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-154654/4/RK/FE

Datum:
Linz, 28. April 2026

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der A__, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN aaa), vertreten durch Rechtsanwälte Haberl und B__, gegen Spruchpunkt 3. des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Attnang-Puchheim vom 27.10.2025, GZ: GA IV-FP-401-5b/2025/Las, betreffend einen feuerpolizeilichen Mängelbeseitigungsauftrag

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und Spruchpunkt 3. des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Attnang-Puchheim vom 27.10.2025, GZ.: GA IV-FP-401-5b/2025/Las, aufgehoben.

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:

Die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. bbb, ccc sowie eee, fff und ggg, je KG ddd C__ (BG Vöcklabruck), samt den mit den Adressen E-Straße hhh, iii, jjj bis kkk, lll sowie mmm und nnn, je D__, errichteten Objekte.

Aufgrund des Ergebnisses einer am 27.10.2025 durchgeführten feuerpolizeilichen Überprüfung wurden der Eigentümerin mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Attnang-Puchheim (in der Folge kurz: belangte Behörde) gemäß § 2 Abs. 2 und § 13 Abs. 1 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (Oö. FGPG) insgesamt sechs Mängelbehebungsaufträge jeweils binnen einer Frist bis 31.03.2026 erteilt, wobei der mit Nr. 3 bezeichnete Auftrag lautete:

„Zwischen den einzelnen Objekten sind Feuermauern (Brandwände), die brandabschnittsbildenden Bauteile bzw. Trennwände, gemäß des geltenden Baubewilligungsbescheides auszuführen. Dem war eine Festhaltung in der Präambel des Bescheides unter Punkt 3. vorangegangen, wonach augenscheinlich die brennbare Dachkonstruktion (Dachlatten und Kaltdach) bei einem Großteil der Feuermauern (Brandwände) über diese läuft."

Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Schreiben vom 24.11.2025 gegen den dortigen Spruchpunkt 3. fristgerecht Beschwerde, in welcher sie die ersatzlose Behebung dieses Auftragspunktes beantragte, auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtete und begründend festhielt, dass mit diesem Auftragspunkt im Ergebnis baurechtliche Brandschutzvorschriften vorgeschrieben worden wären, welche aber als leges speciales für bauliche Anlagen vorrangig gegenüber den allgemeinen Brandschutzvorschriften nach dem Oö. FGPG anzuwenden seien, weshalb von einer abschließenden Regelung, den Brandschutz betreffend, durch baurechtliche Vorschriften, auszugehen wäre, welche aber den Fall abschließend regeln würden, weshalb keine zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen aufgrund feuerpolizeilicher Vorschriften vorgeschrieben werden dürften.
In Zusammenschau von § 13 Abs. 1 mit Abs. 3 Oö. FGPG betreffend Mängel, die im Zuge einer feuerpolizeilichen Überprüfung festgestellt worden sind, welche aber den Wirkungsbereich einer anderen Behörde (Abs. 3) berühren würden, was gegenständlich der Fall wäre, wonach dieser anderen Behörde eine Abschrift der feuerpolizeilichen Überprüfungsergebnisse zu übermitteln sei, folge aber, dass das Oö. FGPG keine gesetzliche Grundlage für die angegangene Anordnung biete, welche ohne jeden Zweifel eine bauliche Maßnahme betreffe, weshalb mangels gesetzlicher Grundlage hierfür dieser Auftragspunkt zu beheben sei.

Mit Schreiben vom 08.01.2026 legte die belangte Behörde den Akt mit der Geschäftszahl: GA IV-FP-401-5b/2025/Las vor sowie auf Anforderung auch den Bauakt Zl: GA 6-Bau-402-56/83-Schm./St.

Im bezughabenden Vorlageschreiben vom 08.01.2026 nahm die belangte Behörde unter der Überschrift: *„Zur behaupteten Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides*" vollen Bezug auf den baubehördlichen Bewilligungsbescheid vom 28.11.1983, Zl: GA 6-Bau-402-56/1983-Schm./St, betreffend die gegenständliche bauliche Anlage und führte etliche Auflagepunkte an, so unter anderem auch solche feuerpolizeilicher Natur.

Die belangte Behörde führte zur engeren Thematik aus, dass ihr Vorgehen gemäß § 13 Abs. 1 Oö. FGPG deswegen entsprochen hätte, weil diese Bestimmung keine Zuständigkeitsabgrenzung, sondern vielmehr eine allfällige zusätzliche Verständigungspflicht einer weiteren Behörde (wohl der Baubehörde) normiere (im Zusammenhang war mit diesen Ausführungen wohl § 13 Abs. 3 Oö. FGPG gemeint).

