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-154487/9/MK

Datum: Linz, 30. März 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von A__, vertreten durch B__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünau im Almtal vom 22.04.2025, GZ: Bau-5/2025, betreffend die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Landhauses mit Nebengebäude, Garage und Einfriedung zu Gunsten von C__ und D__, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

A. zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe Folge gegeben, dass ergänzend zum Spruch des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Grünau im Almtal vom 22.04.2025, GZ: Bau-5/2025, folgende zusätzliche Auflage vorgeschrieben wird:

„Die Garageneinfahrten, welche sich in einem Abstand von weniger als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG. E__, befinden, sind mit automatischen Toren samt Funkfernbedienung auszustatten.“

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. Das privatrechtliche Übereinkommen, abgeschlossen in der mündlichen Verhandlung vom 26.09.2025 zwischen

C__ und D__, als Eigentümer der Gst.Nr. ccc und bbb, KG. E__, Gemeinde Grünau im Almtal, und

A__, als Servitutsberechtigter an diesen Grundstücken, wird wie folgt beurkundet:

“Die Grundeigentümer C__ und D__ verpflichten sich, die öffentliche Verkehrsfläche auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG. E__ (Wendehammer), in der Form dauerhaft freizuhalten, dass die Benützbarkeit dieser Fläche als Umkehrfläche nicht eingeschränkt wird.

Weiters erklären sich die Grundeigentümer bereit, die bislang nicht befestigten Teile der öffentlichen Verkehrsfläche bis 30. September 2027 zur Ermöglichung einer witterungsunabhängigen Befahrbarkeit zu befestigen.“

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Grünau im Almtal (in der Folge: belangte Behörde – kurz: bB) vom 22.04.2025, GZ: Bau-5/2025, wurde den Ehegatten C__ und D__, (in der Folge: mitbeteiligte Parteien – kurz: mP), die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Landhauses mit Nebengebäude, Garage und Einfriedung auf Gst.Nr. ccc und bbb, KG. E__, Gemeinde Grünau im Almtal, unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen (Bedingungen, Befristungen und Auflagen) erteilt.

Gegen diesen Bescheid erhob Architekt A__, (in der Folge: Beschwerdeführer – kurz: Bf), als Eigentümer des Gst.Nr. ddd, KG. E__, Gemeinde Grünau im Almtal, und somit Nachbar im Bauverfahren, Beschwerde und beantragte neben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Versagung der beantragten Baubewilligung, in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde. Begründend wurde auf die in der Bauverhandlung vom 20.03.2025 erhobenen Einwendungen verwiesen und ein ergänzendes Vorbringen erstattet.

Zusammengefasst wurde ausgeführt, dass durch die Baulanderweiterung um ca. 2 m in die Verkehrsfläche infolge der Nichteinhaltung des Mindestraumes von 5 m die Funktion des Umkehrplatzes zum Nachteil aller an dieser Fläche servitutsberechtigten Nachbarn einschränke. Dies entspreche nicht den Vorgaben des Gesetzes. Eine Ausnahmegenehmigung mit automatischer Garagentoröffnung sei realitätsfremd, da bei Pkw-Zufahrten nicht angenommen werden könne, dass immer in die Garage eingefahren wird.

Diese Baulanderweiterung sei selbst zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung grundbücherlich noch nicht durgeführt gewesen, weshalb die bekämpfte Baubewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen. Dem Bf stehe an der Verkehrsfläche ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrtrecht zu, in welches durch das Bauvorhaben rechtswidrig eingegriffen würde. Diese auch bei Ver- und Entsorgungsfahrten (Müllabfuhr, Schneepflug, Post) als Umkehrplatz genutzte Verkehrsfläche sei auch im öffentlichen Interesse gelegen und es sei Aufgabe der Behörde, eine geordnete Bebauung sicherzustellen. Die Umwidmung – welche sich auf Grund der einseitigen Interessensdienlichkeit zu Gunsten der Bauwerber als gesetz- und verfassungswidrig darstelle – sei zudem noch nicht abgeschlossen.

Darüber hinaus würde die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung beantragt.

I.2. Am 26.09.2025 wurde unter Beiziehung eines Amtssachverständigen für Bautechnik eine mündliche Verhandlung durchgeführt und mit den Parteien die Sach- und Rechtslage erörtert.

Dabei wurde seitens des Bf festgehalten, dass ihm der von der Behörde im Zuge der Verhandlung vorgelegte Grundteilungsbeschluss des Bezirksgerichts Gmunden vom 27.05.2025 betreffend die Baulanderweiterung bis dato nicht zugestellt worden sei. Ungeachtet dessen wären sowohl die Bauverhandlung vor diesem Zeitpunkt durchgeführt als auch der Baubewilligungsbescheid erlassen worden. Dies sei zu diesem Zeitpunkt rechtwidrig gewesen.

Seitens der bB wäre die Abweisung der Beschwerde unter Vorschreibung einer zusätzlichen Auflage zu beantragen, dass die elektrischen Garagentore im Sinne des § 43 Abs. 6 Z. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) mit einer technischen Vorkehrung zur automatischen Freigabe der Einfahrt auszustatten wären.

Die mP erklärten sich grundsätzlich mit der Vorschreibung dieser ergänzenden Auflage einverstanden.

Aus technischer Sicht sei dem zuzustimmen und die Vorschreibung einer ergänzenden Auflage vorzuschlagen.

