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-154666/10/DM**

Datum: **Linz, 30. April 2026**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Laakirchen vom 21.11.2025, GZ: Baupol-04b/2025-WP, betreffend eine Benützungsuntersagung gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15.04.2026 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. **Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der angefochtene Bescheid in Spruchpunkt I. wie folgt zu lauten hat:**
„Gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 wird Ihnen als Eigentümerin des Grundstücks Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, die dem Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Laakirchen vom 25.04.2007, GZ: 131-9-5807/07, widersprechende Benützung der Büroräumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss des straßenseitigen (ostseitigen) Gebäudeteils für kulturelle und religiöse Zwecke untersagt.“

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 Laakirchen (im Folgenden: belangte Behörde) vom 21.11.2025, GZ: Baupol-04b/2025-WP, wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 50 Oö. BauO 1994 die Benützung der Büroräumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss des straßenseitigen (östlichen) Gebäudeteils der Liegenschaft D-Straße auf Pz. aaa, EZ bbb, KG C__, für den Betrieb des Vereins „E__" für kulturelle und religiöse Zwecke untersagt (Spruchpunkt I.) und dafür eine Frist von zwei Monaten gesetzt (Spruchpunkt II.).

2. Dagegen erhob die rechtsfreundlich vertretene Bf Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

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

4. Am 15.04.2026 fand eine mündliche Verhandlung statt. Im Anschluss an die Verhandlung wurde die Entscheidung verkündet.

5. Mit Eingabe vom 28.4.2026 beantragte die Bf die Übermittlung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Laakirchen vom 25.04.2007, GZ: 131-9-5804/07, wurde der Bf die Baubewilligung „für den Umbau des Betriebsobjektes F-Straße" auf Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, erteilt. Aus der zugrundeliegenden Baubeschreibung vom 05.04.2007 ergibt sich, dass es sich bei der Art des Bauvorhabens um ein „Büro- und Geschäftshaus" handelt. Unter „Verwendungszweck / Änderung des Verwendungszweckes" wurde von der Bauwerberin angegeben: „Einbau von Büros in ehemalige Werkhalle". Auch im damaligen Anschreiben der Bf vom 05.04.2007 an die belangte Behörde wurde ausgeführt, dass beabsichtigt sei, in Teilen der früheren Werkhallen Büroräumlichkeiten zur Vermietung einzubauen. So ist auch im bewilligten Einreichplan jeder Raum mit einer bestimmten Nutzung (Büro, Teeküche, Archiv etc.) versehen.

2. Die Bf benützt (durch die Vermietung an den Verein „E__") die beschwerdegegenständlichen Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss des

straßenseitigen Gebäudeteils entgegen der erteilten Baubewilligung nicht als Büros, sondern für kulturelle und religiöse Zwecke. Wie die Bf selbst ausführt, verwendet der religiöse Verein die Räume zu Andachts- und Gebetszwecken sowie zum sozialen Austausch. Zu den Freitagsgebeten finden sich zahlreiche Mitglieder ein.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt und insbesondere in die Baubewilligung vom 25.04.2007, GZ: 131-9-5804/07, mit der der Umbau des Betriebsobjekts F-Straße bewilligt wurde. Weiters fand am 15.04.2026 eine mündliche Verhandlung statt. Die Verwendung der gegenständlichen Räumlichkeiten zu Andachts- und Gebetszwecken sowie zum sozialen Austausch durch Mitglieder des religiösen Vereins wird nicht bestritten.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Laakirchen vom 21.11.2025, GZ: Baupol-04b/2025-WP, wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 50 Oö. BauO 1994 die Benützung der Büroräumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss des straßenseitigen (östlichen) Gebäudeteiles der Liegenschaft D-Straße auf Parzelle ccc/2, EZ bbb, KG C__, für den Betrieb des Vereins „SKG - Sozialer Kulturverein Gmunden“ für kulturelle und religiöse Zwecke untersagt (Spruchpunkt I.). Weiters wurde für die Erfüllung der Benützungsuntersagung eine Frist von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheides gewährt (Spruchpunkt II.).

