

# TE Lvwg Erkenntnis 2020/3/30 LVwG- AV-413/001-2019

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.03.2020

## Entscheidungsdatum

30.03.2020

## Norm

BauO NÖ 2014 §34 Abs1

BauO NÖ 2014 §45 Abs1

WRG 1959 §10

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Hofrat Mag. Röper als Einzelrichter über die Beschwerde von Herrn A, \*\*\*, \*\*\*, vom 29. März 2019 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde \*\*\* vom 28. Februar 2019, Zl. \*\*\*, mit dem eine Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde \*\*\* vom 8. November 2018, Zl. \*\*\*, betreffend den behördlichen Auftrag, die Bewohner der Liegenschaft \*\*\*, \*\*\*, Grundstücke Nr. \*\*\* und \*\*\* EZ \*\*\* KG \*\*\* mit Trinkwasser aus Flaschen (Mineralwasser) in ausreichender Menge zu versorgen, als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.
2. Die Frist für die Durchführung der Maßnahme (Trinkwasserversorgung) wird mit einer Woche ab Zustellung dieses Erkenntnisses festgesetzt.
3. Eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

1. Sachverhalt:

1.1. Verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.1.1.

Mit Email der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 25. Oktober 2018 wurde die Gemeinde \*\*\* davon in Kenntnis gesetzt, dass Herr A (in der Folge: Beschwerdeführer) als Eigentümer der Liegenschaft \*\*\* die von ihm an dritte Personen vermieteten Wohnungen mit Brauchwasser versorge. Eine Prüfung durch die Baubehörde betreffend die Trinkwasserversorgung in Wohnanlagen wurde angeregt.

Zuvor hatte auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft am 20. Februar 2018 durch Organe der NÖ Landesregierung/Trinkwasseraufsicht eine Überprüfung der Wasserversorgungsanlage stattgefunden. In deren Verlauf wurden mehrere Mängel festgestellt und deren Behebung bis zum 20. Mai 2018 angeordnet.

#### 1.1.2.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde \*\*\* vom 8. November 2018, Zl. \*\*\*, wurden gegenüber dem Beschwerdeführer gemäß § 34 NÖ Bauordnung 2014 folgende Instandsetzungsmaßnahmen für die Liegenschaft \*\*\*, \*\*\* (Grundstücke Nr. \*\*\* und \*\*\* EZ \*\*\* KG \*\*\*) angeordnet:

? Alle Bewohner der Liegenschaft \*\*\* sind mit Trinkwasser aus Flaschen (Mineralwasser) in ausreichender Menge zu versorgen.

? Für die Durchführung der aufgetragenen Maßnahme wird keine Frist festgesetzt. Diese hat umgehend ab Erhalt des Bescheides zu erfolgen.

? Ein entsprechender Nachweis ist daher sofort der Baubehörde schriftlich vorzulegen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß § 45 NÖ Bauordnung 2014 für jedes Gebäude, dass Aufenthaltsräume enthält, die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein müsse. Die vorliegenden Unterlagen aus dem Bauakt über die Liegenschaft \*\*\* zeigten eindeutig, dass es sich hierbei um ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen handle, welches derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird. Gemäß § 34 NÖ Bauordnung 2014 habe der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dieses in einem bewilligten Zustand zu halten und Baugebrechen zu beheben. Komme der Liegenschaftseigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so habe ihm dies die Baubehörde mit Bescheid aufzutragen. Sei die Versorgung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mit einwandfreiem Trinkwasser nicht gegeben, stelle dies jedenfalls ein Baugebrechen im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 dar. Als gelindestes Mittel für die Behebung dieses Baugebrechens wird die Bereitstellung von Trinkwasser in Flaschen (Mineralwasser) in ausreichender Menge gesehen. Ebenfalls könne dadurch umgehend eine Behebung des Baugebrechens erwirkt werden; daher sei auch von einer Fristfestsetzung Abstand genommen worden.

