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-152525/25/JS/FE**

Datum: **Linz, 21. August 2020**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des J S, vertreten durch x, vom 12.12.2019 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Steyr vom 12.11.2019, GZ: WA-21/2019, betreffend Anschlusszwang und Untersagung nach dem Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 iVm der Wasserleitungsordnung 2019 der Stadt Steyr nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt,

a) dass Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides zu lauten hat:

„1. Es wird Ihnen gemäß § 5 Abs. 5 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 und § 2 Abs. 3 der Wasserleitungsordnung 2019 als Eigentümer des Objektes auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x S (Grundstücksadresse: x), aufgetragen, die für den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Steyr erforderlichen Einrichtungen bis 30. November 2020 herzustellen. Auf die Möglichkeit der Gewährung einer Ausnahme von der Anschlusspflicht gemäß § 6 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 wird hingewiesen."

b) die Untersagungsfrist in Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides mit „ab 1. Dezember 2020" neu festgesetzt wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Der Beschwerdeführer ist seit 2014 grundbücherlicher Eigentümer u.a. der Grundstücke Nr. x1 (Grundstücksadresse: x1) und Nr. x (Grundstücksadresse: x), beide Grundbuch x S, samt den auf den Grundstücken errichteten Wohngebäuden (in der Folge "Objekt x1"; "Objekt x")

1.2. Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrates der Stadt Steyr (in der Folge „belangte Behörde") vom 12.11.2019 wurde dem Beschwerdeführer wie folgt aufgetragen:

„[...]

S p r u c h :

1. Gemäß § 2 und § 7 Abs. 4 Wasserleitungsordnung 2019 idgF. iVm § 5 Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 idgF. wird [redacted] als Eigentümer des Objektes [redacted] Grundstück Nr. [redacted], EZ [redacted], KG [redacted], verpflichtet für dieses Objekt einen eigenen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Steyr binnen zwei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides herzustellen.

2. Gemäß § 10 Abs.1 Wasserleitungsordnung 2019 idgF. wird mit Ablauf von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides untersagt, Wasser vom Objekt [redacted], Grundstück Nr. [redacted], EZ [redacted], KG [redacted] zum Objekt [redacted], Grundstück Nr. [redacted], EZ [redacted], KG [redacted] in [redacted] weiterzuleiten.

[...]"

Die belangte Behörde begründete ihren Bescheid (soweit entscheidungswesentlich) damit, das Objekt x1 sei ordnungsgemäß an das städtische Wasserleitungsnetz angeschlossen. Im Zuge einer Erneuerung bzw. Sanierung der Wasserleitung beim Objekt x1 sei festgestellt worden, das Objekt x (Wohngebäude mit einer integrierten Garage) werde durch eine unterirdisch verlegte Zuleitung vom Objekt x1 mit Wasser versorgt. Nach der Wasserleitungsordnung 2019 sei die Weiterleitung von Wasser zu einem anderen als dem angeschlossen Objekt jedoch unzulässig.

