OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-152521/2/MK

Datum:
Linz, 31. Jänner 2020

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde des G P, A X, X L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 02.12.2019, GZ: 810/6-23-1/2019-Kr/Do, betreffend die Feststellung der Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage für das baubehördlich bewilligte Objekt A X1

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenschronologie:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See (in der Folge: belangte Behörde) vom 31.07.2019, GZ: 131/9-42/2019-Kr, wurde Herrn G P, A X, X L (in der Folge: Bf) die baubehördliche Bewilligung für den „Neubau eines Auszugshauses mit einem PKW Unterstellplatz“ auf Gst.Nr. X2, KG W, erteilt.

I.2. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 07.11.2019 wurde der Bf im Hinblick auf die in den Bewilligungsunterlagen enthaltene Angabe der beabsichtigten Wassereigenversorgung auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage hingewiesen und eine Stellungnahmefrist eingeräumt.

In seiner Stellungnahme vom 17.11.2019 führte der Bf aus, dass nach den Bestimmungen des Oö. Wasserversorgungsgesetzes 2015 eine Landwirtschaft mit mehreren Gebäuden im Hofbereich als ein Objekt zu sehen sei. Dafür würde im konkreten Fall bereits eine bescheidmäßige Ausnahme vorliegen.

Nach Ansicht der belangten Behörde (der eine Auskunft des Gemeindebundes zu Grunde liegen würde) sei das Auszugshaus nicht Teil des Hofbereichs. Dem gegenüber habe der Bf von der zuständigen Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung die Auskunft erhalten, dass das Gegenteil der Fall sei. Die Entfernung zum Stall würde 55 m betragen, jene zur Güllegrube gar nur 25 m. Eine Straße bzw. ein Güterweg unterbreche den Hofbereich nicht. In einem vergleichbaren Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sei ein zusammenhängender Hofbereich verneint worden, weil die Entfernung des Auszugshauses über 100 m – konkret 170 m – betragen habe. Im Umkehrschluss würde das bedeuten, dass im gegenständlichen Fall das Gebäude (in einer Entfernung von weniger als 100 m) nahe genug liege und somit zum Hofbereich zähle. In anderen Gemeinden würden Auszugshäuser generell dem Hofbereich zugeordnet.

I.3. Eine neuerliche Rechtsberatung durch den Gemeindebund ergab, dass der Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens nach den Bestimmungen des Oö. Wasserversorgungsgesetzes 2015 zwar grundsätzlich als ein Objekt gelte, dass Ausnahmen aber auch für einzelne Gebäude des Hofbereichs erteilt werden können. Gehöre ein Auszugshaus nicht zum Hofbereich, sei dies gesondert zu beurteilen.

I.4. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 02.12.2019, GZ: 810/6-23-1/2019-Kr/Do, wurde dem Bf aufgetragen, das Auszugshaus gem. § 5 Abs. 5 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 binnen

6 Monaten an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen und die dazu erforderlichen Einrichtungen herzustellen.

Begründend wurde angeführt, dass das in Rede stehende Objekt A X1 innerhalb des Anschlusspflichtbereichs von 50 m – konkret 15,45 m – liege. Da der Bf seiner Verpflichtung zur Herstellung des Anschlusses noch nicht nachgekommen sei, hätte die belangte Behörde dies auf Grund der zitierten Bestimmung innerhalb angemessener Frist vorzuschreiben. Auf die Möglichkeit, unter den Voraussetzungen des § 6 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 eine Ausnahme von der Anschlusspflicht zu beantragen, sei hinzuweisen.

I.5. Gegen diesen Bescheid richtete sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde vom 19.12.2019. Die Behauptung der inhaltlichen Rechtswidrigkeit wurde im Wesentlichen damit begründet, dass für das Bauernhaus des Bf im Standort A X mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Lochen am See vom 15.02.2018, GZ: 810/6-105/2016-D/Do, eine Ausnahme vom Anschlusszwang bewilligt worden sei. Der Beschwerde war eine Ausfertigung des Ausnahmebescheides angeschlossen.