#### 1.1.3.

Mit Schreiben vom 20. November 2018 brachte der Beschwerdeführer rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung ein und begründete diese damit, dass Betriebswasser (Nutzwasser oder Brauchwasser) nicht unter die Trinkwasserverordnung falle. Alle Mieter und Eigentümer bezögen Betriebswasser/Brauchwasser/Nutzwasser, das sei vertraglich vereinbart. § 45 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 sei erst Ende 2013 - Anfang 2014 in Kraft getreten. Das Gebäude und dessen Wohneinheiten seien bereits viele Jahre vor dem Jahr 2013 fertiggestellt worden. Im gegenständlichen Falle stehe aufgrund des Ausmaßes des Eingriffes und dessen Gewicht fest, dass die auferlegten Maßnahmen den Beschwerdeführer unverhältnismäßig hart treffen würden.

#### 1.1.4.

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2019 teilte der Beschwerdeführer der Gemeinde \*\*\* mit, dass bereits bei Unterzeichnung des Bestandsvertrages festgesetzt worden sei, dass für die Liegenschaft \*\*\* nur Brauchwasser zu Verfügung gestellt wird. Des Weiteren seien Alle vor wenigen Wochen nochmals darüber informiert worden, dass es sich hierbei nicht um Trinkwasser gemäß der Trinkwasserverordnung handle. Für die Wasserversorgung mittels Trinkwasser seien alle Bestandsnehmer selbst verantwortlich (dies werde mit Mineralwasser gemacht).

#### 1.1.5.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde \*\*\* vom 28. Februar 2019, Zl. \*\*\*, wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Begründend wurde nach Wiedergabe des bisherigen Verfahrensganges und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, dass bereits die NÖ Bauordnung 1976 im § 57 vorgesehen habe, dass jedes Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit einwandfreiem Trinkwasser zu versorgen ist. Zusammenfassend könne festgestellt werden, dass die Liegenschaft \*\*\* seit jeher über eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage verfügt habe. Ursprünglich sei die Trinkwasserversorgung der Liegenschaft über eine private Wasserversorgung mit Brunnen erfolgt. Diese Wasserversorgung werde nun als reine Brauchwasserversorgung genutzt, sodass dem Beschwerdeführer aufgetragen worden sei, die Versorgung der Liegenschaft \*\*\* mit Trinkwasser sicherzustellen. Dabei sei das gelindeste

Mittel - die Versorgung mit Trinkwasser aus Flaschen - aufgetragen worden. Auf der Liegenschaft \*\*\* seien derzeit vier Wohneinheiten untergebracht, welche vom Beschwerdeführer selbst und mehreren Personen bewohnt würden. Außer Frage stehe somit, dass es sich hier um ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen handle. Gemäß § 45 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 seien Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit einwandfreiem Trinkwasser zu versorgen. Wenn dieser Zustand nicht gegeben ist, stelle dies ein Baugebrechen im Sinne des § 34 NÖ Bauordnung 2014 dar, welches vom Eigentümer zu beheben sei. Komme er dieser Verpflichtung nicht nach, so habe die Baubehörde dies mit Bescheid aufzutragen.

#### 1.2. Beschwerdevorbringen:

Mit Schreiben vom 29. März 2019 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und führte begründend im Wesentlichen aus, dass die Liegenschaft \*\*\* mit einwandfreiem Trinkwasser versorgt werde; dies sei unter anderem durch eine Trinkwasseruntersuchung von der Bezirkshauptmannschaft am 20. Februar 2018 festgestellt worden. Der Beschwerdeführer habe einen Ausbildungsnachweis (Grundunterweisung für das Trinkwasser in Österreich) und sei berechtigt, als Betreiber von Wasserversorgungsanlagen, die im Durchschnitt bis zu 10 m<sup>3</sup> Trinkwasser pro Tag in Verkehr brächten, Wasserproben zu entnehmen. Das Wasser werde von einem auf der Liegenschaft befindlichen Brunnen in zwei Wassertanks gepumpt. Bevor das Wasser von den Wassertanks zu den einzelnen „Verbraucherstellen“ gelange, werde es noch zusätzlich von diversen Vorfiltern von 3 Sediment Blockfilter POLYPROPYLEN gefiltert. Auch wenn in den Mietverträgen die Rede von Brauchwasser sei, ändere das aber nichts an der Tatsache, dass die komplette Liegenschaft mit einwandfreiem Trinkwasser versorgt werde. Der Beschwerdeführer nehme in regelmäßigen Abständen Wasserproben ab und lasse diese prüfen, um sicherzustellen, dass die Trinkwasserqualität gegeben ist.