1.3. Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 12.12.2019, in welcher der Beschwerdeführer (zusammengefasst) monierte, das Objekt x sei im Jahr 1962 als Bestandteil der ehemaligen Tischlerei R in der x1 erbaut und in der Folge vergrößert worden. Es sei seit jeher über das Objekt x1 ordnungsgemäß an das gemeindeeigene Wassernetz angeschlossen. Nach wie vor handle es sich um baulich zusammengehörige Objekte, die vom Beschwerdeführer vermietet und sohin im Gesamten unternehmerisch genutzt werden würden. Nach der Wasserleitungsordnung 2019 würden Betriebsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen, als ein Objekt gelten, sodass aufgrund der Zusammengehörigkeit für beide Objekte auch nur ein Wasseranschluss notwendig sei. Die bestehende Leitungsführung sei ein ersessenes Recht des Beschwerdeführers.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landeverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:
2.1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der beiden Objekte x1 und x. Das Objekt x1 liegt dabei dem Objekt x gegenüber und ist von diesem durch die etwa 5 m breite öffentliche Gemeindestraße ("xstraße") getrennt.
2.2. Unterhalb dieser Gemeindestraße verläuft zwischen den beiden Objekten in Längsrichtung ein wasserrechtlich bewilligter und kollaudierter Strang der Versorgungsleitung der Wasserversorgungsanlage der Stadt Steyr, an welchen das Objekt x1 angeschlossen ist. Das Objekt x ist trotz Aufforderung durch die belangte Behörde nicht an diese im Abstand von etwa 6 Meter vorbeiführende Versorgungsleitung der städtischen Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Vielmehr wird das Objekt x mittels einer Zuleitung vom Objekt x1 aus mit Wasser aus der städtischen Wasserversorgungsanlage versorgt. Die Zuleitung zweigt dabei nach der Übergabestelle des Objektes x1 in Richtung des Objektes x ab.
2.3. Sowohl im Objekt x1 als auch im Objekt x vermietet der Beschwerdeführer als steuerlicher Unternehmer seit 2014 einzelne Zimmer dauerhaft an Arbeiter (in der Folge „Arbeiterzimmer"). Im Objekt x1 befinden sich dabei 18 Arbeiterzimmer und im Objekt x zwei Arbeiterzimmer. Über diese Raumvermietung hinaus erbringt der Beschwerdeführer, der über keine Gewerbeberechtigung verfügt, keine weiteren Dienstleistungen für die Bestandnehmer.

3. Beweiswürdigung:
3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verfahrensakt sowie in den weiters vorgelegten Baubewilligungsakt aus dem Jahr 1991 betreffend das (nunmehrige) Objekt x bzw. Verwaltungsakt aus dem Jahre 2014 betreffend die Vergabe der (nunmehrigen) Hausnummer für das Objekt x. Beweis wurde weiters aufgenommen durch Einsichtnahme in die von den Parteien vorgelegten Urkunden und in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszug aus dem Grundbuch, dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System (DORIS) sowie dem Zentralen Melderegister betreffend die Objekte des Beschwerdeführers. Ebenso wurde von Amts wegen eine Abfrage beim Gewerbeinformationssystem Austria (GISA) durchgeführt. Diese Urkunden wurden in der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Parteien ausführlich sachlich und rechtlich erörtert. Die im Anschluss von den Parteien noch weiters übermittelten Urkunden wurden der jeweils anderen Partei im Rahmen des Parteiengehörs weitergeleitet und haben beide Parteien in der Folge auf eine Fortsetzung der Verhandlung verzichtet. Auch aus hg. Sicht war eine Fortsetzung nicht mehr erforderlich, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt durch die vorliegenden Urkunden belegt und im Ergebnis zwischen den Parteien nicht strittig ist. Die maßgebliche Frage, ob der Beschwerdeführer verpflichtet ist, auch für sein Objekt x einen eigenen

Hausanschluss an die Versorgungsleitung der städtischen Wasserversorgungsanlage herzustellen, stellt letztlich eine zu beurteilende Rechtsfrage dar (vgl. dazu Punkt 4.).

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen und zur Situierung der beiden Objekte (Punkt 2.1.) ergeben sich zwanglos aus den eingesehenen Auszügen aus dem Grundbuch bzw. DORIS, welchen kein widerstreitendes Parteivorbringen entgegensteht.