Unter einem „Objekt“ verstehe das Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 „ein Gebäude, in dem bei bestimmungsgemäßer Verwendung Trink- und/oder Nutzwasser verbraucht wird; mehrere Gebäude, die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bilden, gelten als ein Objekt; dies gilt sinngemäß auch für Betriebsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen“.

Unter neuerlichem Hinweis auf die eingeholte Rechtsmeinung des Amtes der Oö. Landesregierung sowie der bestehenden Entfernungen und der Tatsache, dass eine Straße den Hofbereich nicht unterbreche wurde ergänzend vorgebracht, dass das Auszugshaus im Grünland liege, unmittelbar neben den eigenen Wirtschaftsgebäuden und den Wirtschaftsdüngersammelanlagen. Es sei als Wohngebäude Teil der eigenen Landwirtschaft und auf Grund der Situierung im Grünland von dieser nicht trennbar. Im Hinblick auf die bestehende Ausnahme sei der angefochtene Bescheid rechtswidrig.

Es würde beantragt, das Verwaltungsgericht möge in der Sache entscheiden und den angefochtenen Bescheid aufheben.

I.6. In einer Stellungnahme zum Verfahren führte die belangte Behörde aus, dass im Jahr 2015 bereits eine Ausnahme für die Objekte A X (Bauernhaus) und A X3 (zusätzliches Wohngebäude) gewährt worden sei. Mehrere Gebäude, die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bildeten, würden nur dann als ein Objekt gelten, wenn nur ein Gebäude für Wohnzwecke genutzt, es sich bei den anderen Gebäuden um land- und forstwirtschaftliche handeln würde (LVwG-151901/4/DM/MH – 151902/3 vom 29.03.2019).

Das Auszugshaus stehe auf einer eigenen Parzelle mit einer davor in einer Entfernung von 15,45 m im öffentlichen Gut verlaufenden Versorgungsleitung der gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage. Der Bf beabsichtige eine eigene Wasserleitung zu seinem 90 m entfernten Brunnen, der bereits das Bauernhaus samt Stallungen und ein weiteres Wohnhaus versorge, zu errichten. Diese Leitung würde die öffentliche Versorgungsleitung sogar queren.

Der Bf sei darauf hingewiesen worden, dass er um eine Ausnahme von der Anschlusspflicht ansuchen könne.

I.7. Mit Schreiben vom 07.01.2020 wurde der Verfahrensakt mit dem Hinweis, dass von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung abgesehen würde, zur Entscheidung vorgelegt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt. Auf dessen Grundlage konnten weitere Ermittlungsschritte, insbesondere die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, unterbleiben, welche von den Verfahrensparteien nicht beantragt wurde und auch keine weitere Klärung des in diesem Verfahren maßgeblichen Sachverhalts zu erwarten war. Es waren diesbezüglich ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen.

Folgender entscheidungsrelevante Sachverhalt steht fest:

Der Bf betreibt die Land- und Forstwirtschaft im Standort A X auf Gst.Nr. X4, KG W. In unmittelbarer Nähe westlich des Hausstocks des zentralen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes befindet sich auf diesem Grundstück ein weiteres Wohngebäude (Auszugshaus) mit der Standortbezeichnung A X3. Südlich dieser beiden Wohngebäude verläuft im öffentlichen Gut eine Versorgungsleitung der gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage. Auf Grundlage der Entfernungsverhältnisse liegt Anschlusspflicht vor. Dieses land- und forstwirtschaftliche Objekt, in welches auch das Wohngebäude A X3 einbezogen wurde, ist von der Anschlusspflicht jedoch ausgenommen.

