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-154277/2/VG**

Datum: **Linz, 11. Februar 2025**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des Dr. A__, wohnhaft in B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Braunau vom 20. Februar 2024, GZ: IIIb/683-44/2023-Str/fa, nach Beschwerdevorentscheidung vom 30. April 2024, GZ: IIIb/683-44/2023-Str, betreffend einen Sanierungsauftrag für eine Hauskanalanlage den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Die Beschwerdevorentscheidung vom 30. April 2024 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Braunau zurückverwiesen.

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. Verfahrensgang, Sachverhalt:

1.1. Der nunmehrige Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) ist Eigentümer der Liegenschaft EZ aaa, KG C__, mit dem Grundstück Nr. bbb samt dem darauf befindlichen Wohnobjekt mit der Anschrift D-Straße.

1.2. Am 26.4.2023 erfolgte eine Kamerabefahrung der öffentlichen Kanalisationsanlage sowie – unter anderem – der Hauskanalisationsanlage des genannten Objekts. Mit Schreiben vom 10.11.2023 teilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Braunau am Inn (im Folgenden: belangte Behörde) dem Bf mit, dass bei der Hauskanalisationsanlage Mängel festgestellt worden seien. Das Betonrohr sei undicht aufgrund fehlender Dichtung, ferner lägen eine erhöhte Rauheit und mechanische Beschädigungen vor.

1.3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20.2.2024 wurde dem Bf gemäß § 21 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 (Oö. AEG 2001) iVm. § 48 Oö. BauO 1994 die *„Sanierung/Instandsetzung des Hauskanalanschlusses*" auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück aufgetragen; ferner wurden diverse Auflagen vorgeschrieben.

1.4. Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 4.3.2024 Beschwerde.

1.5. Die belangte Behörde holte eine Stellungnahme vom 15.4.2024 ein, aus der sich zusammengefasst ergibt, dass die Hauskanalanlagen seit der Errichtung in den frühen 1960er-Jahren noch nie erneuert worden seien. Die Leitungen bestünden aus Betonfalzrohren. Angemerkt werde, dass die damals verwendeten Betonfalzrohre über keine Dichtungen an den Rohrverbindungen verfügten. Aus den festgestellten Oberflächenschäden ergebe sich *„noch kein unmittelbares Sanierungserfordernis*". Der Sanierungsbedarf ergebe sich vielmehr aus der Tatsache, dass die Rohrleitungen aufgrund der verwendeten Rohrverbindungen eine Dichtheitsprüfung nach einer angeführten ÖNORM nicht bestehen könnten und somit nicht dicht seien. Der Bf gab mit Schreiben vom 22.4.2024 eine Gegenstellungnahme ab.

1.6. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 30.4.2024 wurde, *„um den gesetzmäßigen Zustand wiederherzustellen*" dem Bf gemäß § 48 Oö. BauO 1994 aufgetragen, *„die, aufgrund fehlender Dichtungen, undichte Hauskanalleitung … durch Neubau oder einen durchgehenden Inliner zu sanieren*".

1.7. Der Bf brachte einen Vorlageantrag ein.

1.8. Die belangte Behörde legte daraufhin die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich durch die Einschau in den vorgelegten Behördenakt.

II. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gegenstand des Verfahrens ist ein (nach der Beschwerdevorentscheidung) auf § 48 Oö. BauO 1994 bzw. (nach dem ursprünglichen Bescheid) auf § 21 Oö. AEG 2001 iVm. § 48 Oö. BauO 1994 gestützter Auftrag, den Hauskanalanschluss eines Wohngebäudes zu sanieren, wobei hierfür (in der Beschwerdevorentscheidung) die Neuerrichtung oder die Einbringung eines durchgängigen Inliners vorgeschrieben wurde.

2. Gemäß § 2 Abs. 1 Z 12 Oö. AEG 2001 bildet ein Hauskanal bis zu seiner Einmündung in die öffentliche Kanalisation einen Bestandteil des zu entsorgenden Objektes. In diesem Sinne geht der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung davon aus, dass eine Hauskanalisation eine zum Haus gehörige Anlage ist, deren Instandhaltung, ebenso wie die Instandhaltung des Gebäudes, dem Eigentümer obliegt (siehe etwa VwGH 7.3.2000, 96/05/0107, VwSlg 15.360 A/2000, und 30.5.1995, 95/05/0119, zur insoweit vergleichbaren Rechtslage in Wien; siehe ferner VwGH 26.4.1984, 83/05/0213, RS 2, zu § 60 Abs. 2 Oö. BauO 1976 als Vorgängerbestimmung des § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994, wonach Eigentümer des Hauskanales im Zweifel der Hauseigentümer sei).