3.2.2. Die Feststellungen zur städtischen Wasserversorgungsanlage (Punkt 2.2.) ergeben sich aus den von der belangten Behörde über hg. Aufforderung vorgelegten Bewilligungs- und Kollaudierungsunterlagen betreffend den zwischen den Objekten in Längsrichtung verlaufenden Strang der Versorgungsleitung, aus welchen sich ergibt, dass dieser im Jahr 1951 wasserrechtlich bewilligt und im Jahr 1954 kollaudiert wurde. Dies blieb zwischen den Parteien ebenso unbestritten wie der Umstand, dass das Objekt x1 an diesen Strang der Versorgungsleitung ordnungsgemäß angeschlossen ist, nicht jedoch das gegenüberliegende Objekt x. Der dazu als Zeuge einvernommene (stellvertretende) Wassermeister der S S GmbH konnte dem Landesverwaltungsgericht auf Grund einer Lichtbildaufnahme auch nachvollziehbar die Übergabestelle beim Objekt x1 (bestehend aus einem Absperrhahn, einem Wasserzähler und einem weiteren Absperrhahn) sowie die in der Folge abzweigende Zuleitung zum Objekt x darlegen. Es blieb auch zwischen den Parteien unbestritten, dass das Objekt x über diese Zuleitung, welche die Gemeindestraße (samt unterhalb verlaufender Versorgungsleitung) quert, mit Wasser aus der städtischen Wasserversorgungsanlage versorgt wird. Es ist dabei aus rechtlichen Überlegungen nicht entscheidungswesentlich, wer diese Zuleitung wann errichtet hat. Die erfolglose Aufforderung zur Herstellung eines eigenen Hausanschlusses für das Objekt x ist im Verfahrensakt nachvollziehbar dokumentiert (vgl. etwa das Schreiben der belangten Behörde vom 3.10.2019).

3.2.3. Die Feststellungen zur teilweisen Nutzung der Objekte durch den Beschwerdeführer als steuerlicher Unternehmer in Form der Vermietung einzelner Arbeiterzimmer basieren auf den Angaben des Beschwerdeführers in der öffentlichen mündlichen Verhandlung und den dazu vorgelegten Finanzunterlagen, welche mit dem eingesehenen Auszug aus dem Zentralen Melderegister gut übereinstimmen. Es lag dazu auch kein gegenteiliges Parteivorbringen vor. Das Ergebnis der GISA-Abfrage, wonach der Beschwerdeführer über keine Gewerbeberechtigung verfügt, wurde auch von ihm selbst bestätigt.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Artikel 132 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat

das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

4.2. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

4.2.1. Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 (Oö. WVG 2015; LGBl. Nr. 35/2015):

„[...]

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

1. Anschlussleitung: Wasserleitung, welche das Wasser von der Versorgungsleitung eines Wasserversorgungsunternehmens bis zur Übergabestelle an die Verbraucherin bzw. den Verbraucher einschließlich des Absperrventils liefert (Hausanschlussleitung);

[...]

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; dies gilt sinngemäß auch für Betriebsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen;

[...]

§ 5

(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.

[...]

(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.

[...]

(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.

[...]

§ 9

Wasserleitungsordnung

(1) Unbeschadet ihres freien Beschlussrechts in Angelegenheiten der Ausschreibung von Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen können die Gemeinden im Rahmen dieses Landesgesetzes die näheren Vorschriften über die Durchführung des Anschlusses und über die Bedingungen des Wasserbezugs durch Verordnung erlassen (Wasserleitungsordnung).

[...]
§ 14
Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.
(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes tritt das Oö. Wasserversorgungsgesetz, LGBl. Nr. 24/1997, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 90/2013, außer Kraft.
(3) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Wasserleitungsordnungen des Gemeinderats gelten als Wasserleitungsordnungen im Sinn dieses Landesgesetzes.
(4) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes tatsächlich bestehende Anschlüsse an Gemeinde-Wasserversorgungsanlagen, die einer Verpflichtung gemäß der bisherigen Rechtslage entsprechen, gelten als Anschlussverpflichtungen im Sinn dieses Landesgesetzes. Eine Bezugspflicht besteht nur für solche Objekte, die die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 erfüllen.
(5) Rechtskräftige Ausnahmegenehmigungen vom Anschlusszwang werden durch das Inkrafttreten dieses Landesgesetzes nicht berührt.
[...]"