Nach Abwägung der rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherstellung der dauerhaften Benützbarkeit der oben beschriebenen öffentlichen Verkehrs- als Umkehrfläche (Wendehammer) wurde die Sicherstellung dieses Umstandes durch ein privatrechtliches Übereinkommen zwischen den mP und dem Bf vereinbart, dieses in der Verhandlungsschrift protokolliert und unterfertigt.

Der Bf ersuchte die bB im Rahmen seiner abschließenden Stellungnahme darüber hinaus eindrücklich, die rechtliche Möglichkeit zur Erlassung eines Halte- und Parkverbotes für den Bereich des Wendehammers zu prüfen. Im Übrigen wurde das Verhandlungsergebnis von den Parteien zur Kenntnis genommen. Weitere Beweisanträge wurden nicht gestellt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt, Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Einholung einer ergänzenden fachlichen Beurteilung. Auf der Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht der maßgebliche Sachverhalt im Sinne der obigen Ausführungen fest.

Ausdrücklich hinzuweisen ist auf den Umstand, dass es sich bei der Verkehrsfläche um eine Straße mit öffentlichen Verkehr in Privatbesitz handelt. Die Anordnung hoheitlicher Verkehrsmaßnahmen ist auf derartigen Flächen (bei Vorliegen der fachlich-technischen Voraussetzungen) möglich.

Im Rahmen der Beweiswürdigung ist festzuhalten, dass das während des Verfahrens zu den entscheidungsrelevanten Aspekten Vorgebrachte keine Zweifel an dem zu erhebenden Sachverhalt aufwirft, welcher im Sinne der obigen Feststellungen somit eine valide Entscheidungsgrundlage darstellt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gesetzliche Grundlagen:

Die hier maßgebliche Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lauten (auszugsweise):

„§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers vorliegt und
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. […]

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

[…].

§ 32

Bauverhandlung

[…]

(5) Werden von Nachbarn Einwendungen erhoben, hat der Verhandlungsleiter dahin zu wirken, daß erkennbar wird, ob es sich hiebei um privatrechtliche oder um öffentlich-rechtliche Einwendungen handelt. Werden in subjektiven Rechten begründete

privatrechtliche Einwendungen erhoben, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, so hat der Verhandlungsleiter einen Vergleichsversuch vorzunehmen. Allfällige Einigungen über derartige privatrechtliche Einwendungen sind in der Verhandlungsschrift zu beurkunden.

[…]“

Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013) lautet (auszugsweise):

„§ 43

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

[…]

(5) Vor Garagentoren, Schranken und anderen die Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen zu Stellplätzen nur zeitweilig freigebenden Einrichtungen sowie vor mechanischen Förderanlagen für Kraftfahrzeuge ist ein Stauraum zur Straßenfluchtlinie oder zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m vorzusehen.

(6) Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 5 sind zulässig,

1. wenn eine jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit durch besondere technische Vorkehrungen, wie die automatische Freigabe der Einfahrt, sichergestellt ist […]“

III.2. Rechtliche Beurteilung:

Entsprechend dem in § 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 festgelegten Geltungsbereichs dieses Gesetzes gelten als Straßen mit öffentlichem Verkehr solche, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können. Für die Qualifikation einer Verkehrsfläche als öffentliche kommt es also nicht auf das Grundeigentum an dieser Fläche an, sondern auf deren (quasi öffentliche) Benützbarkeit. Da dieser Umstand betreffend die hier verfahrensgegenständliche Zufahrt samt Wendehammer weder fraglich ist noch bestritten wird, sind die Bestimmungen des § 43 Abs. 5 und 6 Oö. BauTG 2013 anzuwenden. Die Ausstattung der Garagentore mit einer automatischen Öffnungseinrichtung war demnach in Ermangelung des an sich geforderten Abstands zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben.

Darüber hinaus liegt aber auf der Hand, dass die Möglichkeit der automatischen Öffnung von Garagentoren für sich allein nicht sicherstellt, dass die öffentliche Verkehrsfläche von den Zufahrtsberechtigten (und nur dieser Personenkreis kommt als Adressat von Anordnungen in diesem Verfahren in Frage) auch tatsächlich freigehalten wird. Dafür bedarf es weiterführender Festlegungen im Sinne von durchsetzbaren Verpflichtungen, welche – wiederum abgestellt auf den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens – dem Grunde nach außerhalb dieses Gegenstandes angesiedelt sind. Zumindest was den Kreis der Verfahrensparteien

betrifft stellt die Möglichkeit eines privatrechtlichen Übereinkommens (vgl. § 32 Abs. 5 Oö. BauO 1994) einen gangbaren und im Hinblick auf die bisher übliche Benützung der Zufahrt auch zielführenden Weg dar, da mit ihr zumindest der Regelfall beherrscht werden kann. Das im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens Mögliche wurde daher umgesetzt. Sollten in der Praxis hinkünftig dennoch Behinderungen in der Benutzbarkeit des Umkehrplatzes (insbesondere durch von der gegenständlichen Vereinbarung naturgemäß nicht umfassten Dritten) eintreten, kann dem wohl nur durch eine allgemeine verkehrsrechtliche Anordnung entgegen getreten werden. In jedem Fall aber sind derartige Eventualitäten nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und können daher auch nicht zur Versagung der Baubewilligung führen, da im gegenständlichen Fall allen baurechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen – wenngleich unter Inanspruchnahme einer Regel-Ausnahme-Bestimmung – entsprochen wird.

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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen – da hier im Wesentlichen eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen war – keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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 340 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