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-154735/2/KHu/DaE

Datum:
Linz, 7. Juli 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des A__, gegen Spruchpunkt 2. des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Kematen an der Krems vom 5.3.2026, GZ: FP-131-4-16/2025-Schü, betreffend einen feuerpolizeilichen Auftrag nach dem Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben.
Spruchpunkt 2. des Bürgermeisters der Gemeinde Kematen an der Krems vom 5.3.2026, GZ: FP-131-4-16/2025-Schü, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Kematen an der Krems zurückverwiesen.

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 Gemeinde Kematen an der Krems (in der Folge: belangte Behörde) vom 5.3.2026, GZ: FP-131-4-16/2025-Schü, wurde der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) in Spruchpunkt 2. verpflichtet, „die Lagerungen aus der Tiefgarage" unverzüglich zu entfernen, wobei die Lagerung eines Satzes Ersatzreifen je Stellplatz zulässig sei (S. 3 des Bescheides). Einleitend wurde im Bescheid unter Punkt 2. darauf Bezug genommen, dass sich in der Tiefgarage im Zeitpunkt der Überprüfung mehrere brennbare Lagerungen befunden hätten (S. 1 des Bescheides).

2. Dagegen erhob der Bf fristgerecht Beschwerde vom 29.3.2026, die sich in Begründung und Begehren gegen den Auftrag zur Entfernung der Lagerungen in der Garage richtet.

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

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Der Bf ist Wohnungseigentümer einer Wohnung W 1 eines Mehrparteienwohnhauses mit der Anschrift B-Straße.

1.2. Am 22.10.2025 wurde eine feuerpolizeiliche Überprüfung des verfahrensgegenständlichen Mehrparteienwohnhauses einschließlich der Tiefgarage durchgeführt, an der u.a. der feuerpolizeiliche Sachverständige teilgenommen hat.

1.3. Der Spruch des verfahrensgegenständlichen Bescheids lautet auszugsweise wie folgt (Hervorhebungen nicht übernommen):

„Bei der Feuerpolizeilichen Überprüfung des Objektes gemäß § 10 Abs. 1 des Oö. Gefahren- und Feuerpolizeigesetzes wurden nachstehende Mängel, die die Brandsicherheit der in Augenschein genommenen gegenständlichen Objekte gefährden, festgestellt:
[…]
2. In der Tiefgarage befinden sich zum Zeitpunkt der Überprüfung mehrere brennbare Lagerungen.
[…]

Zur Herstellung eines brandsicheren Zustandes wird nach dem Gutachten des anwesenden Sachverständigen folgendes angeordnet:
[…]
Zu 2.) Die Lagerungen aus der Tiefgarage sind zu entfernen. Die Lagerung eines Satzes Ersatzreifen je Stellplatz ist zulässig.
Durchführungsfrist: unverzüglich"

1.4. Die Niederschrift über die feuerpolizeiliche Überprüfung weist in Punkt 2. eine inhaltsgleiche Übereinstimmung mit dem Spruch des Bescheides auf.

1.5. Eine zumindest überblicksartige verbale Beschreibung bzw. fotografische Dokumentation oder sonstige Hinweise, welche konkreten Mängel damit angesprochen werden, ergibt sich weder aus der Niederschrift über die feuerpolizeiliche Überprüfung, der Begründung des Bescheids noch sonst aus dem verwaltungsbehördlichen Akt.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung war vor dem Hintergrund des § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG nicht geboten, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

III. Rechtliche Beurteilung:

1. 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 Z 4 Oö. FGPG ist jedermann insbesondere verpflichtet, als Eigentümer eines Gebäudes für den brandsicheren Zustand und die brandsichere Nutzung des Gebäudes zu sorgen. Nach § 1 Abs. 4 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 § 12 Abs. 1 ist bei der feuerpolizeilichen Überprüfung insbesondere festzustellen, ob 1. die Vorschriften dieses Landesgesetzes und die auf Grund dieses Landesgesetzes erlassenen Verordnungen und Bescheide durch den Eigentümer des Objekts eingehalten werden, 2. Bauschäden, elektrische Anlagen

oder Betriebsmittel vorhanden sind, von denen eine Brandgefahr ausgeht, und 3. alle sonstigen Voraussetzungen, die für die Brandverhütung, den Vorbeugenden Brandschutz und die Brandbekämpfung von Bedeutung sind, vorliegen.

Werden bei der feuerpolizeilichen Überprüfung Mängel festgestellt, die die Brandsicherheit gefährden, so ist gemäß § 13 Abs. 1 Oö. FGPG dem Eigentümer die Beseitigung dieser Mängel mittels Bescheides unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen.

Ein feuerpolizeilicher Auftrag setzt sohin voraus, dass „Mängel" festgestellt werden, wobei sich solche zunächst aus einem Verstoß gegen konkrete Vorschriften des Oö. FGPG, der hierzu ergangenen Oö. FGP-VO oder eines Bescheides ergeben können. Derartige Mängel können sich aber auch aus sonst zu beanstandenden Zuständen oder Verhaltensweisen ergeben. Ziel der feuerpolizeilichen Vorschriften ist es, Brände zu verhüten; dies muss aber vor dem Hintergrund gesehen werden, dass die Lebensführung auch mit akzeptierten Restrisiken verbunden sein kann (so etwa § 2 Abs. 1 Z 1 Oö. FGPG, wonach „nach Möglichkeit und Zumutbarkeit" alles zu unterlassen ist, was einen Brand herbeiführen oder dessen Ausbreitung begünstigen kann).

2. 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]). Bei einem feuerpolizeilichen Beseitigungsauftrag darf demnach kein Zweifel über Art und Umfang der Anordnung bestehen.

3. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077; 27.6.2018, Ra 2017/09/0031) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht im verfahrensgegenständlichen Fall davon aus, dass eine Zurückverweisung an die belangte Behörde zulässig ist:

Mangels jeglicher Beschreibung der beanstandeten Gegenstände bzw. Stoffe ist nicht nachvollziehbar, welche Lagerung oder Verwendung der Hintanhaltung von Brandgefahren entgegenstehen soll. Ebenso ist nicht eindeutig erkennbar, ob im Rahmen der feuerpolizeilichen Beurteilung durch die Behörde eine Differenzierung zwischen brennbaren und nicht brennbaren Gegenständen bzw. Stoffen vorgenommen wurde (die zu ON 10 des vorgelegten Behördenakts dokumentierte E-Mail der Behörde vom 25.3.2026 dürfte wohl in die Richtung der Unzulässigkeit jeglicher Lagerungen deuten, während sich aus der in ON 13 des Behördenakts einliegenden Stellungnahme wohl ergeben dürfte, dass nichtbrennbare Lagerungen aus brandschutztechnischer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen als zulässig anzusehen sein können). Weder der Niederschrift vom 22.10.2025 noch dem Spruch, der Bescheidbegründung oder dem übrigen Verwaltungsakt lässt sich (zumindest überblicksartig) entnehmen, welche Gegenstände bzw. Stoffe vorgefunden wurden und aufgrund welcher Kriterien ihre Entfernung notwendig ist – bzw. ob und aus welchen Gründen auch nicht brennbare Lagerungen von diesem Auftrag umfasst sind. Ebenso fehlen Feststellungen zu den Standorten der beanstandeten Lagerungen innerhalb der Tiefgarage, sodass offen bleibt, ob diese dem Stellplatz des Bf, den Stellplätzen anderer Wohnungseigentümer oder den Allgemeinflächen zuzurechnen sind.

Diese für den Auftrag maßgeblichen Sachverhaltsfeststellungen wurden im behördlichen Verfahren nicht getroffen. Vor diesem Hintergrund kann das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auf der Grundlage der vorliegenden Ermittlungsergebnisse auch keine nachprüfende Kontrolle des vorliegenden feuerpolizeilichen Auftrages durchführen, sondern müsste das Gericht die Gegebenheiten vor Ort sowie die Lagerungen völlig neu zu erheben und fachlich beurteilen lassen.

Die belangte Behörde ist mit der Sachlage bestens vertraut und kann die sich ergebenden sowie ergänzenden Ermittlungen – ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen sowie durch eine entsprechende Dokumentation – effizient durchführen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Sachverhaltsermittlung durch das Landesverwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können, als das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ein von ihm geführtes abschließen kann.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

5. Für das weitere Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass in einer nachvollziehbaren, zumindest überblicksweisen Dokumentation festzuhalten ist, um welche Lagerungen es geht, wo diese Lagerungen sind und warum ihre Entfernung aus dem Grundsatz der Brandsicherheit notwendig ist. Auf dieser Grundlage ist dann gemäß § 13 Abs. 1 Oö. FGPG dem Eigentümer die Beseitigung der konkret festgestellten Mängel unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Frist aufzutragen ist.

In diesem Zusammenhang kann die Behörde, falls erforderlich, das zulässige Nutzungsausmaß beschreiben (im Verfahren wird etwa davon ausgegangen, dass die Lagerung eines Satzes Reifen zulässig sei). Die Behörde ist aber – anders als der Bf in seiner Beschwerde offenbar meint – keineswegs verpflichtet, abstrakt auf verschiedenste denkbare Lagerungen einzugehen.

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.

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. Huemer