4.2.2. Verordnung des Gemeinderates der Stadt Steyr vom 11.7.2019 gemäß § 9 Oö. WVG 2015 betreffend die Durchführung des Anschlusses an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Steyr und die Bedingungen des Wasserbezugs (Wasserleitungsordnung 2019):

„[...]
§ 1 Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen
[...]
(2) Im Sinn dieser Verordnung bedeutet:

1. **Anschlussleitung:** Wasserleitung, welche das Wasser von der Versorgungsleitung bis zur Übergabestelle an die Verbraucherin bzw. den Verbraucher einschließlich des Absperrventils liefert (Hausanschlussleitung); Übergabestelle ist die Wasserzählergarnitur;

[...]

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; dies gilt sinngemäß auch für Betriebsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen;

[...]
§ 2 Anschluss- und Bezugspflicht
(1) Für Objekte besteht Anschlusspflicht an die Wasserversorgungsanlage, wenn

1. der zu erwartende Wasserbedarf dieser Objekte von dieser 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 Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m beträgt.

(2) Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass der Bedarf an Trink- und Nutzwasser in den Objekten ausschließlich aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage gedeckt werden kann. Die Anschlusspflicht ist mit einer Bezugspflicht verbunden, insofern nicht gemäß § 3 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 dem Eigentümer des anschlusspflichtigen Objektes, der auch die Kosten für die Herstellung und die Instandhaltung dieser Einrichtungen zu tragen hat. Im Rahmen des Anschlusses an die Wasserversorgungsanlage ist sicherzustellen, dass es zu keinen Verbindungen zwischen allenfalls weiter bestehenden eigenen Wasserversorgungsanlagen und dem öffentlichen Leitungsnetz kommen kann. Etwaige einzuhaltende technische Maßnahmen werden vom Betreiber der Wasserversorgungsanlage vorgeschrieben.

(3) Kommt der Eigentümer eines Objekts seiner Verpflichtung nach Abs. 3 nicht nach, hat der Magistrat der Stadt Steyr mit Bescheid die Herstellung der für den Anschluss erforderlichen Einrichtungen binnen angemessener Frist vorzuschreiben.

[...]

§ 7 Anschlussleitungen

[...]

(4) Bei Objektteilungen ist jeder Eigentümer angehalten, auf seine Kosten für jedes neu entstandene anschlusspflichtige Objekt einen Anschluss herstellen zu lassen.

[...]

§ 10 Wasserbezug

(1) Aus der Anschlussleitung darf Wasser nur zu dem in der Anmeldung zum Wasserbezug angeführten Zweck entnommen werden. Die Weiterleitung von Wasser zu einem anderen als dem angeschlossenen Objekt ist unzulässig. Es ist untersagt, den nur für einen Haushaltsgebrauch angemeldeten Wasserbezug auch auf gewerbliche oder andere Zwecke auszudehnen.

[...]

§ 14 Inkrafttreten, Genderbestimmung

Diese Verordnung ist durch zweiwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Stadt Steyr kundzumachen und tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Wasserleitungsordnung 1997, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.1996, außer Kraft.

[...]"

4.3. Das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Erkenntnisses zugrunde zu legen (vgl. VwGH 30.3.2020, Ra 2019/05/0076). Mangels einer einschlägigen Übergangsbestimmung ist sohin zur Beurteilung der entscheidungswesentlichen Frage, ob der Beschwerdeführer auch für das Objekt x eine eigene Hausanschlussleitung zum vorbeiführenden Strang der Versorgungsleitung der städtischen Wasserversorgungsanlage herstellen muss, die im Entscheidungszeitpunkt geltende Bestimmung des § 5 Oö. WVG 2015 (bzw. die gleichlautende Bestimmung des § 2 der Wasserleitungsordnung 2019) heranzuziehen: Nach dieser Bestimmung besteht eine Anschlusspflicht für alle im normierten Anschlussbereich befindlichen Objekte, wenn der Wasserbedarf durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage voll befriedigt werden kann, was im gegenständlichen Fall unstrittig ist, zumal bereits beide Objekte de facto durch Wasser aus der städtischen Wasserversorgungsanlage (ohne Einwand) versorgt werden. Die Anschlusspflicht besteht dabei nach § 5 Abs. 3 Oö. WVG 2015 (bzw. § 2 Abs. 3 der Wasserleitungsordnung 2019) ex lege (vgl. VwGH 23.1.2020, Ra 2019/07/0093, unter Hinweis auf die Materialien zum Oö. WVG 2015), sodass