#### 1.3. Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren:

##### 1.3.1.

Mit Schreiben vom 3. April 2019 legte die Gemeinde \*\*\* dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Plänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Gemeindevorstandes) vor.

##### 1.3.2.

Am 15. Mai 2019 fand auf der gegenständlichen Liegenschaft ein vom erkennenden Gericht veranlasster Lokalaugenschein an Ort und Stelle samt anschließender mündlicher Verhandlung im Gericht statt. Im Rahmen des Lokalaugenscheins konnte festgestellt werden, dass auf der Liegenschaft im Gebäude vier Wohnungen situiert sind, die vermietet werden bzw. vermietbar sind. Eine Wohnung gehört dem Eigentümer, diese wird aber zurzeit renoviert. Seit der letzten Begehung durch die Bezirkshauptmannschaft am 21. Februar 2018 ist ein neuer Brunnen errichtet worden. Der alte Brunnen werde laut Auskunft der Mutter des Beschwerdeführers nur mehr zur Gartenbewässerung genutzt. Das durch den neuen Brunnen gewonnene Wasser werde in zwei Tanks gelagert und über Leitungen mit Filtern in die Wohnungen geleitet, wo es entnommen werden könne. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde vom Beschwerdeführer ein Ausbildungsnachweis vorgelegt und angegeben, dass er inzwischen erfolgreich eine Grundunterweisung Trinkwasser in Österreich bei der österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach absolviert habe. Weiters wurde vom Beschwerdeführer ein Untersuchungsbefund der B GmbH vom 26. April 2019 vorgelegt, aus dem im Ergebnis hervorgeht, dass die vorgelegte Probe in Ordnung sei. In rechtlicher Hinsicht wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Untersuchung nur um eine orientierende Untersuchung handle, da die Probenziehung durch den Beschwerdeführer als Auftraggeber erfolgt ist. Der Beschwerdeführer verwies darauf, dass er in Folge seiner Ausbildung befugt sei, eine Wasserprobe selbst zu ziehen. Das habe er in der Folge auch gemacht und diese Untersuchung durch die B GmbH eingeholt. Er habe die Mieter mit den Ergebnissen der Wasseruntersuchung und dem ärztlichen Gutachten konfrontiert. Diese hätten daraufhin auf eine Versorgung mit Mineralwasser aus Flaschen verzichtet und nutzten daher das Brunnenwasser.

##### 1.3.3.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in diesen Akt der Gemeinde \*\*\*, durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch sowie durch Durchführung eines Lokalaugenscheines und einer mündlichen Verhandlung.

#### 1.4. Feststellungen:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke Nr. \*\*\* und \*\*\* EZ \*\*\* KG \*\*\* mit der topographischen Anschrift \*\*\*, \*\*\*. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 1372 m<sup>2</sup>. Gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde \*\*\* ist für das gegenständliche Grundstück die Widmung Bauland-Wohngebiet verordnet:

[Abweichend vom Original – Bilder nicht wiedergegeben]

„...“

...“

(Quelle: imap geodaten des Landes Niederösterreich, Abfrage vom 2. März 2020)

Auf der Liegenschaft ist ein Wohngebäude errichtet, welches über mehrere vermietete Wohneinheiten verfügt. Die Wasserversorgung dieser Wohnungen erfolgt über einen 2019 neu errichteten Brunnen. In den relevanten Mietverträgen ist dabei stets von „Brauchwasser“ die Rede.

Eine wasserrechtliche Bewilligung für diesen 2019 errichteten Brunnen liegt nicht vor.

Der Beschwerdeführer hat erfolgreich eine Grundunterweisung „Trinkwasser in Österreich“ bei der österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach absolviert. Er ist berechtigt, als Betreiber von Wasserversorgungsanlagen, die im Durchschnitt bis zu 10 m<sup>3</sup> Trinkwasser pro Tag in Verkehr bringen, Wasserproben zu entnehmen.

#### 1.5. Beweiswürdigung:

Im Wesentlichen ist der Sachverhalt als unstrittig zu beurteilen und ergibt sich dieser aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid, sowie aus dem Vorbringen des Beschwerdeführer, soweit dieses den Feststellungen (vgl. Punkt. 1.4.) nicht entgegentritt.

#### 2. Rechtsvorschriften von Bedeutung:

##### 2.1. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG:

§ 17. Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

##### 2.2. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG:

§ 25a. (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

1. Beschlüsse gemäß § 30a Abs. 1, 3, 8 und 9;
2. Beschlüsse gemäß § 30b Abs. 3;
3. Beschlüsse gemäß § 61 Abs. 2.

(3) Gegen verfahrensleitende Beschlüsse ist eine abgesonderte Revision nicht zulässig. Sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden. ...

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

2.3. NÖ Bauordnung 2014 idF LGBl. 53/2018:

Begriffsbestimmungen

§ 4. Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind.

7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist.

15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 14. Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung

4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte; ...

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

§ 34. (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,
- die Vornahme von Untersuchungen und
- die Vorlage von Gutachten anordnen.

(3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zum Grundstück sowie zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

Wasserver- und -entsorgung

§ 45. (1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muss die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein. Bei Wohngebäuden, die an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, müssen Wasserentnahmestellen in jeder Wohnung und in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen auch allgemein zugänglich (z. B. im Keller oder Erdgeschoß) eingerichtet werden.

Übergangsbestimmungen

§ 70. (1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. § 5 Abs. 3 ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden. Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

2.4. Wasserrechtsgesetz 1959 idFBGBl. I Nr. 73/2018:

Benutzung des Grundwassers

§ 10. (1) Der Grundeigentümer bedarf zur Benutzung des Grundwassers für den notwendigen Haus- und Wirtschaftsbedarf keiner Bewilligung der Wasserrechtsbehörde wenn die Förderung nur durch handbetriebene Pump- oder Schöpfwerke erfolgt oder wenn die Entnahme in einem angemessenen Verhältnis zum eigenen Grunde steht.

(2) In allen anderen Fällen ist zur Erschließung oder Benutzung des Grundwassers und zu den damit im Zusammenhang stehenden Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie zur Errichtung oder Änderung der hiefür dienenden Anlagen die Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich.

2.5. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991:

§ 59. (1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteienträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Läßt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

(2) Wird die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen, so ist im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen.

3. Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Die Beschwerde ist nicht begründet.

3.1.1.

Grundsätzlich ist auszuführen, dass ein Auftrag zur Behebung von Baugebrechen gemäß § 34 NÖ Bauordnung 2014 (vormals § 33 NÖ Bauordnung 1996) gegenüber dem Eigentümer der Baulichkeit zu erlassen ist (vgl. VwGH 2005/05/0105). Der Eigentümer eines Bauwerkes hat gemäß dieser Bestimmung dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung oder der Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird (vgl. VwGH 2012/05/0064).

Daraus folgt, dass dem Grunde nach zu Recht gegenüber dem Beschwerdeführer – als zumindest Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Objektes – ein behördlicher Auftrag erlassen werden konnte.

3.1.2.

Wenn das Verwaltungsgericht in der Sache selbst entscheidet, hat seine Entscheidung an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten (vgl. VwGH Ro 2014/03/0083); allfällige Änderungen des maßgeblichen Sachverhalts und der Rechtslage sind also zu berücksichtigen (vgl. VwGH Ro 2014/03/0063 und Ro 2014/05/0062).

3.1.3.

Wie der Beschwerdeführer selbst ausgeführt hat, wurde der bisherige Brunnen durch einen neuen ersetzt. Dieser wird in der Folge zur Versorgung der vom Beschwerdeführer vermieteten 4 Wohnungen mit „Brauchwasser“ herangezogen.

