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-154561/2/DM**

Datum: **Linz, 8. Oktober 2025**

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 Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 9.7.2025, GZ: 0037715/2025 FW VBF/BM/BM, betreffend Mängelbeseitigung nach dem Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (Oö. FGPG)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Die Erfüllungsfrist wird neu festgesetzt mit: vier Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung.

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. Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde) vom 9.7.2025, GZ: 0037715/2025 FW VBF/BM/BM, wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) als Wohnungseigentümerin nach einer feuerpolizeilichen Überprüfung am 8.7.2025 in Spruchpunkt I. aufgetragen, den im Bescheid angeführten Punkten 2, 5, 6 und 7 nachzukommen:

> „2. Der freie und ungehinderte Zugang zum Gashaupthahn ist jederzeit zu gewährleisten.
>
> […]
>
> 5. Die Flucht-, Rettungs- und Angriffswege sind nach § 16 Abs. 1 und 2 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz freizuhalten. Die im gesamten Treppenhaus abgestellten Gegenstände sind dauerhaft zu entfernen.
>
> 6. Die Kelleraufschließungsgänge und allgemein zugänglichen Räume stellen Flucht-, Rettungs- und Angriffswege dar und sind nach § 16 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz und § 4 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeiverordnung ständig freizuhalten. Die in den Kelleraufschließungsgängen und allgemein zugänglichen Räumen abgestellten Gegenstände sind dauerhaft zu entfernen.
>
> 7. Die Tiefgarage ist ständig freizuhalten. Die in der Garage abgestellten Gegenstände (die nicht zum Betrieb von Kraftfahrzeugen benötigt werden) sind dauerhaft zu entfernen."

Für die Erfüllung der unter Spruchpunkt I. angeführten feuerpolizeilichen Anordnungen wurde ihr in Spruchpunkt II. eine Frist bis 30.9.2025 gesetzt. Der Bescheid wurde der Bf am 14.7.2025 zugestellt.

Fotos von der feuerpolizeilichen Überprüfung am 8.7.2025 und eine Stellungnahme (samt Gefahrenprognose) des brandschutztechnischen Sachverständigen, der zugleich Leiter der feuerpolizeilichen Überprüfung war, befinden sich im vorgelegten Rechtsmittelakt der belangten Behörde. Nach Angaben des brandschutztechnischen Sachverständigen sollen die bemängelten Lagerungen so bald als möglich entfernt werden. Er schlägt eine Erfüllungsfrist von einem Monat ab Rechtskraft des Bescheides vor.

2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf fristgerecht Beschwerde und ersuchte darin, ihr für die Behebung der Mängel aufgrund ihrer persönlichen schwierigen Situation (wird ausführlich dargelegt) mehr Zeit zu geben.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem bezugnehmenden Behördenakt zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt (bestehend aus Erstakt und Rechtsmittelakt) samt der darin befindlichen Beschwerde. Daraus ergibt sich der unter Punkt I. dargestellte Verfahrensgang und Sachverhalt.

Da beschwerdegegenständlich lediglich die nach Ansicht der Bf zu kurz bemessene Erfüllungsfrist ist, konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 13 Abs. 1 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (Oö. FGPG) ist dem Eigentümer, wenn bei der Feuerpolizeilichen Überprüfung gemäß § 10 Abs 1 oder Abs. 3 Z 2 Mängel festgestellt werden, die die Brandsicherheit gefährden, die Beseitigung dieser Mängel mittels Bescheides unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.

2. Die Bf moniert in ihrer Beschwerde ausschließlich die Angemessenheit der ihr gesetzten Frist zur Erfüllung der ihr aufgetragenen Leistung.

Die Festlegung der Erfüllungsfrist ist ein vom übrigen Bescheidinhalt trennbarer und daher isoliert bekämpfbarer Bescheidbestandteil (VwGH 30. 1.2007, 2006/05/0247). Wird sie angefochten, ist Sache des Rechtsmittelverfahrens lediglich diese Frage, also die (Neu-)Festsetzung der Frist [*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 59 (Stand 1.3.2023, rdb.at) Rz 61].

3. Der angefochtene Bescheid der belangten Behörde wurde der Bf am 14.7.2025 zugestellt. In Spruchpunkt II. wurde ihr aufgetragen, die – sie betreffenden - in Spruchpunkt I. angeführten feuerpolizeilichen Anordnungen bis 30.9.2025 zu erfüllen. Es wurde der Bf daher bereits eine Frist von ca. 10 Wochen gesetzt.

Die Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung des Zustandes hat nach § 59 Abs. 2 AVG angemessen zu sein. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit der Angemessenheit einer Frist maßgeblich, dass die Frist objektiv geeignet ist, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen. Dies

setzt voraus, dass die erforderlichen Arbeiten innerhalb der Erfüllungsfrist (technisch [zB bautechnisch und witterungsbedingt]) durchgeführt werden können [*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 59 (Stand 1.3.2023, rdb.at) Rz 63; VwGH 19.5.1994, 92/07/0067; 22. 12.2011, 2010/07/0211; 26.1.2012, 2008/07/0026].

Beschwerdegegenständlich wurde der Bf aufgetragen, auf Flucht-, Rettungs- und Angriffswegen etc. abgestellte Gegenstände zu entfernen. Hinsichtlich des Ausmaßes an abgestellten Gegenständen wird auf die im Behördenakt befindlichen Lichtbilder verwiesen. Der brandschutztechnische Sachverständige führt in seiner Gefahrenprognose dazu aus, dass durch die Lagerungen bei einem Feuerwehr- oder Rettungseinsatz die Personenrettung erschwert wird, da die Gänge schwer bis gar nicht passierbar sind. Das Durchkommen zu Personen, die gerettet werden müssen, ist dadurch schwieriger. Auch die Feuerwehrleute sind in ihrer Bewegungsfreiheit im Hinblick auf eingesetzte Gerätschaften bei den Löscharbeiten eingeschränkt. Sowohl bei flüchtenden Personen als auch bei den Einsatzkräften besteht die Gefahr des Stolperns über gelagerte Gegenstände. Aufgrund der hohen Brandlastdichte und der Menge an brandgefährlichen Lagerungen ist bei einem Brand das gesamte Objekt gefährdet, da sich das Feuer so schneller ausbreitet. Dadurch sind auch die anliegenden Häuser mitgefährdet. Es kann auf Grund der Materialien zudem zu einer übermäßigen Verrauchung des Hauses kommen.

Aufgrund der Gefahrenprognose ist es evident, dass die Lagerungen so bald als möglich zu entfernen sind. Der brandschutztechnische Sachverständige erachtet eine Frist von vier Wochen als ausreichend, um die Gegenstände entfernen zu können. Dies ist für die erkennende Richterin unter Beachtung der auf den Lichtbildern ersichtlichen Gegenstände jedenfalls ausreichend und somit angemessen im Sinne des § 59 Abs. 2 AVG iVm § 13 Abs. 1 Oö. FGPG.

Da es – wie bereits oben ausgeführt – für die Angemessenheit der Frist darauf ankommt, dass diese objektiv geeignet ist, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen, kommt es auf Umstände im subjektiven Bereich der Bf (wie von dieser umfangreich dargelegt) nicht an. Es steht der Bf frei, die aufgetragene Entfernung der Gegenstände durch andere Personen durchführen zu lassen (vgl. VwGH 11.10.1994, 94/05/0274).

4. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgelegt, um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an die Bf zu laufen beginnt.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Beurteilung zu lösen waren. Es handelt sich vielmehr um eine Einzelfallbeurteilung.

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. Manzenreiter