Im Norden bzw. Nordosten dieses land- und forstwirtschaftlichen Stammgrundstücks existieren im Nahebereich des Gebäudebestandes Freiflächen, die offensichtlich für eine (Wohn-)Bebauung geeignet und aus östlicher Richtung verkehrstechnisch auch aufgeschlossen sind.
Auf Gst.Nr. X2, KG W, welches in nördlicher Richtung an die landwirtschaftliche Betriebsparzelle angrenzt und von dieser durch eine 6 m breite Gemeindestraße

(Gst.Nr. X5, KG W) getrennt wird, soll im Grünland ein weiteres Auszugshaus für den Bf als Übernehmer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes errichtet werden. In dieser Gemeindestraße verläuft ebenfalls eine Versorgungsleitung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage. Die Entfernung des bewilligten (zweiten) Auszugshauses zu dieser Versorgungsleitung beträgt weniger als 50 m.

Im Westen der für die Bebauung mit dem Auszugshaus vorgesehenen Fläche schließen drei Bauparzellen im Dorfgebiet an, von welcher die Östlichste auch bereits bebaut ist. Aus der Größe des Grundstücks bzw. der Grundstücke und der teilweise bereits vorhandenen Bebauungsstruktur sowie der Bereithaltung einzelner Hausanschlüsse für diese Bauflächen ist auf die Errichtung von (klassischen) Wohngebäuden zu schließen. Die durch das bewilligte Auszugshaus entstehende Bebauung als Fortsetzung der Wohnhauserrichtung in östlicher Richtung steht – auch wenn diese im Grünland erfolgt – dem äußeren Erscheinungsbild nach in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung für (klein-)familiäre Wohnzwecke und nicht in jenem mit der Land- und Forstwirtschaft. Die Gestaltung des Auszugshauses entspricht dem zufolge auch einem Siedlungshaus mit Carport. Abgesehen von der bereits erwähnten raumordnungsrechtlichen Spezialität und dem Aspekt der Personalität der Eigentümer – besteht zwischen dem bewilligten Auszugshaus und allen übrigen bereits errichteten oder noch zu errichtenden Wohngebäuden in diesem räumlichen Umfeld kein relevanter Unterschied.

## III. Maßgebliche Rechtslage

Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

### III.1. In der Sache:

III.1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Wasserversorgungsgesetzes 2015 lauten (auszugsweise):

„§ 3
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Landesgesetzes bedeutet:
[...]
4. Objekt: ein Gebäude, in dem bei bestimmungsgemäßer Nutzung Trink- und/oder Nutzwasser verbraucht wird; mehrere Gebäude, die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bilden, gelten als ein Objekt; [...]

§ 5
Anschluss- und Bezugspflicht

(1) Für Objekte besteht Anschlusspflicht an eine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage, wenn
1. der zu erwartende Wasserbedarf dieser Objekte von dieser öffentlichen Wasserversorgungsanlage voll befriedigt werden kann, und
2. die kürzeste, in Luftlinie gemessene Entfernung zwischen dem auf den Erdboden projizierten am weitesten Richtung Versorgungsleitung vorspringenden Teil des Objektes (Messpunkt) und dem für den Anschluss in Betracht kommenden Strang der Versorgungsleitung der Gemeinde-Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 Meter beträgt.

(2) Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass der Bedarf an Trink- und Nutzwasser in den Objekten ausschließlich aus der Gemeinde-Wasserversorgungsanlage gedeckt werden kann. Die Anschlusspflicht ist mit einer Bezugspflicht verbunden, sofern nicht gemäß § 7 eine Ausnahme davon gewährt werden kann.

(3) Die zum Anschluss erforderlichen Einrichtungen des anschlusspflichtigen Objektes sind bei Neubauten vor deren erstmaliger Benützung und bei bestehenden Objekten innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der öffentlichen Versorgungsleitung herzustellen. Die Veranlassung der Herstellung obliegt der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des anschlusspflichtigen Objektes, die bzw. der auch die Kosten für die Herstellung und die Instandhaltung dieser Einrichtungen zu tragen hat.

(4) Im Rahmen des Anschlusses an die Gemeinde-Wasserversorgungsanlage ist sicherzustellen, dass es zu keinen Verbindungen zwischen allenfalls weiter bestehenden eigenen Wasserversorgungsanlagen und dem öffentlichen Leitungsnetz kommen kann.

(5) Kommt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Objektes ihrer bzw. seiner Verpflichtung nach Abs. 3 nicht nach, hat die Behörde mit Bescheid die Herstellung der für den Anschluss erforderlichen Einrichtungen binnen angemessener Frist vorzuschreiben. Sofern die bzw. der zum Anschluss Verpflichtete eine eigene Wasserversorgungsanlage betreibt, sind gleichzeitig auch jene Auflagen und Bedingungen vorzuschreiben, unter denen eine Weiterverwendung dieser Anlage gemäß Abs. 4 zulässig ist. In diesem Bescheid ist auf die Möglichkeit der Gewährung einer Ausnahme von der Anschlusspflicht nach den Bestimmungen des § 6 hinzuweisen. Ohne Anführung dieses Hinweises findet kein Ablauf der Frist zur Stellung des Antrags nach § 6 Abs. 2 statt.

§ 6
Ausnahmen von der Anschlusspflicht

[...]

(2) Die Gemeinde hat für Objekte mit zum Zeitpunkt des Entstehens der Anschlusspflicht bestehender eigener Wasserversorgungsanlage auf Antrag eine Ausnahme von der Anschlusspflicht zu gewähren, wenn
1. dies die Anschlussverpflichtete bzw. der Anschlussverpflichtete spätestens binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheids nach § 5 Abs. 5 beantragt,
2. die Eignung des Trinkwassers aus der eigenen Wasserversorgungsanlage von der Antragstellerin bzw. vom Antragsteller durch einen den fachlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TWV), BGBl. II Nr. 304/2001, in der Fassung der

Verordnung BGBl. II Nr. 359/2012, entsprechenden Befund nachgewiesen wird - dieser Befund darf nicht älter als sechs Monate sein,

3. Trink- bzw. Nutzwasser in bedarfsdeckender Menge zur Verfügung steht und
4. die Kosten der Herstellung der Anschlussleitung und sämtlicher dazugehörender Einrichtungen, wie insbesondere Drucksteigerungseinrichtungen, Wasserzähler und Hauptabsperrventil, einschließlich der Kosten für die Wiederherstellung von Anlagen, die im Zug der Anschlusserrichtung beeinträchtigt werden würden, sowie einschließlich der Leistung von Entschädigungszahlungen im Sinn des § 8 Abs. 1 für die Anschlussverpflichtete bzw. den Anschlussverpflichteten mindestens doppelt so hoch wären wie die durchschnittlichen Anschlusskosten in der Gemeinde.

[...]“

Darüber hinaus ist folgende Bestimmung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) für die rechtliche Beurteilung von interpretativer Relevanz:

„§ 30
Grünland

[...]
(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) mit jeweils höchstens 50 m² bebauter Fläche, insgesamt jedoch höchstens 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann. Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.“

III.1.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Nach § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid [...] auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3) [...] zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

III.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

Vorab sind – außerhalb der in diesem Verfahren unmittelbar zu beurteilenden Sachverhaltselemente – folgende rechtliche Klarstellungen vorzunehmen:

III.2.1. Verfahrensgegenstand ist die Beurteilung eines Anschlusszwangs an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage, welche unter Inanspruchnahme einer bereits für ein land- und forstwirtschaftliches Objekt samt bestehendem, zusätzlichem Wohngebäude bzw. durch die behauptete Zugehörigkeit zu dem dieser Ausnahme zu Grunde liegenden Objekt iSe einheitlichen Hofbereichs verneint wird.

Die Frage einer allfällig zu gewährenden Ausnahme vom Anschlusszwang ist davon streng zu unterscheiden und bedarf denknotwendig des Vorliegens eines Anschlusszwangs.

III.2.2. Die explizite baubehördliche Bewilligung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als „Auszugshaus“ bzw. die mit dieser Qualifikation verbundenen Bestimmungen bzw. Anordnungen zur Bildung einer „Einheit“, können außerhalb des jeweiligen materiellrechtlichen Regelungsgegenstandes keinerlei präjudizielle Entwicklung entfalten. Mit anderen Worten sind die jeweils maßgeblichen Legaldefinitionen – sofern es sich um keine normative Begriffsidentität handelt – ausschließlich vor dem Hintergrund der konkreten öffentlichen Interessenslage des anzuwendenden Materiengesetzes zu interpretieren.

