soweit nicht die Bereitstellung von Wasser in Trinkwasserqualität erforderlich ist.