für die vom Beschwerdeführer behauptete Ersitzung eines Leitungsrechtes – als Rechtsinstitut des Privatrechts – für den öffentlich-rechtlichen Bereich des Oö. WVG 2015 kein Raum bleibt (vgl. VwGH 30.6.2015, 2013/06/0156). Im Hinblick auf die maßgebliche Sachlage im Entscheidungszeitpunkt ist auch die Historie der beiden Objekte als ehemalige Gebäude einer Tischlerei nicht entscheidungswesentlich.

4.4. Strittig ist im gegenständlichen Beschwerdefall vielmehr ausschließlich die Rechtsfrage, ob es sich bei den beiden Objekten x1 und x aktuell um zwei anschlusspflichtige Objekte oder um „ein Objekt, das aus mehreren Gebäuden besteht" im Sinne des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 (bzw. § 1 Abs. 2 Z 4 der Wasserleitungsordnung 2019) handelt. Im letztgenannten Fall wäre vom Beschwerdeführer für das Objekt x – zusätzlich zum Hausanschluss des Objektes x1 – keine eigene Anschlussleitung zum vorbeiführenden Strang der Versorgungsleitung der städtischen Wasserversorgungsanlage zwingend herzustellen:

4.4.1. Nach dem normierten Regelfall soll jedes Gebäude (Objekt), in dem – wie gegenständlich – Trink- und/oder Nutzwasser verbraucht wird, an eine öffentliche kommunale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Der Gesetzgeber (bzw. Verordnungsgeber) sieht dabei lediglich eine Ausnahme für den land- und forstwirtschaftlichen Hofbereich und (sinngemäß) für – hier fraglich – eine aus mehreren Gebäuden bestehende Betriebsanlage vor.

4.4.2. Was unter einer solchen „Betriebsanlage", die nach § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 (bzw. § 1 Abs. 2 Z 4 der Wasserleitungsordnung 2019) eine Ausnahme vom Grundsatz der Anschlusspflicht für jedes einzelne Gebäude rechtfertigt, zu verstehen ist, wurde vom Gesetzgeber (bzw. Verordnungsgeber) nicht näher definiert oder in den Materialien erläutert. Ausnahmebestimmungen sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedoch grundsätzlich restriktiv zu interpretieren (vgl. VwGH 26.3.2019, Ra 2018/05/0220).

4.4.3. Die Bestimmung des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 geht zurück auf das Gemeinde-Wasserversorgungsgesetz aus dem Jahr 1956 (LGBl. Nr. 38/1956), welches anschlusspflichtige Objekte als "Gebäude, Betriebe, Anlagen und sonstige Objekte, in denen Wasser verbraucht wird" definierte. Auf Antrag konnte dabei die Behörde Ausnahmen vom Anschlusszwang u.a. „für industrielle, gewerbliche und landwirtschaftliche Objekte hinsichtlich des Bezuges von Nutzwasser" gewähren (vgl. § 3 Abs. 2 lit. b leg. cit.).

Im Rahmen der Gemeinde-Wasserversorgungsgesetz-Novelle 1995 (LGBl. Nr. 86/1995) wurden die anschlusspflichtigen Objekte mit „Gebäude und Anlagen einschließlich der jeweils dazugehörigen Grundstücke, in denen Wasser verbraucht wird" präzisiert. Der Ausnahmetatbestand für den Bedarf an Nutzwasser wurde auch auf Wohnobjekte ausgedehnt (vgl. dazu die Materialien zu dieser Novelle, AB 637/1995 BlgLT 24. GP 1 und 6).

