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-154622/8/VG

Datum:
Linz, 14. Juli 2026

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__ in C__, gegen Spruchpunkt I. des Bescheides des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 15. Oktober 2025, GZ: 0019470/2025 BBV BeG (BBV/B-U250026), betreffend Abweisung eines Antrages auf Erteilung der Bauplatzbewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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. Festgestellter Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) brachte beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) am 21. März 2025, ergänzt am 26. März 2025, gemäß § 5 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 einen Antrag auf Erteilung der Bauplatzbewilligung für das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück Nr. aaa der KG C__, mit einer Fläche (laut Grundbuch) von 640 m², ein. Das unmittelbar daran angrenzende Grundstück Nr. bbb der KG C__, weist eine Fläche (laut Grundbuch) von 58 m² auf, steht ebenfalls im Alleineigentum der Bf und ist vom Antrag auf Erteilung der Bauplatzbewilligung ausdrücklich nicht umfasst.

Für beide Grundstücke gilt der Bebauungsplan M 06-13-01-00. Zudem sind beide Grundstücke im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Linz als Bauland/Wohngebiet ausgewiesen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa ist ausschließlich über den öffentlichen Geh-/Fußweg (in der Folge: Gehweg) auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Nr. ccc der KG C__ (öffentliches Gut der Stadt Linz) erreichbar, der über weite Strecken aus Stiegen besteht, Mindestmaße bei Auftrittsflächen unterschreitet, Neigungen bis rund 49 Grad aufweist, nur abschnittsweise Handläufe hat und unzureichend beleuchtet ist. Auch ein gesicherter Winterdienst ist nicht gewährleistet. Es besteht keine barrierefreie Alternativroute (diesbezüglich wird auf das bereits von der belangten Behörde eingeholte verkehrstechnische Gutachten vom 20.8.2025 samt Fotodokumentation verwiesen).

Soweit hier noch relevant, wies die belangte Behörde mit Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides vom 15. Oktober 2025 den Antrag der Bf auf Erteilung der Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa der KG C__ ab.

II. Beweiswürdigung:

Im gegenständlichen Fall ist ausschließlich eine Rechtsfrage zu klären (siehe dazu sogleich unter Punkt III.), die im Zuge einer öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Verfahrensparteien erörtert wurde.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Die hier relevante Bestimmung des § 6 Oö. BauO 1994 lautet wie folgt:

„§ 6

Größe und Gestalt von Bauplätzen

(1) Bauplätze müssen eine solche Gestalt und Größe aufweisen, daß darauf den Anforderungen dieses Landesgesetzes entsprechende Gebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze, Stellplätze, Grün- und Erholungsflächen und dergleichen, errichtet werden können. Ein Bauplatz darf in der Regel nicht kleiner als 500 m² sein. Die Unterschreitung dieses Mindestmaßes ist nur zulässig, wenn Interessen an einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dadurch nicht verletzt werden.

(2) Bauplätze müssen unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, mindestens drei Meter breite und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen gemäß § 5 Abs. 3 sicherzustellen.

(3) Abs. 2 gilt nicht für Bauplätze, die wegen ihrer besonderen örtlichen Lage nur über andere Verkehrseinrichtungen als Straßen erreichbar sind, im übrigen aber den Bestimmungen dieses Landesgesetzes entsprechen."

Die belangte Behörde vertritt im gegenständlichen Fall im Wesentlichen die Auffassung, dass die in § 6 Abs. 3 Oö. BauO 1994 normierte Ausnahme im Beschwerdefall nicht anwendbar sei, weil diese nur für Seilbahnen oder Wasserwege gemeint sei und es sich um eine besondere örtliche Lage handeln müsse. Im vorliegenden Fall liege eine solche besondere örtliche Lage nicht vor und es handle sich bei einem Gehweg auch nicht um eine andere Verkehrseinrichtung als eine Straße.

Dazu vertritt die erkennende Richterin die Ansicht, dass es im Beschwerdefall auf die Ausnahmebestimmung des § 6 Abs. 3 Oö. BauO 1994 nicht ankommt, weil - wie die Bf und auch die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend ausführen - ein Bauplatz nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auch durch einen Gehweg aufgeschlossen werden kann (vgl. VwGH 1.12.2022, Ra 2019/05/0237 mHa 29.6.2022, Ro 2018/06/0004, zur Rechtslage in D__, dessen Erwägungen nach Ansicht des VwGH auf die Rechtslage in Oberösterreich übertragbar sind). Daraus folgt aber in rechtlicher Hinsicht, dass im Beschwerdefall bereits der erste Satzteil der Bestimmung des § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994 maßgeblich ist (arg.: „unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche"), zumal der Abs. 2 - nach der Gesetzes-systematik - dem Abs. 3 vorgeht.

