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-154687/2/DM**

Datum: **Linz, 7. August 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 Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, vertreten durch Rechtsanwälte Haberl und B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim vom 15.01.2026, GZ: GA IV-FP-401-1b/2026/Hem, betreffend einen feuerpolizeilichen Auftrag nach dem Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit folgenden Maßgaben bestätigt:

- **Punkt 1. des angefochtenen Mängelbehebungsauftrages hat wie folgt zu lauten:**

  „Die festgestellten brandsicherheitsrelevanten Mängel in der Wohnung Nr. ddd (derzeitige Mieterin: C__) sind dadurch zu beheben, dass Unrat, Gerümpel und sonstige hindernde Gegenstände so entfernt werden, dass der Feuerwehr im Brandfall ein ungehinderter Zutritt zur Wohnung möglich ist.

  Erfüllungsfrist: unverzüglich"

- **Punkt 2. des angefochtenen Mängelbehebungsauftrages hat wie folgt zu lauten:**

  „Die im - der Wohnung unmittelbar vorgelagerten - Treppenhaus festgestellten brandsicherheitsrelevanten Lagerungen, insbesondere Unrat, Gerümpel und sonstige Gegenstände, die den freien Zutritt der Feuerwehr behindern oder verzögern können, sind vollständig zu entfernen.

Erfüllungsfrist: unverzüglich“

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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim (in der Folge: belangte Behörde) vom 15.01.2026, GZ: GA IV-FP-401-1b/2026/Hem, wurde der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) zur Behebung der festgestellten Mängel (1. Bis 4.) Folgendes angeordnet:

„Zu 1: Um einer schnellen und überdurchschnittlichen Brandausbreitung entgegenzuwirken, sind die Müllansammlungen und die Menge an brennbaren Materialien stark zu reduzieren. Die Aufschließungsgänge sind zum Ermöglichen eines Feuerwehreinsatzes und des Flüchtens frei zu räumen und benützbar zu halten.
Durchführungsfrist: unverzüglich bzw. Dauervorschreibung

Zu 2: Die brennbaren Lagerungen im Treppenhaus vor der Wohnungstür sind gänzlich zu entfernen. Ebenso sind sämtliche Lagerungen aus dem Treppenhaus, welche die Flucht- bzw. Rettungswegbreite einengen, zu entfernen. Durchführungsfrist: unverzüglich bzw. Dauervorschreibung

Zu 3. Der Elektroofen und das Ceranfeld sind frei von brennbaren Lagerungen zu halten. Ebenso sind sämtliche brennbaren Lagerungen direkt um das Ceranfeld und den Elektroherd zu entfernen, um einer Entzündung dieser bei Verwendung des Herdes und des Ceranfeldes vorzubeugen.
Durchführungsfrist: unverzüglich bzw. Dauervorschreibung

Zu 4: Aufgrund der großen Brandlast durch die starke Vermüllung und der großen Mengen brennbarer Lagerungen ist das Verwenden von offenem Licht und Feuer zu unterlassen. Ebenso sind Rauchwarenreste in dafür geeignete Behälter zu entsorgen.
Durchführungsfrist: unverzüglich bzw. Dauervorschreibung“

2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, sie sei die falsche Bescheidadressatin, da sie aufgrund des Mietvertrages mit der Mieterin rechtlich und faktisch nicht direkt auf den Zustand der an die Mieterin vermieteten Wohnung bzw. die dortigen Lagerungen und Handlungen dieser einwirken könne. Die vier Spruchpunkte zur Mängelbehebung wäre vielmehr an die Mieterin zu richten gewesen. Ungeachtet dessen sei weiters darauf hinzuweisen, dass der gegenständliche Bescheid auch insofern rechtswidrig sei, als sich die einzelnen Anordnungen zur Mängelbeseitigung auf Umstände bezögen, die sich dem grundsätzlichen Einflussbereich der Bf entzögen. Bei der von der belangten Behörde beschriebenen großen Ansammlung von brennbaren Materialien handle es sich, auch wenn diese als Müll bewertet würden, letztlich doch um das Eigentum der Mieterin.

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

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist Alleineigentümerin des auf der Liegenschaft EZ aaa (Gst. Nr. bbb und ccc) befindlichen Objekts. Es handelt sich dabei um ein Mehrparteienhaus, deren Wohnungen die Bf als gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft in Bestand gibt [Angaben der Bf in der Beschwerde, Behördenakt ON 9].

2. Die beschwerdegegenständliche Wohnung Nr. ddd (D-Platz) wird an C__ vermietet.

3. In einem Bericht der Landespolizeidirektion Oberösterreich vom 30.12.2025 an die Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck wurde aufgrund der vorgefundenen Situation in der gegenständlichen Mietwohnung die Bewohnbarkeit („Messie-Wohnung") angezweifelt und eine feuer- und baupolizeiliche Überprüfung angeregt.

4. Bei einer feuerpolizeilichen Überprüfung am 15.01.2026 wurde Folgendes festgestellt:

„1) Rauchwarenreste zwischen Müll- und brennbaren Lagerungen
2) E-Herd und Ceranfeld stark vermüllt u. mit brennb. Lagerungen zugestellt
Benützungsverbot mündl. ausgesprochen
3) Im Treppenhaus werden gr. Mengen brennb. Materialien vor d. Whg. gelagert
4) Gesamte Wohnung stark vermüllt u. Gänge sowie Räume mit gr. Mengen brennb. Materialien zugestellt.
AV: Die elektrotechn. Anlagen konnte aufgrund d. starken Vermüllung nicht kontrolliert werden. Der FI-Schalter u.d. Sicherungen sind funktionstüchtig u. wurden getestet.
Empfehlung: Heimrauchmelder!"

Angefertigte Lichtbilder von den Räumen der Wohnung befinden sich im Behördenakt (ON8).

5. Die belangte Behörde hielt in ihrem angefochtenen Bescheid zur vorgefundenen Situation vor Ort Folgendes fest:

„1. In der gesamten Wohnung sind sehr große Mengen an brennbaren Materialien gelagert und sämtliche Räume und Gänge sind stark vermüllt. Durch diese Lagerungen herrscht eine überdurchschnittliche Brandlast, die eine rasche Brandausbreitung ermöglicht. Zusätzlich sind die Aufschließungsgänge nicht benützbar, wodurch ein Flüchten sehr stark erschwert wird und gleichzeitig die Brandbekämpfung.

2. Im Treppenhaus, welches als einziger Flucht- und Rettungsweg für sämtliche Wohnungen des Gebäudes dient, werden vor der Wohnung Nr. 3 größere Mengen brennbarer Materialien gelagert.

3. Der Elektroofen in der Küche und das Ceranfeld sind stark vermüllt und mit brennbaren Lagerungen zugestellt. Der E-Herd ist an die allgemeine Stromversorgung angeschlossen und aufgrund der unmittelbaren Brandgefahr wurde ein Benützungsverbot für den Herd inkl. Ceranfeld seitens der Behörde ausgesprochen.

4. Zwischen den Müllansammlungen und großen Mengen brennbarer Materialien wurden Rauchwarenreste vorgefunden. Die Mieterin (Frau C__) wurde rauchend zwischen den Lagerungen vorgefunden. Weiters waren in der Küche unmittelbar neben brennbaren Lagerungen zwei Kerzen aufgestellt und entzündet. Ein Verbot für offenes Licht und Feuer wurde aufgrund der großen Menge brennbarer Materialien und der dadurch unmittelbaren Brandgefahr mündlich seitens der Behörde ausgesprochen."

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt (insbesondere die Fotodokumentation und Beschreibung der vorgefundenen Lage) samt der darin befindlichen Beschwerde. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt schlüssig und nachvollziehbar.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet eines Parteiantrags abgesehen werden, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Der Sachverhalt ist bereits aufgrund der Aktenlage umfassend geklärt. Die Bf bemängelt im Wesentlichen, dass sie die falsche Bescheidadressatin sei, da sich die einzelnen Anordnungen auf Umstände beziehen würden, die sich dem grundsätzlichen Einflussbereich der Bf entziehen würden. Dieses Vorbringen ist einer rechtlichen Beurteilung zu unterziehen, ergänzende Sachverhalts-ermittlungen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (Oö. FGPG) gelten die durch dieses Landesgesetz für die Eigentümer von Gebäuden, Anlagen,

Grundstücken oder sonstigen Sachen festgesetzten Rechte oder Pflichten gleichermaßen für die an ihre Stelle tretenden Nutzungs- oder Verfügungsberechtigten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Oö. FGPG ist jedermann verpflichtet, nach Möglichkeit und Zumutbarkeit

1. alles zu unterlassen, was einen Brand herbeiführen oder die Ausbreitung eines Brandes begünstigen kann, und
2. alle im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung des Entstehens oder Weitergreifens von Bränden zu treffen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Oö. FGPG ist jedermann insbesondere verpflichtet,

1. an Stellen, an denen leichtentzündbare Stoffe aufbewahrt, gelagert oder verarbeitet werden sowie im Nahbereich dieser Stellen
   a) weder zu rauchen noch mit offenem Licht und Feuer zu hantieren; […]
   b) […]
2. offenes Licht und Feuer entsprechend zu beaufsichtigen;

[…]

4. als Eigentümer eines Gebäudes für den brandsicheren Zustand und die brandsichere Nutzung des Gebäudes zu sorgen;

[…]

Gemäß § 12 Abs. 1 Oö. FGPG ist bei der Feuerpolizeilichen Überprüfung insbesondere festzustellen, ob die Vorschriften dieses Landesgesetzes und die auf Grund dieses Landesgesetzes erlassenen Verordnungen und Bescheide durch den Eigentümer des Objekts eingehalten werden (Z 1 leg cit), Bauschäden, elektrische Anlagen oder Betriebsmittel vorhanden sind, von denen eine Brandgefahr ausgeht (Z 2 leg cit), und alle sonstigen Voraussetzungen, die für die Brandverhütung, den Vorbeugenden Brandschutz und die Brandbekämpfung von Bedeutung sind, vorliegen (Z 3 leg cit).

Gemäß § 13 Abs. 1 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.

Gemäß § 4 Abs 7 zweiter Satz Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeiverordnung (Oö. FGP-VO) darf es in Gängen, Stiegenhäusern und auf Fluchtwegen zu keiner Gefährdung von Personen durch Gegenstände (zB auf Grund des Brandverhaltens dieser Gegenstände oder der Behinderung der Flucht durch diese Gegenstände) kommen, insbesondere dürfen Fluchtwege nicht von Gegenständen begrenzt werden, die leicht umgestoßen oder verschoben werden können.

2. Die Bf bemängelt in ihrer Beschwerde, sie sei die falsche Bescheidadressatin, da sie aufgrund des Mietvertrages mit der Mieterin rechtlich und faktisch nicht direkt auf den Zustand der an die Mieterin vermieteten Wohnung bzw. die dortigen Lagerungen und Handlungen dieser einwirken könne. Die vier Spruchpunkte zur Mängelbehebung wären vielmehr an die Mieterin zu richten gewesen. Ungeachtet dessen sei weiters darauf hinzuweisen, dass der gegenständliche Bescheid auch insofern rechtswidrig sei, als sich die einzelnen Anordnungen zur Mängelbeseitigung auf Umstände bezögen, die sich dem grundsätzlichen Einflussbereich der Bf entzögen. Bei der von der belangten Behörde beschriebenen großen Ansammlung von brennbaren Materialien handle es sich, auch wenn diese als Müll bewertet würden, letztlich doch um das Eigentum der Mieterin.

Die Bf argumentiert in diesem Zusammenhang, § 1 Abs. 4 Oö. FGPG sei so zu verstehen, dass in einem Fall wie diesem die Mieterin an die Stelle der Eigentümerin trete (arg.: „*für die an ihre Stelle tretenden Nutzungs- oder Verfügungsberechtigten*") und der Bescheid daher an die Mieterin zu adressieren gewesen wäre.

Wie das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bereits in der Entscheidung vom 10.8.2015, LVwG-150383/4 (und sodann wiederholend in seiner Entscheidung vom 22.4.2021, LVwG-152764/9) festgehalten hat, sprechen die Gesetzesmaterialien (AB 486/1994 BlgLT 24. GP 3) zu der (gleichlautenden früheren) Bestimmung des § 1 Abs. 4 Oö. FPG, wonach Abs. 4 normiert, dass die Adressaten der feuerpolizeilichen Vorschriften nicht nur die Eigentümer von Gebäuden oder Grundstücken sind, sondern ebenso Mieter, Pächter oder sonst beauftragte Personen für ihren jeweiligen Verfügungs- bzw. Verantwortungsbereich, für die Rechtsansicht, dass die in § 1 Abs. 4 Oö. FGPG genannten Personen neben dem Eigentümer als Verpflichteten treten. Weiters darf im Sinne einer teleologischen Interpretation der Zweck der Bestimmung nicht außer Acht gelassen werden: Nach § 1 Abs. 1 Oö. FGPG sind von den Aufgaben der Feuerpolizei unter anderem die Brandverhütung und der vorbeugende Brandschutz umfasst. Die Bestimmungen des Oö. FGPG dienen diesen öffentlichen Interessen und bezwecken die Hintanhaltung von Sachschäden und Beeinträchtigungen von Leib und Leben. Die Feuerpolizeibehörde hat die ihr zustehenden Kompetenzen, wie die Erlassung eines Mängelbeseitigungsauftrages zum Zwecke der Verfolgung dieser öffentlichen Interessen wahrzunehmen. Es entspricht dem Effektivitätsgedanken, dass die Feuerpolizeibehörde einen Mängelbeseitigungsauftrag neben allfälliger Verfügungs- und Nutzungsberechtigter auch an den Gebäudeeigentümer richten kann. Dadurch wird die Feuerpolizeibehörde in die Lage versetzt, rasch und ohne Erforschung allfällig bestehender Verfügungs- oder Nutzungsrechte an einem Objekt auf eine festgestellte Gefährdung der Brandsicherheit zu reagieren.

§ 13 Abs. 1 iVm 1 Abs. 4 Oö. FGPG ist daher dahingehend auszulegen, dass ein feuerpolizeilicher Mängelbehebungsauftrag an den Eigentümer von Gebäuden,

Anlagen, Grundstücken oder sonstigen Sachen, an einen Nutzungs- oder Verfügungsberechtigten oder an all diese Personen nebeneinander gerichtet werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu baupolizeilichen Aufträgen verwiesen, wonach ein baupolizeilicher Auftrag dem Eigentümer der baulichen Anlage zu erteilen ist, unabhängig davon, ob er selbst oder seine Rechtsvorgänger den konsenswidrigen Zustand hergestellt haben. Es bestehen keine Bedenken dagegen, den Beseitigungsauftrag demjenigen zu erteilen, der aufgrund zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit hat, den Auftrag – auch gegenüber dem Mieter – durchzusetzen, somit dem Eigentümer der baulichen Anlage (vgl. VwGH 5.7.1999, 95/05/0303 mH a VwGH 17.11.1975, 1259/75; 20.12.1994, 94/05/0353; vgl. ebenfalls VwGH 15.07.2003, 2003/05/0001). Die Bf hat somit als Bestandgeberin im Zivilrechtsweg gegenüber der Bestandnehmerin dafür zu sorgen, dass sie als Eigentümerin den im angefochtenen Bescheid erteilten Anordnungen nachkommt.

3. Auf Grundlage der am 15.1.2026 durchgeführten feuerpolizeilichen Überprüfung wurde hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung festgestellt, dass in dieser erhebliche Mengen an Unrat, Gerümpel und sonstigen Gegenständen gelagert werden, wodurch der ordnungsgemäße Zugang für Einsatzkräfte im Brandfall beeinträchtigt wird. Die festgestellten Zustände stellen eine brandsicherheitsrelevante Gefährdung und somit Mängel iSd § 13 Abs. 1 Oö. FGPG dar, weil im Fall eines Brandes die rasche und ungehinderte Zutrittsmöglichkeit für die Feuerwehr wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

4. Feuerpolizeiliche Aufträge haben die Bestimmtheitserfordernisse des § 59 Abs. 1 AVG zu erfüllen. Die hinreichende Bestimmtheit ist einzelfallbezogen zu beurteilen (vgl. VwGH 23.1.2002, 2001/07/0139). Ein Bescheid ist gemäß § 59 Abs. 1 AVG dann hinreichend bestimmt, wenn weder beim Bescheidadressaten noch bei der Vollstreckungsbehörde Zweifel über Art und Umfang der vorgeschriebenen Maßnahme auftreten können (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 59 Rz 92 [Stand 1.3.2023, rdb.at]). Ein diesbezüglicher Auftrag ist bereits dann konkret genug, wenn für einen Fachmann die zu ergreifenden Maßnahmen erkennbar sind (vgl. bspw. zu einem baupolizeilichen Auftrag VwGH 21.2.2025, Ra 2024/07/0049; 29.8.2024, Ra 2022/07/0182 uva.). Die Anordnungen zu Punkt 1. und 2. im angefochtenen Bescheid waren daher entsprechend zu konkretisieren.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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.

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