Das nunmehr in Geltung stehende Oö. WVG 2015 hatte eine Angleichung mit den Bestimmungen des Oö. Abwasserentsorgungsgesetzes 2001 (Oö. AEG 2001; LGBl. Nr. 27/2001 idF LGBl. Nr. 90/2013) im Zusammenhang mit dem

Anknüpfungsobjekt der Anschlussverpflichtung (Objekt anstelle des Grundstücks) zum Ziel. Die Materialien zum Oö. WVG 2015 führen dazu aus: „Eine Ausnahme von der strikten Betrachtung einzelner Gebäude in Bezug auf den dort möglichen Wasserverbrauch gilt – wie auch im Anwendungsbereich des Oö. Abwasserentsorgungsgesetzes 2001 – für den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens und darüber hinaus auch für Betriebsanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen. Diese Ergänzung soll bei der bevorstehenden Novellierung des Oö. Abwasserentsorgungsgesetzes 2001 auch in dessen Anwendungsbereich übernommen werden." (vgl. AB 1372/2015 BlgLT 27. GP 1 und 6)

Mit der erwähnten Novelle zum Oö. AEG 2001 aus dem Jahr 2015 (LGBl. Nr. 94/2015) wurde der bisherige Objektbegriff in § 2 Abs. 1 Z 13 leg. cit. („ein Gebäude, in dem bei bestimmungsgemäßer Nutzung häusliches oder betriebliches Abwasser anfällt; mehrere Gebäude, die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bilden, gelten als ein Objekt") jedoch nicht nur um die erwähnten Betriebsanlagen (als weitere Ausnahme von der strikten Betrachtung einzelner Gebäude in Bezug auf den dort möglichen Wasserverbrauch) ergänzt. Vielmehr wurden – darüber hinaus – auch „Wohnanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen" als „ein Objekt" im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 13 leg. cit. normiert, um „eine gleiche Betrachtungsweise und damit eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für Betriebsanlagen oder Wohnanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen, zu gewährleisten." (vgl. dazu die Materialien zur Oö. Abwasserentsorgungsgesetz-Novelle 2015, AB 1540/2015 BlgLT 27. GP 4)

4.4.4. Daraus lässt sich für den gegenständlichen Fall schließen, dass der Landesgesetzgeber einerseits (bloße) Wohnanlagen nicht als Betriebsanlagen betrachtet und andererseits Wohnanlagen, wenn sie aus mehreren Gebäuden bestehen, nicht als „ein Objekt" im Sinne des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 gelten sollen. Andernfalls wäre es in Anbetracht der erläuterten Angleichungsabsicht und der zeitlichen Nähe der Erlassung des Oö. WVG 2015 und der Novelle des Oö. AEG 2001 aus dem Jahr 2015 zu erwarten gewesen, dass der Landesgesetzgeber – gleich dem OÖ. AEG 2001 – auch Wohnanlagen in den Objektbegriff nach § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 als weiteren Ausnahmetatbestand aufgenommen hätte. Für eine derartige Differenzierung zwischen (bloßen) Wohnanlagen einerseits und Betriebsanlagen andererseits spricht auch, dass etwa nach der Gewerbeordnung 1994 unter Betriebsanlagen Einrichtungen zu verstehen sind, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit dienen sollen (vgl. dazu die Definition in § 74 Abs. 1 leg. cit.), in denen also Betriebsabläufe stattfinden.