Damit korrespondierend verweist § 21 Oö. AEG 2001 die Instandhaltungs- und Mängelbeseitigungspflicht von Hauskanalanlagen und Senkgruben grundsätzlich in den Regelungsbereich der Oö. BauO 1994 (siehe § 21 Abs. 2, wonach die Behörde nach § 48 Oö. BauO 1994 vorzugehen hat; siehe auch § 21 Abs. 3, wonach dann, wenn baupolizeiliche Aufträge nicht geeignet sind, den Mangel zu beheben, unverzüglich Maßnahmen anzuordnen sind).

In diesem Sinne geht der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung davon aus, dass ein Schaden an der Hauskanalisationsanlage ein Baugebrechen darstellt (siehe etwa VwGH 7.3.2000, 96/05/0107, zur Wr. BauO).

3. Gemäß § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass

1. eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,

2. das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
3. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie gemäß § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.

4. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage „so verschlechtert hat", dass dadurch die im Gesetz angeführten öffentlichen Interessen berührt werden (vgl. etwa VwGH 13.4.2010, 2009/05/0196; 27.2.2002, 2001/05/0349; siehe zur Wr. BauO auch VwGH 20.11.2018, Ra 2018/05/0039, mwN, wonach ein Baugebrechen dann vorliegt, wenn der Zustand einer Baulichkeit *„so mangelhaft geworden ist*", dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden, und VwGH 7.3.2000, 96/05/0107, VwSlg 15.360 A/2000, wonach ein Baugebrechen dann vorliegt, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit *„derart verschlechtert*", dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden).

Der Verwaltungsgerichtshof hat ferner bereits dargelegt, dass aus der im Gesetz verwendeten Formulierung („*Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert*") abzuleiten ist, *„dass unter einem Baugebrechen die Verschlechterung eines ursprünglich guten, gesetzesmäßigen und konsensgemäßen Zustandes zu verstehen ist, durch den die in der genannten Gesetzesstelle näher umschriebenen öffentlichen Interessen in Mitleidenschaft gezogen werden*" (so VwGH 14.4.1987, 86/05/0095, VwSlg 12.446 A/1987, RS 1, zu § 60 Abs. 1 Oö. BauO 1976 als Vorgängerbestimmung des § 48 Oö. BauO 1994). Diese Ausführungen sind insofern einzuschränken, als ein Baugebrechen auch dann vorliegen wird, wenn *„diese Verschlechterung ihre Wurzel in einer schon ursprünglich nicht normgerechten Bauführung hat*" (so VwGH 20.11.2018, Ra 2018/05/0039, mwN, zur Wr. BauO; ebenso VwGH 14.9.1989, 88/06/0151, RS 3, wonach ein Baugebrechen auch dann vorliege, wenn die Bauschäden ihre Ursache in Konstruktionsfehlern oder in Abweichungen von Bauvorschriften hätten).

§ 48 Oö. BauO 1994 knüpft wesensmäßig an die Erhaltungspflicht (§ 47 leg. cit.) an; § 48 setzt dann dort an, wo nicht nur (bloße) Mängel aufgrund der

Erhaltungspflicht vorliegen, sondern wo aufgrund des schlechten Zustandes bereits ein Baugebrechen entstanden ist (so *Humer* in Pabel, Oö Baurecht, § 48 Rz 1).

5. Von einem Baugebrechen kann daher nur dann gesprochen werden, wenn es zu einer Verschlechterung des Zustandes gekommen ist.

Es muss aber mit dem behördlichen Einschreiten nicht so lange zugewartet werden, bis eine in § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 angeführte Gefahr bereits besteht, sondern es kommt darauf an, dass sie entsteht. Der baupolizeiliche Auftrag ist bereits dann zu erlassen, wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert hat, dass nach sachkundigem Wissen bzw. der allgemeinen Erfahrung bei Nichtbehebung des Mangels eine Gefährdung eintreten würde (so VwGH 13.4.2010, 2009/05/0196, mwN).

6. Zwar werden in der von der belangten Behörde eingeholten Stellungnahme vom 15.4.2024 gewisse Beschädigungen und eine erhöhte Rauheit in den Rohren des Hauskanales festgestellt; es heißt dann aber, dass sich daraus *„noch kein unmittelbares Sanierungserfordernis*" ableiten ließe.

Nach dieser Stellungnahme sei vielmehr ausschlaggebend, dass die damals verwendeten Betonfalzrohre über keine Dichtungen verfügten, weshalb diese eine Dichtheitsprüfung nach einer aktuellen ÖNORM nicht bestehen könnten. Aufgrund dieses *„Baugebrechens*" ergebe sich eine *„Sanierungspflicht*". Basierend darauf erteilte die belangte Behörde einen Auftrag, *„um den gesetzmäßigen Zustand wiederherzustellen*".

7. Der Bf brachte in seiner Beschwerde vor, dass die Behörde keinen tatsächlichen Sanierungsbedarf des Stichkanales hätte nachweisen können. Nach einer Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch die Behörde äußerte sich der Bf in seiner Stellungnahme vom 22.4.2024 dahingehend, dass die Hauskanalanlage in den 1960er-Jahren ordnungsgemäß errichtet worden sei und noch voll funktionsfähig sei. Die Rohre müssten der angeführten ÖNORM auch nicht entsprechen, zumal sie nach den seinerzeitigen Bestimmungen fachgerecht errichtet worden wären. Da bloß übliche Abnützungen vorlägen und die Rohrleitungen voll funktionsfähig seien, liege kein Baugebrechen vor.

8. Das Gericht schließt sich der Ansicht des Bf, dass sich die von der Behörde gezogene Rechtsfolge aus den vorliegenden Ermittlungsergebnissen nicht ableiten lässt, an:

Den behördlichen Ermittlungen lassen sich zwar gewisse Abnützungen der Rohrleitungen entnehmen; diese dürften aber – soweit nachvollziehbar – nicht solcher Art sein, dass deshalb schon ein Sanierungserfordernis bestünde. Das

Einschreiten dürfte sich vielmehr aus der ursprünglichen technischen Ausführung der Rohrleitungen ergeben.

Ein Baugebrechen läge nach dem oben Gesagten aber nur dann vor, wenn sich der ursprüngliche Zustand so „verschlechtert" hat, dass deshalb ein behördliches Einschreiten erforderlich wird. Dafür, dass dies hier der Fall wäre, liegen keine behördlichen Ermittlungsergebnisse vor; die bislang vorliegenden Ergebnisse dürften eher vom Gegenteil ausgehen.

Es wird zwar zweifelsohne auch eine (schon ursprünglich) nicht ordnungsgemäße Ausführung einer baulichen Anlage ein behördliches Einschreiten nach der Bauordnung erforderlich machen. Dafür, dass die Rohrleitungen entgegen der damaligen Baubewilligung, den damaligen gesetzlichen Bestimmungen oder dem damaligen Stand der Technik ausgeführt worden wären, gibt es aber keine Ermittlungsergebnisse.

9. Behördliche Ermittlungsergebnisse, die ein Baugebrechen im oben beschriebenen Sinne ergeben würden, oder dazu, dass die ursprüngliche Ausführung nicht ordnungsgemäß gewesen wäre, liegen nicht vor. Zur Beantwortung dieser Fragen wird es der Beiziehung eines Sachverständigen bedürfen.

Sollte beides nicht gegeben sein, wird von der belangten Behörde allenfalls zu prüfen sein, ob auf der Grundlage des § 46 Oö. BauO 1994 vorzugehen ist. Diese Bestimmung sieht – in Durchbrechung der materiellen Rechtskraft einer Baubewilligung – die Möglichkeit der nachträglichen Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen vor, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (so VwGH 12.10.1993, 93/05/0045, zur Vorgängerbestimmung des § 58a Oö. BauO 1976). Ob die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Einschreiten nach § 46 Oö. BauO 1994 vorliegen, kann ebenfalls nur unter Beziehung eines Sachverständigen beantwortet werden.

10. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Das Landesverwaltungsgericht geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall – auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) – eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass eine Zurückverweisung

einer Rechtssache an die Verwaltungsbehörde, auch dann zulässig ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (vgl. etwa VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159, mwN).

Ein solcher Fall liegt hier vor: Es gibt keine Ermittlungsergebnisse, auf die sich die Annahme eines Baugebrechens – im dargelegten rechtlichen Sinne – oder eine Konsenswidrigkeit des Baues stützen könnte; dass das Verfahren ein Vorgehen nach § 46 Oö. BauO 1994 betreffen würde, ergibt sich aus dem Akt nicht (auch dazu würden relevante Feststellungen fehlen). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Sachverhaltsermittlung durch das Gericht gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer bewirken könnte. Schließlich ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Gericht ein von ihm geführtes abschließen könnte, zumal die belangte Behörde, die laut dem Akt eine großräumige Überprüfung des Kanalsystems veranlasst hat, eine faktische Kenntnis der tatsächlichen Rahmenbedingungen haben wird.

11. Zum in der Beschwerde gestellten Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, genügt es darauf hinzuweisen, dass der Beschwerde ex lege aufschiebende Wirkung zukam, über die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung abgesprochen wurde und dem Vorlageantrag wiederum ex lege aufschiebende Wirkung zukam.

12. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes derogiert die Beschwerdevorentscheidung dem Ausgangsbescheid. Im Falle einer Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 VwGVG in einem Verfahren, in dem eine Beschwerdevorentscheidung erlassen wurde, hat das Verwaltungsgericht daher die Beschwerdevorentscheidung aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen (so VwGH 25.5.2021, Ra 2020/08/0046 Rz 10). Hingewiesen wird darauf, dass der ursprüngliche Bescheid vom 20.2.2024 dadurch nicht wieder in Kraft tritt, sondern das Verfahren wieder offen ist.

13. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

III. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung

zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung), noch ist diese als uneinheitlich zu beurteilen. Die einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes und der vorliegenden Akteninhalte warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

Rechtsmittelbelehrung

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.

Hinweis

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

Dr. Gubesch