Mit Anforderungsschreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 11.02.2026 wurde Aufklärungsbedarf in der Angelegenheit bei der belangten Behörde angemeldet und kam diesem die belangte Behörde mit Schreiben vom 11.02.2026 auch nach.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde samt den nachträglich vorgelegten Unterlagen und ist, wozu auf die Beschwerdeausführungen zu verweisen ist, auf § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) zu verweisen, wonach gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG eine Verhandlung dann entfallen kann, wenn bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist im gegenständlichen Beschwerdeverfahren völlig unstrittig, ergibt sich aus der Aktenlage und wurde auch in keiner Weise in Abrede gestellt, weshalb dieser voll der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

Mit dem bekämpften Bescheidpunkt 3. wurde die Herstellung eines baulichen Zustandes zwischen den einzelnen Objekten gemäß dem geltenden Bewilligungsbescheid (wie oben ausgeführt) bis zum 31.03.2026 vorgeschrieben.

Es war daher die Rechtsfrage zu klären, ob der gegenständliche feuerpolizeiliche Auftrag zur Herstellung des konsentierten baulichen Zustandes im Oö. FGPG auch Deckung findet.

§ 1 Abs. 1 Oö. FGPG normiert die Aufgaben der Feuerpolizei und erwähnt in diesem Zusammenhang unter anderem die Maßnahmen der Brandverhütung, den vorbeugenden Brandschutz, die Brandbekämpfung, Brandursachenermittlung sowie Sicherungsmaßnahmen nach einem Brand.

Nach Maßgabe des § 10 Abs. 1 Oö. FGPG hat die Gemeinde die Brandsicherheit von Gebäuden, Anlagen und den jeweils dazugehörigen Grundstücken entsprechend den in dieser Bestimmung festgelegten Intervallen zu überprüfen.

Bei der feuerpolizeilichen Überprüfung gemäß § 12 Abs. 1 Oö. FGPG ist insbesondere festzustellen, ob die Vorschriften dieses Landesgesetzes und der aufgrund dieses Landesgesetzes erlassenen Verordnungen und Bescheide durch die Eigentümer des Objektes eingehalten werden, oder Bauschäden, elektrische Anlagen oder Betriebsmittel vorhanden sind, von denen eine Brandgefahr ausgeht, sowie, ob alle sonstigen Voraussetzungen, die für die Brandverhütung, den vorbeugenden Brandschutz und die Brandbekämpfung von Bedeutung sind, vorliegen.

Unter Brandverhütung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die im Wesentlichen auf das Verhindern eines Brandausbruches hinauslaufen (vgl. dazu insbesondere die „jedermann auferlegten Pflichten zur Brandverhütung" in § 2 Oö. FGPG und die Einrichtungen zum Zweck der Brandverhütung nach den §§ 19 ff Oö. FGPG).

Demgegenüber erfasst der „vorbeugende Brandschutz" alle Maßnahmen, die darauf abzielen, ihre Ausbreitung zu verhindern (vgl. AB 486/1994, Beilage Oö. LT XIV. GP 3).
Dazu zählen vor allem die Pflicht des Eigentümers zur Löschmittelvorsorge (§ 15 Oö. FGPG), das Freihalten von Flächen für die Brandbekämpfung und die Pflicht zur Entfernung von Hindernissen (§ 16 Oö. FGPG), die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten, die Erstellung eines Brandalarmplanes, eines Brandschutzplanes und einer Brandschutzordnung (§ 18 Oö. FGPG).

Die Brandbekämpfung ist nach ihrer Definition in § 1 Abs. 1 Oö. FGPG die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Eindämmung oder Löschung eines Brandes

einschließlich der Rettung von Personen, Tieren und Sachwerten, die durch einen Brand gefährdet sind (vgl. insbesondere die Vorkehrungen für die Brandbekämpfung nach §§ 3 ff Oö. FGPG).

§ 13 Abs. 1 Oö. FGPG normiert, dass die im Zuge der feuerpolizeilichen Überprüfung festgestellten Mängel dem Eigentümer zur Beseitigung dieser Mängel mittels Bescheid unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen sind.
Soweit bei einer feuerpolizeilichen Überprüfung aber Mängel festgestellt werden, die den Wirkungsbereich einer anderen Behörde berühren (etwa der Baubehörde), bestimmt § 13 Abs. 3 Oö. FGPG, dass dieser eine Abschrift der Niederschrift über die feuerpolizeiliche Überprüfung zu übermitteln ist.
Nach dem Willen des Gesetzgebers sind diese Mängel, wenn sie nicht sofort behoben werden können, der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu bringen, welche die erforderlichen Maßnahmen festzulegen hat (vgl. AB 486/1994 Beilage Oö. LT XIV. GP 10).
Die Materialien führen hierzu ergänzend aus (AB zu LGBl. Nr. 113/1994:
„…… Häufig werden im Zuge von feuerpolizeilichen Überprüfungen Mängel, die die Brandgefahr erhöhen, festgestellt, die (auch) den Wirkungsbereich einer anderen Behörde (zum Beispiel Baubehörde, Gewerbebehörde, udgl.) berühren können. Diese Mängel sind, wenn sie nicht sofort behoben werden können, der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu bringen, welche die erforderlichen Maßnahmen festzulegen hat (Abs. 3)."