4.5. Die gegenständlichen Objekte dienen hingegen – gleich einer Wohnanlage, die aus mehreren Gebäude besteht – der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses der Mieter. Mag die (nicht gewerbliche) Vermietung einzelner Zimmer durch den Beschwerdeführer unter steuerlichen Gesichtspunkten als unternehmerisch gelten, so mangelt es in den beiden Objekten selbst an zusammenhängenden Betriebsabläufen, um diese – gleich einem Hofbereich, in welchem land- und

forstwirtschaftliche Tätigkeiten stattfinden – als eine privilegierte Betriebsanlage im Sinne des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 und damit als „ein Objekt" betrachten zu können, welche nur einen gemeinsamen Hausanschluss für alle zugehörigen Gebäude an die Versorgungsleitung der städtischen Wasserversorgungsanlage erfordert. Vielmehr bedarf jedes der beiden Objekte x1 und x eines eigenen direkten Anschlusses.

4.6. Eine bloße Zuleitung, die nach der Übergabestelle im Objekt x1 abzweigt und – die Gemeindestraße querend – ins Objekt x führt, stellt als bloße Verbrauchsleitung (Inneninstallation) keine derartige notwendige Anschlussleitung für das Objekt x dar: So definiert § 3 Z 1 Oö. WVG 2015 (bzw. § 1 Abs. 2 Z 1 der Wasserleitungsordnung 2019) eine Anschlussleitung als eine Wasserleitung von der Versorgungsleitung bis zur Übergabestelle. Damit wird auch klargestellt, dass die Anschlussleitung mit der Übergabestelle (Hauptabsperrhahn bzw. Wasserzählergarnitur) endet (vgl. dazu die Materialien zum Oö. WVG 2015, AB 1372/2015 BlgLT 27. GP 5). Es ist im Beschwerdefall daher auch nicht relevant, seit wann diese (bloße) Verbrauchsleitung besteht und wer sie errichtet hat. Entscheidungswesentlich ist vielmehr ausschließlich, dass sie die fehlende Hausanschlussleitung für das Objekt x aus rechtlichen Gründen nicht ersetzen kann.

4.7. Die belangte Behörde hat daher dem Beschwerdeführer, der ungeachtet der behördlichen Aufforderung bislang keine eigene Hausanschlussleitung für das Objekt x herstellte, zu Recht mit Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides die Herstellung eines derartigen Anschlusses aufgetragen. Aus Anlass der Entscheidung war Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides an die Bestimmung des § 5 Abs. 5 WVG 2015 (bzw. § 2 Abs. 3 der Wasserleitungsordnung 2019) textlich anzupassen und die Herstellungsfrist mit 30.11.2020 angemessen neu festzusetzen.

4.8. Im Hinblick darauf, dass die beiden Objekte x1 und x des Beschwerdeführers als selbständige Objekte im Sinne des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 (bzw. § 1 Abs. 2 Z 4 der Wasserleitungsordnung 2019) zu betrachten sind, ist es dem Beschwerdeführer nach § 10 Abs. 1 der Wasserleitungsordnung 2019 auch verwehrt, das Wasser aus der städtischen Wasserversorgungsanlage vom angeschlossenen Objekt x1 mittels einer Verbrauchsleitung an das Objekt x weiterzuleiten. Der angefochtene Bescheid ist daher auch hinsichtlich des Spruchpunktes 2. nicht zu beanstanden, wobei die Untersagungsfrist wiederum angemessen mit „ab 1.12.2019" neu festzusetzen ist.

5. Die ordentliche Revision ist zulässig, da keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur entscheidungswesentlichen Frage ersichtlich ist, ob mehrere Gebäude, in denen eine nicht gewerbliche Vermietung von Räumlichkeiten durch einen – aus steuerlicher Sicht – unternehmerisch tätigen Bestandgeber stattfindet, gemeinsam eine Betriebsanlage („ein Objekt") im Sinne des § 3 Z 4 Oö. WVG 2015 darstellen, welche nur eine Hausanschlussleitung zur Erfüllung der Anschlusspflicht

gemäß § 5 Oö. WVG 2015 erfordert. Die Beantwortung dieser Frage hat nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich eine über den konkreten Anlassfall hinausgehende Bedeutung.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.

Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack