



## **IM NAMEN DER REPUBLIK!**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Hinterwirth sowie die Hofräte Dr. Bachler und Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers MMag. Dr. Gotsbacher, über die Revision des K N in H, vertreten durch Dr. Johann Postlmayr, Rechtsanwalt in 5230 Mattighofen, Stadtplatz 6, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 29. Jänner 2019, Zl. LVwG-500395/8/Wim/BeH, betreffend Übertretung des Wasserrechtsgesetzes 1959 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts aufgehoben.

Der Bund hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 1 Der Revisionswerber ist einziger handelsrechtlicher Geschäftsführer der W. GmbH mit Sitz in H., G.-Straße 5. Er vertritt die W. GmbH seit 10. Juni 2004 selbständig.
- 2 Die W. GmbH benutzte jedenfalls in der Zeit vom 19. Mai 2017 bis 13. Dezember 2017 Grundwasser aus einem Bohrbrunnen, der sich auf dem Grundstück Nr. 1623/2, KG H., befindet, zur Versorgung der Betriebsanlage am Standort G.-Straße 5. Der Brunnen befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich außerhalb des Gebäudes. Das erwähnte Grundstück Nr. 1623/2 steht im Eigentum der Agrargemeinschaft U.
- 3 Der Revisionswerber als Privatperson hat ein Baurecht am Grundstück Nr. 1623/2 (im Ausmaß von 2.324 m<sup>2</sup>) und ein Baurecht am Grundstück Nr. 1623/4 (im Ausmaß von 1.995 m<sup>2</sup>) erworben (befristet bis 30. September 2054).



- 4 Im ersten - im Jahr 1975 zwischen der Agrargemeinschaft U. und der E. GmbH geschlossenen - Baurechtsvertrag war als Verwendungszweck die Errichtung eines näher spezifizierten Gewerbebetriebs festgelegt worden, wobei das Bauwerk auch zu Wohnzwecken benutzt werden dürfe. Nach mehreren Rechtsnachfolgern wurde mit im Jahr 2009 geschlossenem Kaufvertrag zwischen der F. GmbH und dem Revisionswerber dessen Eintritt in das derart ausgestaltete Baurecht festgelegt. Unmittelbar danach hat der Revisionswerber das Gebäude mittels Pachtvertrag an die W. GmbH unbefristet verpachtet.
- 5 Weder die W. GmbH noch der Revisionswerber oder Dritte verfügen über eine wasserrechtliche Bewilligung für die Grundwasserentnahme.
- 6 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich (LVwG) wurde - in teilweiser Stattgabe der vom Revisionswerber gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht) vom 27. Februar 2018 erhobenen Beschwerde - dem Revisionswerber als handelsrechtlichem Geschäftsführer der W. GmbH und somit gemäß § 9 Abs. 1 VStG verwaltungsstrafrechtlich Verantwortlichem eine Übertretung des § 137 Abs. 2 Z 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959) zur Last gelegt und über ihn eine Geldstrafe von € 600,-- (Ersatzfreiheitsstrafe: 20 Stunden) verhängt, weil die W. GmbH im Zeitraum vom 19. Mai 2017 bis 13. Dezember 2017 zur Wasserversorgung der Betriebsanlage am Standort G.-Straße 5 in H. Grundwasser aus dem sich auf (dem im Eigentum der Agrargemeinschaft U. stehenden) Grundstück Nr. 1623/2 befindenden Brunnen benutzt habe, ohne die gemäß § 10 Abs. 2 WRG 1959 erforderliche wasserrechtliche Bewilligung zu besitzen.
- 7 Neben den bereits dargestellten Sachverhaltselementen hielt das LVwG unter anderem fest, im Erdgeschoß des Betriebsgebäudes befinde sich der Betrieb, im ersten Stock eine vom Revisionswerber allein bewohnte Wohnung. Die Brunnenanlage sei bereits im Zeitpunkt der Übernahme durch den Revisionswerber Bestand gewesen und seither unverändert geblieben. Das Wasser aus dem Brunnen werde im Betrieb für die Versorgung von zwei WC-Anlagen und zwei Waschbecken sowie für die Wasserversorgung der



oberhalb gelegenen Wohnung verwendet. Sowohl im Betrieb als auch in der Wohnung seien Trinkwasserspender aufgestellt.