Der Brandschutz für bauliche Anlagen ist in der Oö. Bauordnung 1994, im Oö. Bautechnikgesetz 2013 und anderen baurechtlichen Vorschriften (z. B. OIB-Richtlinie 2) geregelt.
Diese baurechtlichen Brandschutzvorschriften sind als leges speciales für bauliche Anlagen vorrangig gegenüber den allgemeinen Brandschutzvorschriften nach dem Oö. FGPG anzuwenden. Ist der Brandschutz für bauliche Anlagen in einem bestimmten Falle baurechtlich abschließend geregelt, dürfen aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften keine zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden. Der Vorrang der baurechtlichen Vorschriften schließt allerdings Mängelbehebungsaufträge nach den feuerpolizeilichen Vorschriften nicht aus, soweit das jeweilige Feuerpolizeigesetz eine ausreichende gesetzliche Grundlage gibt. Dies gilt vor allem für Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen, die keine baulichen Anlagen betreffen (vgl. *Neuhofer, Zeilmayr*, Feuerpolizei und Feuerwehr in Oberösterreich, [1999], Erläuterung 1 zur Oö. Bauordnung 1994 mit dem Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).

Aus dem dargelegten Regelungsgegenstand des Oö. FGPG (insbesondere der Zusammenschau mit der Bestimmung des § 13 Abs. 3 Oö. FGPG zur behördlichen Zuständigkeitsabgrenzung), der Literatur und den diesbezüglichen gesetzlichen

Erläuterungen im Ausschussbericht zu LGBl. Nr. 113/1994 und den baurechtlichen Bestimmungen ergibt sich, dass das Oö. FGPG im Falle keine gesetzliche Grundlage für die verfahrensgegenständliche Anordnung betreffend die zwischen den einzelnen Objekten zu errichtenden brandabschnittsbildenden Bauteile bzw. Trennwände so, wie sie dem geltenden baurechtlichen Baubewilligungsbescheid entsprechen, bietet.

Im gegenständlichen Fall wird dies umso klarer, als auf einen bestehenden Baubewilligungsbescheid, welcher das hier Gegenständliche regelt, auch im Auftragspunkt 3. wortwörtlich verwiesen wird (Arg.: *„gemäß des geltenden Baubewilligungsbescheides"),* womit also für die Bf eine subjektive Rechtslage geschaffen war, die sie (ohnehin) zur bescheidmäßigen Herstellung eines baulichen Zustandes (wie eben gemäß Baubescheid) verpflichtet.

Der Bf ist daher beizupflichten, wenn sie aufgrund einer argumentierten klaren Zuständigkeitsabgrenzung eine gesetzliche Grundlage im Oö. FGPG für eine bauliche Maßnahme (Anmerkung: die im Übrigen eben ohnehin bescheidmäßig geschuldet ist) nicht sieht und aufgrund dieses Umstandes daher den gegenständlichen Auftragspunkt als unzulässig und somit rechtswidrig erachtet.

Diese Rechtsansicht kann auch nicht durch die Ausführungen der belangten Behörde in deren Vorlageschreiben vom 08.01.2026 zu Fall gebracht werden, wenn sie diesbezüglich am Ende ihrer Ausführungen argumentiert, § 13 Abs. 1 (wohl Abs. 3) sehe keine tatsächliche Zuständigkeitsabgrenzung (wohl zwischen Baubehörde und jener für das Oö. FGPG zuständigen), also betreffend ein allfälliges Vorgehen gemäß Oö. Bauordnung oder Oö. FGPG vor, sondern beinhalte vielmehr eine allfällige (zusätzliche) Verständigungspflicht einer weiteren Behörde, weshalb die gegenständlichen Aufträge bescheidgemäß zu verfügen gewesen wären.
§ 13 Abs. 3 Oö. FGPG, welcher eben bloß eine Verständigungspflicht einer weiteren Behörde (Baubehörde) festlegt, von der dann die erforderlichen Maßnahmen festzulegen sind, kann aber nicht anders verstanden werden, als dass eben die Zuständigkeit der Baubehörde (auch weiterhin) bestehen bleibt.

Aufgrund dieser rechtlichen Überlegung war daher die bescheidmäßige Anordnung mangels gesetzlicher Grundlage hierfür im Oö. FGPG mangels Zuständigkeit unzulässig und somit rechtswidrig, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Angemerkt wird, dass bezüglich des festgestellten baulichen Zustandes gemäß Auftragspunkt 3. des in Beschwerde gezogenen Bescheides von der Baubehörde allenfalls mit baupolizeilichen Aufträgen nach der Oö. Bauordnung vorzugehen sein wird, weil sie die zuständige Behörde für baubewilligungs- sowie baupolizeiliche Angelegenheiten gemäß der Kompetenzverteilung im Land Oberösterreich ist.
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Die Rechtslage nach den maßgeblichen Bestimmungen ist klar und eindeutig. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen 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

Dr. Kapsammer