Hervorzuheben ist, dass der Beschwerdeführer für diese Wasserversorgungsanlage keine wasserrechtliche Bewilligung hat. Der Gesetzgeber unterscheidet die bewilligungsfreie (vgl. § 10 Abs. 1 WRG 1959) und die bewilligungspflichtige Erschließung oder Benutzung des Grundwassers (vgl. § 10 Abs. 2 WRG 1959). Die bewilligungsfreie Benutzung des Grundwassers iSd § 10 Abs. 1 WRG 1959 kommt nur dem Grundeigentümer, nicht auch demjenigen zu, der über ein (sonstiges) dingliches Recht verfügt, das ihm eine Nutzungsbefugnis iSd § 5 Abs. 2 WRG 1959 einräumt. Dies ergibt sich

aus der Koppelung von Grundeigentum und Wasserbedarf (vgl. VwGH 94/07/0031). § 10 Abs. 1 WRG 1959 regelt damit allein eine Nutzung des Grundwassers durch den Grundeigentümer selbst (vgl. VwGH Ro 2017/07/0031). Der Begriff "Haus- und Wirtschaftsbedarf" ist ein einheitlicher Begriff, d.h. die Wasserentnahme muss auf solche Wirtschaftszweige beschränkt bleiben, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Wohnstätte betrieben werden, gleichgültig, ob das Wasser für landwirtschaftliche oder für kleingewerbliche Zwecke benötigt wird (vgl. VwGH 2007/07/0113).

Daraus folgt, dass eine Vermietung von Wohnungen dazu führt, dass dies über den bloßen "Haus- und Wirtschaftsbedarf" iSd § 10 Abs. 1 WRG 1959 hinausgeht, sodass die Wasserversorgungsanlage der Bewilligungspflicht unterliegt.

#### 3.1.4.

Im vorliegenden Fall liegt nun zum einen eine wasserrechtliche Bewilligung der vom Beschwerdeführer errichteten Wasserversorgungsanlage nicht vor. Zum anderen werden die Wohnungen nur mit „Brauchwasser“ – und nicht mit Trinkwasser – versorgt, obwohl dies für Gebäude mit Aufenthaltsräumen gemäß § 45 NÖ Bauordnung 2014 (sowie in den Vorgängerbestimmungen der NÖ Bauordnung von 1976 und 1996) zwingend vorgesehen ist.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde \*\*\* hat im Ergebnis dem Grunde nach zu Recht den vom Bürgermeister erteilten baupolizeilichen Auftrag für das verfahrensgegenständliche Wohngebäude bestätigt. Der erteilte baupolizeiliche Auftrag erweist sich auch als verhältnismäßig, da er im Vergleich zu einer ebenfalls denkbaren Nutzungsuntersagung der Wohnungen zu Wohnzwecken klar das gelindere Mittel darstellt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Für die Durchführung der aufgetragenen Maßnahme wird keine Frist festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme hat umgehend ab Erhalt des Erkenntnisses zu erfolgen.

#### 3.2. Zu Spruchpunkt 2 – Setzung einer neuen Leistungsfrist:

Gemäß § 17 VwGVG in Verbindung mit § 59 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz war gleichzeitig eine neuerliche angemessene Leistungsfrist zur Herstellung des angeordneten Zustandes festzusetzen (vgl. VwGH 2009/05/0348). Für die Durchführung der Maßnahme (Trinkwasserversorgung) wird eine Frist von einer Woche eingeräumt, welche selbst für den Fall der Beauftragung eines Dritten zumutbar und angemessen erscheint.

#### 3.3. Zu Spruchpunkt 3 - Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da der als erwiesen angenommene Sachverhalt und die in diesem Verfahren anzuwendenden Rechtsvorschriften eindeutig sind und im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis weder von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht noch eine solche Rechtsprechung fehlt und die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die unter Punkt 3.1. auch angeführt ist, auch einheitlich beantwortet wird.

#### **Schlagworte**

Bau- und Raumordnungsrecht; baubehördlicher Auftrag; Instandsetzungsauftrag; Versorgung; Trinkwasser; Mieter; Wasserversorgungsanlage; Brauchwasser;

#### **Anmerkung**

VwGH 17.06.2020, Ra 2020/05/0073-4, Zurückweisung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGN:2020:LVwG.AV.413.001.2019

#### **Zuletzt aktualisiert am**

30.06.2020

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)