Im gegenständlichen Fall wäre der bestehende Gehweg die einzige Aufschließungsmöglichkeit für das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa. Vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994 ist für die erkennende Richterin im hier zu beurteilenden Einzelfall daher

entscheidungsrelevant, ob der bestehende Gehweg zur Aufschließung des Grundstückes Nr. aaa geeignet ist. Die belangte Behörde argumentiert diesbezüglich damit, dass dies aufgrund eines eingeholten verkehrstechnischen Gutachtens vom 20. August 2025 nicht der Fall sei. Demnach bestehe der Gehweg über weite Strecken aus Stiegen, unterschreite bei den Auftrittsflächen Mindestmaße, weise Neigungen bis rund 49 Grad auf und verfüge nur abschnittsweise über Handläufe. Der Gehweg sei zudem unzureichend beleuchtet und ein gesicherter Winterdienst sei nicht vorhanden. Eine barrierefreie Alternativroute bestehe nicht. Diese Ansicht der belangten Behörde wird von der erkennenden Richterin auf Basis des genannten Gutachtens geteilt. Die Bf tritt dem Gutachten auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen, sondern bringt diesbezüglich vor, dass die technisch bauliche Beschaffenheit des Gehwegs mangels gesetzlicher Grundlage kein Kriterium gemäß der Oö. BauO 1994 und daher in rechtlicher Hinsicht unbeachtlich sei. Diese Ansicht der Bf widerspricht aber dem klaren Wortlaut der Bestimmung des § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994, die ausdrücklich festlegt, dass die öffentliche Verkehrsfläche zur Aufschließung geeignet sein muss.

Wenn seitens der Bf weiters damit argumentiert wird, dass bereits derzeit der bestehende Gehweg die einzige Zugangsmöglichkeit zu ihrem Wohnhaus und das gegenständliche Grundstück auch vom (inzwischen überarbeiteten) Bebauungsplan umfasst sei, so ist diesem Vorbringen Folgendes zu entgegen:

Der Umstand, dass ein Grundstück vom Bebauungsplan umfasst ist, bedeutet nicht, dass damit auch zugleich eine erforderliche Bauplatzbewilligung zu erteilen wäre, vielmehr müssen die für die Erteilung einer Bauplatzbewilligung vorgegebenen landesgesetzlichen Kriterien erfüllt sein. Die Besonderheit liegt im vorliegenden Beschwerdefall darin, dass das Wohnhaus der Bf unstrittig zu einem Zeitpunkt errichtet wurde, zu dem die hier relevanten Bestimmungen für die Erteilung einer Bauplatzbewilligung noch nicht existierten. Wird nun aber eine Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Grundstück beantragt, sind unzweifelhaft die derzeit gültigen landesrechtlichen Bestimmungen maßgeblich.

Die Vorschreibung von Auflagen bzw. Bedingungen im Sinne des § 6 Abs. 3 Oö. BauO 1994 scheidet im hier zu beurteilenden Einzelfall aus, weil der Gehweg nicht im Eigentum der Bf steht.

Damit wird aber im Ergebnis im hier zu beurteilenden Einzelfall die nach § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994 geforderte geeignete Aufschließung nicht erreicht. Die Bewilligung ist daher schon aus diesem Grund nach § 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zu versagen.
Vor diesem Hintergrund ist auf die zusätzlichen Argumente der belangten Behörde, wonach eine isolierte Bewilligung eines Bauplatzes für das Grundstück Nr. aaa

auch nach dem Grundsatz der geordneten und zweckmäßigen Bebauung nicht möglich sei, weil damit auf dem daran unmittelbar angrenzenden Grundstück Nr. bbb eine eigenständige nicht bebaubare Restfläche im Ausmaß von bloß 58 m² im Bauland entstünde, nicht weiter einzugehen. Der Vollständigkeit halber ist dazu aber zu bemerken, dass auch bei einer Einbeziehung des (hier ausdrücklich nicht vom Antrag der Bf umfassten) Grundstückes Nr. bbb die gegenständliche Aufschließungsthematik verbleibt, sofern auch für diesen Fall der bestehende Gehweg die einzige Aufschließungsmöglichkeit wäre.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da der Verwaltungsgerichtshof bereits klargestellt hat, dass ein Bauplatz auch durch einen Gehweg aufgeschlossen werden kann (vgl. VwGH 1.12.2022, Ra 2019/05/0237 mHa 29.6.2022, Ro 2018/06/0004).
Die Entscheidung stützt sich weiters auf den klaren und eindeutigen Wortlaut des § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt dann, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen – wie hier - klar und eindeutig ist, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht vor, und zwar selbst dann nicht, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. etwa VwGH 26.4.2021, Ra 2018/05/0285).
Die Frage, ob ein bestehender Gehweg zur Aufschließung eines Grundstückes geeignet ist, bedarf einer Beurteilung im jeweiligen Einzelfall.

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

Dr. Gubesch