2. In der dagegen erhobenen Beschwerde bringt die Bf - soweit hier relevant - vor, die Baubehörde begründe ihren Untersagungsbescheid damit, dass die Änderung der Verwendung an sich ausreiche, um eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 bzw. § 25 Abs. 1 Z 2 Öö. BauO 1994 auszulösen. Die Änderung der Verwendung setze jedoch voraus, dass vor der Änderung bereits eine bestimmte Art der Verwendung festgelegt worden sei. Das Baubewilligungsverfahren sei ein Projektgenehmigungsverfahren, das einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung voraussetze. Die Sache eines Baubewilligungsverfahrens werde vom Antragsteller festgelegt. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen sei anhand des konkret eingereichten Projekts zu prüfen. Hierfür ausschlaggebend sei der Bauwille des Bauwerbers, der einen anderen Bau als den eingereichten nicht umfasse. Es könne nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folge, dass die

Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen ergebe, abzusprechen habe (VwGH 15.04.2024, Ra 2022/05/0073).
Mit dem Bescheid vom 25.04.2007 sei daher mangels diesbezüglichem Antrag auch keine Verwendung für diese Flächen festgelegt. Der Umstand, dass die Nutzung der einzelnen Räume im eingereichten Bauplan bezeichnet worden sei (Büro, Teeküche, Archiv etc.) ändere nichts daran, dass deren Bewilligung für diese Räumlichkeiten nicht beantragt worden wäre. Im Projektgenehmigungsverfahren komme es nicht darauf an, welcher Zustand bestehe, sondern darauf, welcher Zustand antragsgemäß herbeigeführt werden solle (vergleiche VwGH 26.08.2025, Ra 2025/06/0213). Mangels ursprünglich bewilligter Verwendung bestehe somit auch keine Bewilligungspflicht gemäß § 24 Abs 1 Z 3 Oö. BauO 1994 für eine Änderung des Verwendungszwecks, weshalb die Verwendung auch nicht gemäß § 50 Abs 4 Oö. BauO 1994 zu untersagen gewesen wäre und der Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet sei.

3.1. Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend der erteilten Baubewilligung im Sinne des § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 benützt wird, hat sie dem Eigentümer gemäß Abs. 4 par. cit. mit Bescheid die der Baubewilligung widersprechende Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

3.2. Wie die Bf richtig ausführt, ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen (vgl. VwGH 28.5.2013, 2012/05/0208). Ausschlaggebend im Baubewilligungsverfahren ist der Bauwille des Bauwerbers, der einen anderen Bau als den eingereichten nicht umfasst (vgl. VwGH 6.11.2013, 2011/05/0174). Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc. ergibt, abzusprechen hat (VwGH 19.12.2025, Ra 2023/05/0043 mHa VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0190, mwN).

3.3. Entgegen der Ansicht der Bf wurde mit der Baubewilligung vom 25.04.2007 sehr wohl – entsprechend dem Bauwillen der Bauwerberin – eine bestimmte Nutzung der Räume bewilligt. So ergibt sich schon aus der zugrundeliegenden Baubeschreibung vom 05.04.2007, dass es sich bei der Art des Bauvorhabens um ein „Büro- und Geschäftshaus" handelt. Unter „Verwendungszweck / Änderung des Verwendungszweckes" wurde von der Bauwerberin angegeben: „Einbau von Büros in ehemalige Werkhalle". Auch im damaligen Anschreiben der Bf vom 05.04.2007 an die belangte Behörde wurde ausgeführt, dass beabsichtigt sei, in Teilen der

früheren Werkhallen Büroräumlichkeiten zur Vermietung einzubauen. So ist auch im bewilligten Einreichplan jeder Raum mit einer bestimmten Nutzung (Büro, Teeküche, Archiv etc.) versehen. Dies ist in einem Baubewilligungsverfahren auch erforderlich, um das Projekt etwa auf seine Widmungskonformität prüfen zu können.

3.4. Die Bf benützt (durch die Vermietung an den Verein „E__“) die beschwerdegegenständlichen Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss des straßenseitigen Gebäudeteils entgegen der erteilten Baubewilligung jedoch nicht als Büros, sondern für kulturelle und religiöse Zwecke. Wie die Bf selbst ausführt, verwendet der religiöse Verein die Räume zu Andachts- und Gebetszwecken sowie zum sozialen Austausch. Zu den Freitagsgebeten finden sich zahlreiche Mitglieder ein.

4. Gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

Eine Verwendung zu religiösen Vereinszwecken mit dem Zusammenkommen einer größeren Zahl an Menschen lässt jedenfalls gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 einen Einfluss auf den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse erwarten. Durch die Änderung des Verwendungszwecks sind jedoch auch zusätzliche Verkehrsimmissionen und somit zusätzliche Umwelteinwirkungen denkbar (§ 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994). Wie die belangte Behörde richtig ausführt, ist eine Änderung des Verwendungszwecks bereits dann bewilligungspflichtig, wenn abstrakt die Möglichkeit von zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen besteht. Es ist der belangten Behörde beizupflichten, wenn sie davon ausgeht, dass die An- und Abreise sowie der Aufenthalt von bis zu 100 erwachsenen Personen und 20 Kindern zu bestimmten Tageszeiten schalltechnisch zu zusätzlichen Umwelteinwirkungen führen kann, da sich dies wesentlich von einer Büronutzung unterscheidet. Die belangte Behörde hat der Bf daher zu Recht gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die der erteilten Baubewilligung widersprechende Nutzung untersagt.

5. Auf das übrige Vorbringen in der Beschwerde zur Widmungskonformität der konkreten Vereinstätigkeit war nicht weiter einzugehen, da dies im beschwerdegegenständlichen baupolizeilichen Verfahren nicht zu prüfen war.

6. Die Bf bringt vor, die von der Behörde gesetzte Frist zur Untersagung der Benützung sei völlig unangemessen und (auch) rechtlich nicht durchsetzbar. Die beschwerdegegenständlichen Räumlichkeiten seien von der Bf mit Mietvertrag vom

11.12.2024 an den Verein „E__" vermietet worden. Dieser Mietvertrag unterliege den Bestimmungen des MRG und könne nur aus wichtigem Grund aufgelöst werden. Selbst eine allfällige ordentliche Kündigung wäre lediglich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten möglich. Die genannte Räumungsfrist bzw. Benützungsuntersagung von 2 Monaten sei somit nicht sachgerecht.

Die Erfüllungsfrist gemäß § 59 Abs. 2 AVG zur Ausführung der Leistung oder Herstellung eines Zustandes hat angemessen zu sein. Die Frist muss objektiv geeignet sein, dem Leistungspflichtigen unter Anspannung aller seiner Kräfte nach der Lage des konkreten Falls die Erfüllung der aufgetragenen Leistung zu ermöglichen. Die Frist ist jedenfalls dann angemessen, wenn innerhalb derselben die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können (etwa VwGH 18.11.2024, Ra 2022/05/0133 mHa vgl. VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). Genauso wenig wie die für ein (mietrechtliches) Kündigungsverfahren nötige Zeit (VwGH 15.07.2003, 2003/05/0001) ist bei der Bemessung der Erfüllungsfrist für einen Auftrag zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Zustandes die zur Erwirkung einer nachträglichen Bewilligung (oder gar einer Widmungsänderung) erforderliche Zeit zu veranschlagen [*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 59 (Stand 1.3.2023, rdb.at) Rz 63]. Da für die Herstellung des aufgetragenen Zustandes (keine der Baubewilligung widersprechende Benützung) keine Arbeiten vorzunehmen sind und der aufgetragene Zustand schon durch die Nichtnutzung erwirkt wird, kann von der von der belangten Behörde festgesetzten Frist von 2 Monaten von einer mehr als angemessenen Frist gesprochen werden. Auf das mietrechtliche Kündigungsverfahren ist - wie oben ausgeführt – nicht Bedacht zu nehmen. Die Frist für die Erfüllung der Benützungsuntersagung beginnt mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war.

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