

HAFTUNG HAUSKANAL

IDEE Schaffung eines

Leitfaden zum Umgang mit Baubewilligungen

Starkregen- / Hochwasser- / Katastrophenschutz Ereignissen

BR h.c. Dipl.-Ing. Roland HOHENAUER
ZT für Kulturtechnik u. Wasserwirtschaft



- 1. Neu zu erteilende Baubewilligung**
- 2. Bestehende Bauten – Änderung Bausubstanz ohne Kanal**
- 3. Bestehende Baubewilligung – Bestandsbauten**

Aussagen zu: Neu zu erteilende Baubewilligung

von



- Wenn das **erforderliche Schutzniveau** insbesondere in Hinblick auf Starkregen- / Hochwasser- / Katastrophenschutz mit Auflagen erreicht werden kann, sind Auflagen **zwingend** vorzuschreiben.

Anmerkung: (Kann das erforderliche Schutzniveau gar nicht bzw. auch nicht mit Auflagen erreicht werden, ist der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung abzuweisen.)

- Dabei sind die Rückstausicherungen konkret zu beschreiben; ein bloßer Verweis auf eine ÖNORM ist nicht ausreichend, weil dem/der Bauwerber:in nicht zugemutet werden kann, die ÖNORM zu kaufen, um den Inhalt eines Baubewilligungsbescheids kennen zu können.
- **Konkret heißt dies, dass alle technischen Punkte, die Inhalt des Bescheids werden sollen, direkt in den Bescheid aufgenommen werden müssen.**

- Die Unterlassung der Vorschreibung von Maßnahmen zur Erreichung des erforderlichen Schutzniveaus kann einen Amtshaftungsanspruch des/der Bauwerbers/Bauwerberin gegen die Gemeinde begründen.
- **Aufklärungspflichten** bestehen **grundsätzlich nicht**. Die Auskünfte, die die Gemeinde im Bauverfahren erteilt, müssen allerdings korrekt sein.
- **ÖNORMEN in AGB** der Gemeinde als Betreiberin der öffentlichen Kanalisation sind grundsätzlich denkbar, wenn die vorgeschriebenen Maßnahmen erforderlich und angemessen sind, Schäden aus Starkregen- oder Hochwasser zu verhindern und den kostendeckenden Betrieb sicherstellen sowie den zivilrechtlichen Vorgaben entsprechen.

Die OIB-RL 3, ist ein belastbarer und regelmäßig herangezogener Indikator für den Stand der Technik, der von Planern einzuhalten ist. Punkt 3.3.2 der OIB-RL 3 legt für Neubauten eine Rückstausicherung als dem Stand der Technik entsprechend fest.

Dementsprechend besteht **grundsätzlich eine Haftung von Planern dem Bauherren** gegenüber, wenn in der Planung eines Neubaus eine derartige Rückstausicherung nicht berücksichtigt wird.

Aussagen zu:

Bestehende Baubewilligung

Abänderung der Baubewilligung – Bestandsbauten

von



- In den Bauordnungen von **Niederösterreich, Wien, Burgenland, Steiermark, Kärnten** und **Vorarlberg** finden sich **keine gesetzlichen Grundlagen für die nachträgliche Verschreibung von Auflagen zum Starkregen- / Hochwasser- / Katastrophenschutz bei Bestandsgebäuden.**
- Es besteht daher grundsätzlich **weder eine Pflicht noch eine Handlungsmöglichkeit seitens der Gemeinden**, bei Bestandsgebäuden (Präventiv-)Maßnahmen zum Hochwasser-/Starkregen-/Katastrophenschutz vorzuschreiben.

- In Oberösterreich, Salzburg und Tirol bestehen grundsätzlich Handlungsmöglichkeiten (**bzw. in Tirol sogar eine Handlungspflicht**) zum Starkregen- / Hochwasser- / Katastrophenschutz bei Bestandsgebäuden.
- In Oberösterreich und Salzburg sind diese Handlungsmöglichkeiten bereits vergleichsweise niederschwellig (grundsätzlich bereits zulässig bei unzumutbarer Belästigung von Nachbarn (OÖ) bzw. zum Schutz vor allfälligen Schäden (Sbg.).
- Hierfür ist seitens der Baubehörde grundsätzlich ein separates Bauverfahren einzuleiten.

MÖGLICHE ANPASSUNGEN

- Es ist grundsätzlich **nicht zulässig, in einem neuerlichen, sachfremden Bauverfahren** in Bezug auf ein Bestandsgebäude (d.h. wenn beispielsweise eine Baubewilligung für einen Wintergarten, ein Carport oder Veränderungen im Inneren des Bestandsgebäudes beantragt wird) **Maßnahmen zum Hochwasser- /Starkregenschutz als Auflage vorzuschreiben.**
- Sollten in der Praxis in sachfremden Bauverfahren dennoch Maßnahmen zum Hochwasser- /Starkregen- /Katastrophenschutz (wie beispielsweise eine Rückstausicherung) als Auflagen vorgeschrieben werden, sind derartige Auflagen vom Bauwerber **dann verpflichtend umzusetzen, wenn die Baubewilligung samt den Auflagen rechtskräftig geworden** ist, d.h. der/die Bauwerber:in die Auflagen betreffend den Hochwasser- /Starkregen- /Katastrophenschutz nicht bekämpft hat.

FAZIT



- Grundsätzlich **haftet die Gemeinde für Schäden, die Liegenschaftseigentümern aus öffentlicher Kanalisation durch betriebstypische „unmittelbare Zuleitungen“** – sohin insbesondere durch einen Rückstau im Hauskanal – **entstehen, nach § 364a ABGB verschuldensunabhängig.**
- Grundsätzlich besteht eine **Haftung von Planern/Ziviltechniker:innen dem Bauherren gegenüber**, wenn in der Planung eines Neubaus eine derartige Rückstausicherung nicht berücksichtigt wird.

Danke für die Aufmerksamkeit

BR h.c. Dipl.-Ing. Roland HOHENAUER
ZT für Kulturtechnik u. Wasserwirtschaft

