

## Kocheler Allerlei

Sind denn schon wieder zwei Monate ins Land gegangen? Diese Frage rutscht mir heraus, als mich die KB-Redaktion an den heutigen Abgabetermin für meinen Artikel erinnert. OK, jetzt fällt mir die Erinnerung ein, welche die Redaktion bereits vor zwei Wochen geschickt hatte. Aber dann kam eine Woche Italien, dann die Woche nach dem Urlaub, und heute ist Abgabetermin! Was schreibe ich nur? Ewig kann ich mir keine Zeit lassen, denn es stehen heute noch so viele andere Dinge auf dem Plan. Natürlich soll es den Leser vor Ort interessieren, also am besten irgendwas aus dem laufenden Ortsgeschehen. Beim Grübeln muss ich an den Verlauf der gestrigen Gemeinderatssitzung denken. Warum also nicht hiermit beginnen?

### Zuhören erlaubt, Reden verboten

Eine ganze Reihe von Zuhörern hatte sich gestern im Sitzungssaal des Rathauses eingefunden. Als dann der Bauantrag über ein Haus in Seenähe aufgerufen wird, wird schnell klar, dass es sich um die versammelte Nachbarschaft des Bauherrn handelt. Und als die Pläne und Ansichten auf die Leinwand projiziert werden, gehen auf der Zuschauerbank auch schon gleich die Finger für Wortmeldungen nach oben. Sichtlich überrascht und enttäuscht ist man dort, als der Bürgermeister Wortmeldungen der Gäste ausdrücklich nicht zulässt. Irgendjemanden von hinten höre ich murmeln: „Die hohen Herrschaften machen mal wieder alles unter sich aus!“

Rechtlich gilt aber Folgendes: Nach der Geschäftsordnung des Gemeinderats dürfen nur Mitglieder des Gremiums an der Beratung teilnehmen, ggf. auch geladene Dritte, wenn diese als sachkundige Personen oder Sachverständige für die Entscheidungsfindung benötigt werden. Für alle sonstigen Personen gilt § 26 Abs. 3 Satz 5 GO: „Zuhörenden kann das Wort nicht erteilt werden“. Mit dieser Regelung folgt die Geschäftsordnung den eindeutigen Vorgaben des Kommunalrechts und auch den Verwaltungsgerichten, die das Redeverbot für Zuhörer stets bestätigt haben. Grund ist schlichtweg der, dass nach dem Prinzip der repräsentativen Demokratie die gewählten Mitglieder des Gemeinderats in eigener freier Beratung und vor allem unbeeinflusst von Meinungen von der Zuschauerbank eine sachliche Entscheidung treffen sollen. Ferner soll es möglich sein, eine Sitzung in der gebotenen Straffheit durchzuführen. Platz für Zuhörerfragen an den Gemeinderat gibt es übrigens in der „Frageviertelstunde“ zu Beginn einer jeden Sitzung und natürlich in der Bürgerversammlung.

### Einvernehmen ist nicht gleich Genehmigung

Als der Gemeinderat nach Beratung anschließend sogar noch das „gemeindliche Einvernehmen“ für das Bauvorhaben erteilt, ist die ohnehin gereizte Stimmung bei den betroffenen Zuhörern vollends dahin. Das Stimmungstief wird auch nicht dadurch gelindert, dass der Bürgermeister erklärt, das soeben beschlossene gemeindliche Einvernehmen habe nichts mit einer endgültigen Genehmigung des Baus zu tun. So richtig will

ihm das wohl keiner abnehmen: „Einvernehmen“ und „Genehmigung“, das ist doch Wortklauberei, so lese ich es aus den Gesichtern der Zuhörer und Zuhörerinnen!

Aber weit gefehlt: Alleinige Baugenehmigungsbehörde ist und bleibt das Landratsamt. Diese entscheidet über das Ja oder Nein zum Bauantrag. Vor dessen Entscheidung ist jedoch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 36 BauGB) das „gemeindliche Einvernehmen“ einzuholen, welches quasi als Baustein der nach Art. 28 GG normierten kommunalen Selbstverwaltung gesehen werden muss. Die Gemeinde darf das Einvernehmen nur dann versagen, wenn nach dem BauGB abschließend normierte Gründe, die sich allesamt auf das Baurecht selbst beziehen, gegen die Zulässigkeit des Bauvorhabens sprechen. Wird das Einvernehmen zu Unrecht verweigert, wird es durch das LRA ersetzt. Nachbareinsprüche werden nicht von der Gemeinde, sondern vom LRA als Baubehörde im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Das Thema Kanalsanierung stand zwar gestern mal ausnahmsweise nicht auf der TOP-Liste der Sitzung, ist aber dennoch immer wieder gut für rechtliche Ausführungen:

### Wer anderen eine Grube gräbt...

fällt selbst hinein, so ein althergebrachtes Sprichwort. Aber zuweilen muss er die Grube und vor allem das, was er darin vergraben hat, auch wieder ausgraben. Insbesondere dann, wenn die Grube auf Nachbars Grund gegraben und ein Abwasserkanal hineingelegt wurde. Vor zig Jahren ist man bei der Erschließung von Grundstücken recht „großzügig“ vorgegangen und hat sein Abwasserrohr einfach an dasjenige des Nachbarn angeschlossen. Dabei mag solch eine Überleitung seinerzeit vom Nachbarn durchaus abgenickt worden sein. Zu schriftlichen Vereinbarungen oder gar zu einer „dinglichen Sicherung“ ist es aber selten gekommen. Spätestens, wenn der private Kanal irgendwann zu sanieren ist, gibt es Ärger. Denn Ausführungspflichtiger für die Instandsetzung ist nach der Abwassersatzung der jeweilige Eigentümer, selbst wenn er von dem Kanalrohr gar nicht profitiert.

Die Durchleitung von Abwässern über ein fremdes Grundstück stellt grundsätzlich einen rechtswidrigen Eingriff dar. Die Rechtswidrigkeit entfällt nur dann, wenn eine gültige Vereinbarung zwischen den jetzigen (!) Eigentümern oder eben eine grundbuchliche Sicherung vorliegt. Entgegen einer weit verbreiteten Auffassung gibt es kein „Gewohnheitsrecht“, selbst wenn die Überleitung seit Jahrzehnten so gehandhabt wurde. Also sind die betroffenen Anlieger dazu aufgerufen, das Leitungsrecht für die Zukunft durch entsprechende Vereinbarungen zu sichern. Kommt es zu keiner Einigung, so kann der betroffene Eigentümer die rechtswidrige Durchleitung für die Zukunft verbieten und den Störer auf Unterlassung und ggf. Beseitigung der Anlage in Anspruch nehmen.

*RA Jens Müller, Fachanwalt für Arbeitsrecht.*

**kanzlei • müller • kochel**

rechtsanwalt jens müller dipl.-forstwirt univ.  
fachanwalt für arbeitsrecht

**Arbeitsrecht • Verkehrsrecht • Vertragsrecht**

Mittenwalder Str. 5      Tel: +49 (0)8851/614 796  
82431 Kochel a. See      Fax: +49 (0)8851/924 70 71  
www.mueller-kochel.de      kanzlei@mueller-kochel.de