- 8 Die jährlich benötigte Grundwasser-Entnahmemenge von 170 m<sup>3</sup> stehe auf Grundlage der ermittelten und berechneten Mengen klar in einem angemessenen Verhältnis zum verfahrensgegenständlichen Grund (abgeschätzte jährliche Grundwasserneubildungsrate: 2.485 m<sup>3</sup>). Auch bei ausschließlicher Betrachtung der Betriebsanlage stehe aus fachlicher Sicht die errechnete Grundwasserentnahme in einem angemessenen Verhältnis zum Grund, weil hier eine flächenspezifische Grundwasserneubildung von 638 m<sup>3</sup>/a (vgl. Mengenanteil der Dachflächen) einer Grundwassernutzung von lediglich 170 m<sup>3</sup>/a gegenüberstehe (Verweis auf die Ausführungen des Amtssachverständigen für Hydrogeologie).
- 9 In seinen rechtlichen Erwägungen hielt das LVwG zum objektiven Tatbestand des § 137 Abs. 2 Z 2 WRG 1959 im Wesentlichen fest, die W. GmbH benutze zur Wasserversorgung der Betriebsanlage am Standort G.-Straße 5 Grundwasser aus dem sich auf Grundstück Nr. 1623/2 befindlichen Brunnen. Es liege somit eine Nutzung des Grundwassers durch die vom Revisionswerber vertretene W. GmbH vor.
- 10 Die vom Revisionswerber vertretene juristische Person verfüge - wie auch der Revisionswerber selbst oder etwaige Dritte - zweifelsfrei über keine diesbezügliche wasserrechtliche Bewilligung. Fraglich sei jedoch, ob überhaupt eine Bewilligungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 WRG 1959 bestehe.
- 11 In der Verwendung des Wassers für die WC-Anlagen bzw. Waschbecken im Betrieb durch die W. GmbH liege eine explizit auf eine Nutzung des Grundwassers gerichtete Handlung vor, welche daher jedenfalls - wenn nicht § 10 Abs. 1 WRG 1959 greife - bewilligungspflichtig sei.
- 12 Bewilligungsfrei erlaubt sei die Nutzung des Grundwassers gemäß § 10 Abs. 1 WRG 1959 nur bei Deckung des notwendigen Bedarfs durch den Grundeigentümer, wobei als zusätzliche Kriterien auf die technische Entnahmemethode bzw. das Verhältnis von Entnahmemenge zur Grundfläche abgestellt werde.



- 13 Die vorgefundenen verwendeten Wasserentnahmestellen im Betrieb und auch in der darüber liegenden Wohnung stellten von der Nutzung her eindeutig einerseits den Wirtschaftsbedarf (vom Wasserbedarf durchaus vergleichbar mit einem kleingewerblichen Betrieb) und andererseits den Hausbedarf dar. Nach § 10 Abs. 1 WRG 1959 schließe diese Situation allein noch nicht eine bewilligungsfreie Nutzung aus.
- 14 Im gegenständlichen Fall, in dem die Förderung des Grundwassers gerade nicht durch handbetriebene Schöpf- oder Pumpwerke erfolge, stehe (wie bereits oben wiedergegeben) die Nutzung in einem angemessenen Verhältnis zur Grundfläche.
- 15 Darüber hinaus müsse die Nutzung jedoch durch den Grundeigentümer erfolgen. Das Grundstück Nr. 1632/2 stehe im Eigentum der Agrargemeinschaft U. Die W. GmbH sei weder Grundeigentümerin des genannten Grundstücks noch bauberechtigt im Sinne des Baurechtsgesetzes (BauRG). Vielmehr habe der Revisionswerber als Privatperson ein Baurecht am Grundstück Nr. 1623/2 im Ausmaß von 2.324 m<sup>2</sup> erworben, das bis 30. September 2054 befristet sei. Der Revisionswerber habe der W. GmbH „lediglich“ unmittelbar nach Erwerb des Baurechts das Gebäude mittels Pachtvertrag unbefristet verpachtet. Die W. GmbH sei somit nicht Bauberechtigte, sondern lediglich Pächterin des Gebäudes und keinesfalls Grundstückseigentümerin.
- 16 Der Wortlaut des § 10 Abs. 1 WRG 1959 indiziere unter Berücksichtigung der in § 5 Abs. 2 WRG 1959 vorgesehenen, durch das Gesetz oder durch besondere Rechtstitel beschränkten Nutzungsbefugnis von Privatgewässern, dass § 10 Abs. 1 WRG 1959 tatsächlich eine bewilligungsfreie Benutzung des Grundwassers nur dem Grundeigentümer selbst zugestehe. Die Regelung gehe insofern von der Koppelung von Grundeigentum und Wasserbedarf aus.
- 17 Beim Eigentümer der Liegenschaft (Agrargemeinschaft U.) und beim Bezieher des Grundwassers (W. GmbH) handle es sich um zwei verschiedene Rechtspersönlichkeiten, weshalb schon aus diesem Grund eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht vorliege. Auch stehe die vom