Diese Begriffsidentität ist aber weder in der Korrelation zwischen den raumordnungsrechtlichen, noch den grundbuchsrechtlichen und den dem Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 zu Grunde liegenden gesetzgeberischen Intentionen anzunehmen.

Das bedeutet, dass – wie dies dem Beschwerdevorbringen substanziell entnommen werden kann – weder aus der Tatsache der Bewilligung eines Wohnhausbaus im Grünland, noch den konkreten Abstandsverhältnissen und ebenso wenig der grundbücherlichen Zugehörigkeit zu einer Einlagezahl auf das Vorliegen eines zusammenhängenden Hofbereichs als Voraussetzung der Bildung eines einheitlichen (Wasser-)Versorgungsobjektes geschlossen werden kann. Aus den

spezifischen Beurteilungskriterien und den auf ihren jeweiligen Beurteilungen beruhenden normativen Akten ist keine (und sei es auch nur eine allfällig im Fehlerkalkül der Rechtsordnung begründete) Bindungswirkung abzuleiten.

III.2.3. Im Zusammenhang mit der Beurteilung des Anschlusszwangs eines Gebäudes an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage ist allein auf die Kriterien und deren normativer Bedeutung im spezifischen Regelungszusammenhang des Oö. Wasserversorgungsgesetzes abzustellen. Dabei geht der Gesetzgeber vom Regelfall des Einzelobjektes aus, also einem Gebäude, in dem bei bestimmungsgemäßer Nutzung Trink- und/oder Nutzwasser verbraucht wird. Bei dem hier projektgemäß für Wohnzwecke genutzten Gebäude kann daran kein Zweifel bestehen.

Im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Bebauung berücksichtigt der Gesetzgeber, ausgehend von den traditionellen (und durchaus regional unterschiedlichen) Strukturen, den potenziellen Bestand mehrerer Gebäude als versorgungsrelevante Einheit, macht dies aber vom Vorliegen eines „Hofbereichs“ abhängig. Aus dem gesetzlichen Wortlaut ("mehrere Gebäude, die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bilden, gelten als ein Objekt") geht [...] klar hervor, dass landwirtschaftliche Objekte solche Gebäude sind, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt und erforderlich sind und für einen solchen Betrieb auch verwendet werden (VwGH 25.05.2008, 2007/05/0172). Es wird also zum einen auf eine funktionale Einheit abgestellt, zum anderen ergibt sich aus dem Begriff Hof-„Bereich“ ein räumlicher Konnex iSe zusammengehörenden Gebäudekomplexes.

Die funktionalen Komponenten eines land-und forstwirtschaftlichen Anwesens sind unstrittig jene des Wohnbedürfnisses und des Wirtschaftsbedarfes. Aus dem im obzitierten Erkenntnis des VwGH für beachtlich erklärten Erforderniskriteriums ergibt sich ein abstrakter Beurteilungsansatz, weshalb bei der Definition des „Hofbereichs“ auf typischerweise vorhandene Gebäude abzustellen ist, und zwar sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch der Größe dieser baulichen Anlagen. In diesem Licht ist auch das von der belangten Behörde zitierte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 29.03.2019 zu interpretieren, wenn darin davon ausgegangen wird, dass zu einem typischen Hofbereich (genau) ein Wohngebäude gehört. Dies verdeutlicht auch die Anordnung des Gesetzgebers im Regelungsbereich der Raumordnung, dass das Wohnbedürfnis im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes primär durch Nutzung des (bestehenden bzw. zu erweiternden) Wohngebäudes bzw. –traktes im Gebäudeverband abzudecken ist.

(Nur) für den Fall, dass dies nicht möglich ist, lässt der Gesetzgeber (unter Festlegung weiterer Kriterien) zu, dass ein weiteres Wohngebäude (Auszugshaus für Übergeber bzw. Übernehmer) im unmittelbaren Nahebereich des land- und

forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden darf. Dies ist im konkreten Fall durch Errichtung des Wohnobjektes A X3 neben dem Hauptgebäude auch bereits geschehen und bei Erteilung der Ausnahmebewilligung in genau dieser räumlichen (und typischen) Konstellation in deren Umfang aufgenommen worden.