Revisionswerber vertretene Gesellschaft in keinem unmittelbaren Rechtsverhältnis zur Grundstückseigentümerin, weswegen auch keine etwaige Ausübung der Nutzung im Namen der Agrargemeinschaft U. vorliegen könne.

- 18 Die W. GmbH sei auch lediglich Pächterin und nicht selbst Bauberechtigte. Insofern erübrige sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Bauberechtigung die Stellung als Grundstückseigentümerin im Falle des § 10 Abs. 1 WRG 1959 „ersetzen“ bzw. „substituieren“ könne und einer Bauberechtigten daher dieselben Rechte wie der Grundeigentümerin im Hinblick auf die Grundwassernutzung zukämen.
- 19 Aber auch wenn die W. GmbH bauberechtigt im Sinne des BauRG wäre bzw. durch den Pachtvertrag vom bauberechtigten Revisionswerber Rechte ableiten könnte, sei dadurch nichts gewonnen. Dem Revisionswerber als Privatperson stünden als Bauberechtigten am Bauwerk zwar die Rechte des Eigentümers und darüber hinaus an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag - wie im gegenständlichen Fall - nichts anderes bestimmt sei, die Rechte des Nutznießers zu (§ 6 Abs. 2 BauRG). Beim Baurecht handle es sich somit um ein dingliches Recht, mit dem ein Grundstück belastet werden könne. Es entstehe dadurch aber kein Eigentum am Grundstück. Das BauRG sehe vielmehr lediglich vor, dass der Erwerber des Baurechts am Bauwerk, nicht jedoch am Grundstück selbst rechtlich wie ein Eigentümer behandelt werde.
- 20 Das durch § 3 Abs. 1 WRG 1959 dem Grundeigentümer verliehene Verfügungsrecht über private Gewässer umfasse selbst dort, wo es noch nicht zu Eigentum geworden sei, das Recht, andere von der Benutzung des Privatgewässers auszuschließen.
- 21 Da aber § 10 WRG 1959 ausdrücklich auf das Eigentum am Grundstück abstelle, von dem auch das sich unter der Liegenschaft befindliche Grundwasser erfasst sei, und ein Baurecht gerade nicht auch das unter einem Grund befindliche Wasser mit umfasse, könne selbst, wenn man eine Wirkung des vom Revisionswerber als Privatperson abgeschlossenen Baurechtsvertrags



auf den Pachtvertrag mit der von ihm vertretenen W. GmbH annehme, daraus keine bewilligungsfreie Nutzung des Grundwassers abgeleitet werden.

- 22 Der Tatbestand des „konsenslosen Benutzens“ gemäß § 137 Abs. 2 Z 2 WRG 1959 sei somit in objektiver Hinsicht erfüllt.
- 23 In weiterer Folge befasste sich das LVwG mit Fragen des Verschuldens, des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 45 Abs. 1 Z 4 VStG (Ermahnung), der Strafbemessung und des Kostenausspruchs.
- 24 Die ordentliche Revision erklärte das LVwG für zulässig, weil zur Frage, ob im Hinblick auf § 10 Abs. 1 WRG 1959 ein Bauberechtigter (Inhaber eines Baurechts) mit dem Grundeigentümer gleich zu behandeln sei und dies auch auf einen etwaigen Pächter des vom Baurecht umfassten Gebäudes durchschlage, noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiere.
- 25 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich ordentliche Revision wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit.
- 26 Die belangte Behörde schloss sich in ihrer Revisionsbeantwortung den Ausführungen und Rechtsansichten des LVwG an.
- 27 Die Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus (nunmehr: Bundesministerin für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus) erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie näher begründend ausführt, dass kein strafbares Verhalten des Revisionswerbers gegeben sei, weil sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen des § 10 Abs. 1 WRG 1959 erfüllt seien und deshalb die verfahrensgegenständliche Wasserentnahme ohne Bewilligung erfolgen dürfe.
- 28 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:
- 29 Der Revisionswerber schloss sich in seinen Ausführungen zur Zulässigkeit der Revision unter anderem der - bereits dargestellten - diesbezüglichen Begründung des LVwG an. Die Revision ist aus diesem Grund zulässig. Sie erweist sich im Ergebnis auch als begründet.



30 In seinen Revisionsgründen vertrat der Revisionswerber im Wesentlichen die Ansicht, dass ihm als Bauberechtigten im Sinne des § 6 Abs. 2 BauRG in Verbindung mit § 10 Abs. 1 WRG 1959 sowie unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 1 lit. c und des § 22 Abs. 1 WRG 1959 das gleiche Recht zur bewilligungsfreien Grundwasserentnahme wie einem Grundeigentümer zukomme. Das Tatbild des § 137 Abs. 2 Z 2 WRG 1959 sei daher nicht erfüllt.

31 Die §§ 3 und 10 WRG 1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 74/1997 lauten:

**„Privatgewässer.**

**§ 3.** (1) Außer den im § 2 Abs. 2 bezeichneten Gewässern sind folgende Gewässer Privatgewässer und gehören, wenn nicht von anderen erworbene Rechte vorliegen, dem Grundeigentümer:

- a) das in einem Grundstück enthaltene unterirdische Wasser (Grundwasser) und das aus einem Grundstück zutage quellende Wasser;

...

- c) das in Brunnen, Zisternen, Teichen oder anderen Behältern enthaltene und das in Kanälen, Röhren usw. für Verbrauchszwecke abgeleitete Wasser;

...

**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 hierfür dienenden Anlagen die Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich.

...“



32 § 137 WRG 1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2017 lautet auszugsweise:

**„Von den Übertretungen und Strafen**

**Strafen**

**§ 137.**

...

(2) Eine Verwaltungsübertretung begeht und ist, sofern die Tat nicht nach Abs. 3 oder 4 einer strengeren Strafe unterliegt, mit einer Geldstrafe bis zu 14 530 €, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu vier Wochen, zu bestrafen, wer

...

2. ohne gemäß § 10 Abs. 2 oder 3 erforderliche wasserrechtliche Bewilligung oder entgegen einer solchen Grundwasser erschließt oder benutzt, in den Grundwasserhaushalt eingreift, hierfür dienende Anlagen errichtet, ändert oder betreibt oder artesischen Brunnen errichtet oder betreibt;

...“

33 Das Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz - BauRG), RGBl. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012, lautet:

**„I. Privatrechtliche Bestimmungen.**

**§ 1.**

(1) Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

(2) Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

(3) Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

...



## § 5.

(1) Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

(2) Ein Baurecht kann nicht an einem Teile eines Grundbuchkörpers begründet werden. Pfand- und andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen, dürfen dem Baurecht im Range nicht vorgehen. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.

## § 6.

(1) Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.

(2) Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.

(3) Die für Gebäude geltenden Vorschriften finden auf das Baurecht entsprechende Anwendung.

...“

- 34      Zunächst ist festzuhalten, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 2.10.1997, 97/07/0072, mit Verweis auf Judikatur des Obersten Gerichtshofes und zivilrechtliche Literatur) die in § 3 Abs. 1 WRG 1959 genannten Privatgewässer dem Grundeigentümer gehören, wenn nicht von anderen erworbene Rechte vorliegen. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass der Gesetzgeber damit dem Grundeigentümer eine Verfügungsmacht über Privatgewässer (einschließlich des Grundwassers) einräumt. Bei dieser Verfügungsmacht handelt es sich grundsätzlich um Eigentum, wobei allerdings bezüglich des ungefassten fließenden Wassers eine Einschränkung zu machen ist. Grund- und Quellwasser, angesammeltes Niederschlagswasser und andere private Gewässer (§ 3 Abs. 1 WRG 1959) sind Bestandteile der Liegenschaft, wenngleich das ungefasste fließende Wasser (die Wasserwelle) ähnlich der freien Luft und wilden Tieren sich der Herrschaft des Eigentümers als herrenlos entzieht; der Eigentümer kann sich dieser Güter aber bemächtigen, sie nutzen



und ihre Aneignung oder Benutzung seitens Dritter durch sein Ausschließungsrecht verhindern. Das durch § 3 Abs. 1 WRG 1959 dem Grundeigentümer verliehene Verfügungsrecht über private Gewässer umfasst demnach selbst dort, wo es noch nicht zu Eigentum geworden ist, das Recht, andere von der Benutzung des Privatgewässers auszuschließen.

- 35      Ferner hat der Verwaltungsgerichtshof judiziert, dass die bewilligungsfreie Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 10 Abs. 1 WRG 1959 nur dem Grundeigentümer, nicht auch demjenigen zukommt, der über ein (sonstiges) dingliches Recht verfügt, das ihm eine Nutzungsbefugnis im Sinne des § 5 Abs. 2 WRG 1959 einräumt. Dies ergibt sich aus der Koppelung von Grundeigentum und Wasserbedarf. In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass § 10 Abs. 1 WRG 1959 allein eine Nutzung des Grundwassers durch den Grundeigentümer selbst regelt und dass diese Bestimmung nicht darauf abstellt, wem das Grundwasser im Sinne des § 5 Abs. 2 leg. cit. „gehört“ (VwGH 22.4.2010, 2008/07/0099).
- 36      Kommt Personen, die nicht Grundeigentümer des Grundstückes sind, etwa ein dingliches Recht auf Nutzung des Hausbrunnens im Sinne des § 5 Abs. 2 WRG 1959 zu, so ist damit kein Recht zur bewilligungsfreien Benutzung des Grundwassers nach § 10 Abs. 1 WRG 1959 verbunden (vgl. in diesem Sinne VwGH 26.9.2013, 2013/07/0074).
- 37      Ein Baurecht im Sinne des BauRG stellt zwar kein Grundeigentum dar (und vermittelt etwa im wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren keine Parteistellung; vgl. etwa VwGH 16.12.1999, 99/07/0187 bis 0188), nimmt im gegenständlichen Zusammenhang jedoch eine rechtliche Sonderstellung ein. Nach § 6 Abs. 2 BauRG stehen dem Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück, soweit (wie vorliegend) im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.
- 38      Zutreffend wird in der Revisionsbeantwortung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus zum einen darauf hingewiesen, dass sich der Grundeigentümer durch die Einräumung eines Baurechts für die Dauer des Bestehens des Baurechts der rechtlichen Möglichkeit begibt, über die Nutzung



des Grundstücks zu verfügen. Zum anderen ist der Bauberechtigte zur Nutznießung am Grundstück berechtigt, er übt anstelle des Grundeigentümers die Nutzungsbefugnisse am Grundstück aus. Während bei Einräumung einer (bloßen) Dienstbarkeit nur einzelne Aspekte der Nutzungsbefugnisse des Grundeigentümers eingeschränkt werden, gibt der Grundeigentümer für die Dauer des Bestehens des Baurechts seine Nutzungsbefugnisse zur Gänze auf. Für die Dauer des Bestehens eines Baurechts steht somit die sachenrechtliche Befugnis über das Grundwasser insoweit nicht dem Grundeigentümer zu (vgl. „gehört das Grundwasser“ in § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 WRG 1959). Ausschließlich im Hinblick auf diese Sonderstellung des Baurechts sind die bereits erwähnten Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes, wonach § 10 Abs. 1 WRG 1959 nicht darauf abstelle, wem das Grundwasser im Sinne des § 5 Abs. 2 leg. cit. „gehört“ (vgl. erneut VwGH 2008/07/0099), einschränkend zu betrachten. Der Baurechtsberechtigte ist zu einer Aneignung und Nutzung des Grundwassers befugt, wobei Dritte insoweit ausgeschlossen sind.

- 39 Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass das Baurecht eine dem Eigentum im Hinblick auf § 10 WRG 1959 vergleichbare Funktion und damit grundsätzlich auch die Berechtigung vermittelt, im Rahmen des § 10 Abs. 1 WRG 1959 Grundwasser bewilligungsfrei zu nutzen (in diesem Sinne auch *Bumberger/Hinterwirth*, Kommentar zum Wasserrechtsgesetz<sup>3</sup>, K5 zu § 10 WRG 1959).
- 40 Das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für die bewilligungsfreie Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 10 Abs. 1 WRG 1959 (Benutzung des Grundwassers für den notwendigen Haus- und Wirtschaftsbedarf; angemessenes Verhältnis der Entnahme zum eigenen Grunde) steht nach dem angefochtenen Erkenntnis des LVwG im vorliegenden Fall außer Zweifel.
- 41 Inhaber des Baurechts ist jedoch der Revisionswerber selbst, während die W. GmbH, die der Revisionswerber nach außen vertritt, (lediglich) Pächter des Gebäudes ist. Zu prüfen ist daher weiters, ob der W. GmbH unter diesen Voraussetzungen die Befugnis zur bewilligungsfreien Entnahme von Grundwasser zukommt.



- 42 Zwar stellt § 10 Abs. 1 WRG 1959 - wie das LVwG grundsätzlich zutreffend ausführt - auf die Benutzung des Grundwassers durch den „Grundeigentümer“ ab. Wie bereits dargelegt, ist im Falle der Einräumung eines Baurechts der Bauberechtigte jedoch zur Nutznießung am Grundstück berechtigt, er übt die Nutzungsbefugnisse am Grundstück anstelle des Grundeigentümers aus, der sich für die Dauer des Bestehens des Baurechts vollständig der rechtlichen Möglichkeit begibt, über die Nutzung des Grundstücks zu verfügen.
- 43 Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Pächter eines Grundstücks im Namen des Grundeigentümers die diesem zukommenden Befugnisse ausüben kann (vgl. *Bumberger/Hinterwirth*, a.a.O., K4 zu § 10 WRG 1959; vgl. auch *Bachler in Oberleitner/Berger*, WRG<sup>4</sup>, Rz 6 zu § 10 WRG 1959). Übt aber - wie im gegenständlichen Fall - der Bauberechtigte die Nutzungsbefugnisse am Grundstück zur Gänze anstelle des Grundeigentümers aus, ist kein Grund zu erkennen, der der Ausübung der dem Bauberechtigten zukommenden Befugnisse durch den Pächter des Gebäudes (das er vom Bauberechtigten gepachtet hat) im Namen des Bauberechtigten entgegenstehe. In ihren hier maßgeblichen Aspekten (bezogen auf die Befugnis zur Benutzung des Grundwassers) unterscheidet sich die Rechtsbeziehung zwischen dem Grundeigentümer und dem Pächter (bei Nichtbestehen eines Baurechts) nicht von der Rechtsbeziehung zwischen dem Bauberechtigten und dem Pächter.
- 44 Die W. GmbH war daher im hier in Rede stehenden Zeitraum im Sinne des § 10 Abs. 1 WRG 1959 auf dem Grundstück Nr. 1623/2 zur bewilligungsfreien Entnahme des Grundwassers im (vorliegend unstrittig) angemessenen Verhältnis zum Grund berechtigt.
- 45 Da somit dem Revisionswerber keine Verletzung des § 137 Abs. 2 Z 2 WRG 1959 (objektive Tatbestand) anzulasten ist und sich bereits aus diesem Grund das angefochtene Erkenntnis als inhaltlich rechtswidrig erweist, war auf das weitere Revisionsvorbringen nicht mehr einzugehen.
- 46 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.



47 Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 2. Februar 2022