Auch wenn nunmehr eine weitere Auszugssituation vorliegt, ist der funktionale Zusammenhang des konkret zu beurteilenden Gebäudes im Zusammenhang mit dem Betrieb der Landwirtschaft nicht offenkundig, zumal von diesem Gebäude aus keine Bewirtschaftungstätigkeit ausgeübt wird. Der Zusammenhang beschränkt sich auf das abstrakte Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum. Bei den Planungen zur Umsetzung dieses Bedürfnisses ist, wie sich aus dem von der belangten Behörde übermittelten Lageplan und einer Nachschau im digitalen Raumordnungssystem des Landes Oö. (DORIS) ergibt, auf die Berücksichtigung der räumlichen Komponente des Begriffes „Hofbereich“, keinerlei Bedacht genommen worden.

Im Besonderen ist darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Auszugshauses auf die Nähe zum Hauptgebäude abstellt, und schon alleine deshalb ist mit den vom Bf angeführten Entfernungen des bewilligten Auszugshauses (das es nun einmal ist) zur Güllegrube bzw. zum Stallgebäude für die argumentative Darstellung eines Hofbereiches nichts zu gewinnen. Das oben erwähnte zusätzliche Wohngebäude A X3 liegt rund 5 m westlich des Hauptgebäudes, die Entfernung des nunmehr zu bebauenden Grundstücks zum nächstgelegenen Gebäudebestand (Stalltrakt) beträgt rund 45 m. Der Wohntrakt in diesem (über 50 m langen) Gebäude liegt auf der dem zu bebauenden Grundstück abgewandten Seite.

Ausdrücklich hervorzuheben ist aber der Umstand, dass auf jenem Grundstück, auf dem sich der land- und forstwirtschaftliche Betrieb befindet (Gst.Nr. X4, KG W) mehrere hundert Quadratmeter für eine zusätzliche Bebauung zur Verfügung stehen, deren Inanspruchnahme die Erweiterung eines Hofbereiches u.U. nachvollziehbar erscheinen lassen. In Form der bewilligten Errichtung des neuen Auszugshauses, das zwar im Grünland situiert ist, an welches aber in westlicher Richtung im gewidmeten Dorfgebiet drei teilweise bereits mit Wohngebäuden verbaute Grundstücke unmittelbar (d.h. nur durch eine etwa 6 m breite Straße getrennt) anschließen, entsteht vielmehr der Eindruck, dass unter Außerachtlassung der oben dargestellten Kriterien die in diesem Gestaltungsraum bestimmende Wohnbebauung mit dem Charakter von Einfamilienhäusern (samt Carport) fortgesetzt werden soll. Wie ein derart bewusst abgerücktes Gebäude zum Gebäudekomplex des Hofbereichs eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und damit zu einem einheitlichen Versorgungsobjekt gehören soll, erschließt sich – wie oben bereits festgestellt – nicht einmal im Ansatz.

Damit aber entfällt der funktional-räumliche Konnex zum Gebäudebestand des landwirtschaftlichen Betriebes zur Gänze. Übrig bleibt ein in Siedlungsrandlage situiertes Wohngebäude mit der klassischen Prägung eines Einfamilienhauses.

Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle auch festzuhalten, dass die Versorgungsleitung, die den räumlichen Anschlusszwangsbereich begründet, eine andere ist als jene, zu der die bestehende Ausnahme des landwirtschaftlichen Objekts des Bf bewilligt wurde. Ausgehend von dieser Versorgungsleitung sind nicht nur zu den im Dorfgebiet gelegenen Grundstücken Hausanschlüsse vorgesehen, auch für die zu bebauende Fläche ist ein solcher konzipiert, was – wie ebenfalls oben bereits dargestellt – für die raumplanerisch beabsichtigte Fortführung der Siedlungsbebauung spricht. Sollte nun das vorab im Grünland errichtete Auszugshaus (als eines dieser Siedlungshäuser) zum Hofbereich einer benachbarten Landwirtschaft gehören können, müsste das – zumindest was die örtliche Lage betrifft – auch für die anderen Siedlungshäuser der Fall sein können. Alleine daraus ist die Unschlüssigkeit der Argumentation des Bf ersichtlich.

Ungeachtet dessen ist für die Verneinung der Zugehörigkeit zum Hofbereich die Frage, zu welchem Leitungsabschnitt der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der eine Anschlusspflicht begründende (Mindest-)Abstand (uU auch mehrmals) unterschritten wird, ebenso ohne Bedeutung wie die Durchtrennung eines Gebäudekomplexes durch eine öffentliche Verkehrsfläche. Auch wirtschaftliche Aspekte wie etwa solche der Kostenrelation zwischen einem Anschluss an einen bestehenden Hausbrunnen bzw. die öffentliche Wasserversorgungsanlage haben auf die Beurteilung der Zugehörigkeit zu einem Hofbereich keine unmittelbare Auswirkung.

III.2.4. Zum Beschwerdevorbringen im Einzelnen:

III.2.4.1. Weder aus den gesetzlichen Bestimmungen noch aus der Judikatur lassen sich bestimmte Entfernungsgrenzen als beachtliche Kriterien für das Vorliegen eines Hofbereichs ableiten. Insbesondere der Umkehrschluss zu Entfernungsbeurteilungen aus der Begründung eines völlig anderen Sachverhalts iSe Einzelfallentscheidung kann keine generellen Anhaltspunkte liefern.

Das gleiche gilt für die (in Ermangelung einer Einzelfallprüfung als allgemein zu qualifizierende) Auslegung des Begriffes „Hofbereich“ im Zusammenhang mit einem Auszugshaus durch andere Baubehörden, die zudem, da ein den raumordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechend situiertes Auszugshaus ja (im wahrste Sinn des Wortes) naheliegender Weise zum Hofbereich gehören soll, auch grundsätzlich nicht unplausibel scheint, aber keine generelle Gültigkeit besitzt.

Auch die Argumentation, die Durchtrennung des Gebäudebestandes eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens durch eine öffentliche Straße führt nicht per se

zum Ergebnis eines nicht gegebenen Hofbereichs, ist grundsätzlich nicht unrichtig. Es sind Konstellationen vorstellbar, in denen ein öffentlicher Verkehrsweg unmittelbar durch einen land- und forstwirtschaftlichen Gebäudekomplex führt, ohne dessen räumlich-funktionalen Zusammenhang in Frage zu stellen. Wie oben ausführlich dargestellt, ist der hier zu beurteilende Anlassfall betreffend beider letztgenannten Aspekte aber signifikant anders gelagert.

III.2.4.2. Zur „Einheit“ des landwirtschaftlichen Anwesens wurde oben bereits ausgeführt, dass weder aus der Situierung im Grünland, noch aus der (unstrittigen) wirtschaftlichen Zurechnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, auf das Vorliegen eines Hofbereichs geschlossen werden kann. Für die jeweiligen Beurteilungen sind unterschiedliche Kriterien maßgeblich.

III.3. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass das bewilligte Auszugshaus auf Gst.Nr. X2, KG W, dem Hofbereich des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens des Bf nicht zuzurechnen ist. Die für diese bestehende bescheidmäßige Ausnahme von der Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist daher auf das verfahrensgegenständliche Gebäude nicht anzuwenden. Es besteht Anschlusspflicht.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Objektdefinition nach dem Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

Auf Basis des vorliegenden Ermittlungsergebnisses konnten keine Anhaltspunkte für die Situierung des im Anschlusszwangsbereich befindlichen Gebäudes (Auszugshaus) innerhalb des Hofbereiches des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes des Bf und damit für die Zugehörigkeit zu einem vom Anschlusszwang ausgenommenen Objekt festgestellt werden.

## R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

## H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger