

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 Mag. Huemer über die Beschwerde 1. des A__ und 2. des B__, beide vertreten durch Mag. Dr. C__, Mag. D, Rechtsanwälte in L__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Traun vom 2. Mai 2024, GZ: III/1-1311-8-2023/Phi, betreffend eine Benützungsuntersagung nach der Oö. BauO 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

A. zu Recht:

- I. Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Erfüllungsfrist mit 2 Monaten festgesetzt wird.

Der Spruch des angefochtenen Bescheides wird dahingehend klargestellt, dass der „südliche und östliche Teil des bestehenden Hauptgebäudes“ jene Gebäudeteile umfasst, in denen sich nach dem Einreichplan des Bmst. E__ vom 2.9.2020 (baubewilligt mit Bescheid vom 23.10.2020, GZ: III/1-1311-10-2020) unter anderem die Nutzungseinheiten B1 bis B5 befinden. Von der Benützungsuntersagung sind alle Geschoße, alle Räume und die Stiegenhäuser dieser Gebäudeteile umfasst.

- II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

und

B. fasst den B e s c h l u s s :

- I. Die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers wird als unzulässig zurückgewiesen.

- II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Traun (im Folgenden: belangte Behörde) vom 2.5.2024 wurde dem Erstbeschwerdeführer (1.-Bf) gemäß § 50 Oö. BauO 1994 die Benützung des gesamten südlichen und östlichen Teiles des bestehenden Hauptgebäudes auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken für kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke des Sport- und Kulturvereines B (Zweitbeschwerdeführer, 2.-Bf) mit sofortiger Wirkung untersagt.

2. Dagegen erhoben der 1.-Bf und der 2.-Bf mit Schriftsatz vom 4.6.2024 Beschwerde.

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

4. Das Landesverwaltungsgericht führte am 17.12.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch. Das Ermittlungsverfahren wurde am Ende der Verhandlung für geschlossen erklärt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Der 1.-Bf ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ aaa, KG T___, mit den verfahrensgegenständlichen Grundstücken Nr. bbb und ccc, samt des darauf befindlichen Gebäudes mit der Anschrift T___. Mit der (in Anspruch genommenen) Baubewilligung vom 23.10.2020 wurde der Um- und Zubau sowie die Änderung des Verwendungszwecks beim bestehenden Gebäude bewilligt. Gemäß Auflage Punkt 1. des Bescheides ist das Bauvorhaben projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung am 19.10.2020 im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen auszuführen. Die Fertigstellung dieses Bauvorhabens wurde der Baubehörde mit Eingabe vom 30.11.2023 angezeigt und von dieser mit Schreiben vom 30.1.2024 zur Kenntnis genommen.

Nach dem zugrundeliegenden Einreichplan des Bmst. E___ vom 2.9.2020 handelt es sich um ein U-förmiges Gebäude, wobei nördlich ein Vorplatz mit in Summe 11 PKW-Stellplätzen vorgesehen ist. Die Zufahrt erfolgt von Osten (L-Straße). Im westlichen Teil des Gebäudes, der im westlichen Bereich des Vorplatzes einen gesonderten Eingang hat, sind zwei Wohnungen situiert (eine Wohnung im EG, eine Wohnung im OG). Im südlichen und im östlichen Teil befinden sich nach

diesem Einreichplan fünf getrennte Büros. Die Büros „B1“ und „B2“ (im EG) und „B4“ (im OG) sind über ein im südlichen Bereich des Vorplatzes situiertes Stiegenhaus zugänglich; die Büros „B3“ (im EG) und „B5“ (im OG) sind über ein im östlichen Bereich des Vorplatzes situiertes Stiegenhaus zugänglich. Die Wohnflächen (W1 und W2) haben eine Fläche von insgesamt rund 175 m²; die Büroflächen (Nutzungseinheiten B1 bis B5) haben eine Fläche von insgesamt über 560 m². Es handelt sich bei den Büroeinheiten B1 bis B5 projektgemäß um getrennte Nutzungseinheiten; zuvor bestandene Verbindungen sollten verschlossen werden. Alle diese Nutzungseinheiten verfügen jeweils über Räume, die als „Büro“ bezeichnet sind; die Nutzungseinheiten verfügen – jeweils in unterschiedlicher Aufteilung – auch über WCs und sonstige Nebenräume wie „Teeküche“, „Archiv“ oder „Gänge“. Im ostseitigen Teil ist ein Keller mit sechs Räumen vorgesehen, wobei fünf nicht näher spezifiziert als „Keller“ bezeichnet wurden und ein Raum als Technik- bzw. Heizraum fungieren soll. Ferner verfügt der ostseitige Trakt über einen Dachboden.

In der Bauverhandlungsschrift vom 19.10.2024 wurden (unter der Überschrift „Befund“, S. 6) Betriebszeiten (für die Büros) wie folgt festgelegt:

- Montag bis Freitag von 7:00 bis 18:00 Uhr, sowie
- Samstag von 7:00 bis 12:00 Uhr.

1.2. Der 2.-Bf ist ein eingetragener Verein mit Sitz in der L-Straße 12 in T____. Es handelt sich um einen sportlich-kulturellen Verein; die Mitglieder haben größtenteils bosnische Wurzeln. Der Verein bietet neben einem Angebot in den Vereinsräumlichkeiten (siehe sogleich) auch Vereinsausflüge in der Natur an (etwa einen Sommerausflug und einen Skiausflug). Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn ausgerichtet; der Verein wird fast ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge der Mitglieder – definiert als freiwillige Spenden in frei wählbarer Höhe – finanziert.

1.3. Der 2.-Bf nutzt sämtliche Flächen im südlichen und östlichen Gebäudeteil für Vereinszwecke:

Die als Büros bewilligten Nutzungseinheiten im südlichen und östlichen Teil wurden in ihrer Raumkonfiguration geändert; unter anderem wurden die Nutzungseinheiten B2 und B3 zusammengelegt und größere Räume (statt einzelner „Büros“) geschaffen. So gibt es etwa im Erdgeschoß einen großen „Mehrzweckraum“ (für die Abhaltung von Gebeten, aber auch für Seminare; Fläche rund 100 m²), einen Café-artig ausgestatteten Aufenthaltsraum (rund 27 m²) mit angeschlossener Teeküche, einen weiteren Aufenthaltsraum (rund 23 m²) und einen größeren „Mehrzweckraum für Kinder“ (rund 57 m²). Im Erdgeschoß befindet sich kein Raum, der augenscheinlich Büro Zwecken dient, wenngleich vorgebracht wird, dass Bürotätigkeit (etwa mit einem Laptop) in den Aufenthaltsräumen ausgeübt werden kann. Auch im Obergeschoß befinden sich diverse Aufenthaltsräume. Bei der behördlichen Begehung wurde im Obergeschoß

bloß ein Raum vorgefunden, der eine typische Büroausstattung (Schreibtisch mit Sesseln, Büroschrank) aufweist. Im Keller werden Räume als Sportraum und als Saunaraum benutzt. Der Dachboden gehört ebenfalls zum Verein. Es sind – wenige – Gegenstände im Dachboden eingelagert.

Vereinsmitglieder sind unter anderem für Gebete vor Ort, halten sich aber auch darüber hinaus in den Vereinsräumlichkeiten auf, um zusammenzukommen bzw. das räumlich-infrastrukturelle Angebot zu nutzen (so wurde etwa vorgebracht, dass eine Dauer des Abendgebets von rund 10 Minuten zu einer Gesamtaufenthaltsdauer von rund 1,5 Stunden führe; ferner wurde etwa vorgebracht, dass Kinder zum Spielen dort seien).

Gebete finden fünfmal am Tag statt, wobei ein Gebet ca. 5 bis 10 Minuten dauert. Die Gebetszeiten sind im Islam vom Sonnenaufgang und -untergang abhängig; beispielsweise kann das „Frühgebet“ – je nach Jahreszeit – etwa um ca. 7 Uhr im Winter oder ca. 5 Uhr im Sommer sein; im Winter ist das „Nachtgebet“ bereits um ca. 18 Uhr, während im Sommer das (vor dem Nachtgebet erfolgende) „Abendgebet“ (bei Dämmerung) erst um ca. 21 Uhr ist. Die Zahl an Personen, die jeweils zu den Gebeten kommt, ist unterschiedlich. Am meisten Personen kommen zum Freitagmittagsgebet; das sind rund 100 Personen. Derzeit kommen zum Nachtgebet rund 30 Personen; im Sommer ist die stärkste Besuchszeit (abgesehen vom Freitagmittagsgebet) das „Abendgebet“. Zum frühen Gebet kommen in der Regel weniger Personen.

Der 2.-Bf ist Nutzungsberechtigter von 11 PKW-Stellplätzen. Diese Stellplätze sind mittlerweile nummeriert und werden vom 2.-Bf ausschließlich an Vereinsmitglieder vermietet. Im Zeitpunkt der Begehung durch die Behörde war eine derartige Zuordnung von Parkplätzen noch nicht gegeben, sodass die Zufahrt und Nutzung durch beliebige Vereinsmitglieder erfolgen konnte.

Der Verein gibt folgende tägliche Vereinszeiten („Betriebszeiten“) an:

- 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr im Winter, und
- 6:00 Uhr bis 23:00 Uhr im Sommer.

Organisatorische Vorkehrungen, dass die angegebenen Betriebszeiten verlässlich eingehalten werden, d.h. dass vor und nach den Betriebszeiten verlässlich keinerlei Nutzung erfolgt, bestehen nicht. Die Nutzung durch andere Vereinsmitglieder setzt voraus, dass ein Vereinsmitglied, das Zugriff auf die Schlüssel hat, vor Ort ist.

1.4. Der 2.-Bf hat nach seinen Angaben 130 Mitglieder. Nach der Mitgliederliste sind 81 Mitglieder aus dem Gebiet der Stadtgemeinde T___. Nur 7 Mitglieder stammen aus dem von der Behörde herangezogenen Beurteilungsbereich, der durch umliegende größere Kreuzungen gebildet wird (L-Straße, U__-weg, F-Straße, W-Straße; Ausdehnung: rund 650-900 m x 250 m). 45 Mitglieder kommen

aus dem Stadtteil M__ (der westlich durch die A-Straße, nördlich durch die W-Straße und in östlicher und südlicher Richtung durch die Gemeindegrenzen begrenzt wird; Ausdehnung ca. rund 1,9 x 1,9 km). Die Stadtgemeinde T__ besteht aus vier Stadtteilen und hat insgesamt eine Fläche von rund 15,5 km².

1.5. Der westliche Gebäudeteil mit den beiden Wohneinheiten ist nicht Gegenstand des behördlichen Auftrages.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde, Beischaufung des Aktes zum Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2020, Einschau in das offene Grundbuch, Einschau in die übermittelte Mitgliederliste des 2.-Bf und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen unter Punkt 1.1. ergeben aus der Einschau in den Bauakt aus dem Jahr 2020 (ON 3 des Gerichtsakts); die Inhalte des Bescheides, der Verhandlungsschrift und des Einreichplanes ergeben sich aus diesen selbst. Die Feststellungen unter Punkt 1.2. ergeben sich aus dem im Behördenakt einliegenden Auszug aus dem Vereinsregister und der Stellungnahme des 2.-Bf vom 9.10.2023 (bei ON 14 des Behördenakts) sowie der Erörterung in der öffentlichen mündlichen Verhandlung. Die Feststellungen unter Punkt 1.3., erster und zweiter Absatz, ergeben sich aus dem Vermerk über die behördliche Begehung vom 7.2.2023 (ON 8 des Behördenakts) samt der angeschlossenen Fotos; sie ergeben sich ferner aus der ausführlichen Erörterung in der Verhandlung. Dort wurde auch ein Bestandsplan vorgelegt, der – abgesehen von einem Durchgang zwischen B1 und B2 – dem tatsächlichen Zustand entspricht. Was den Dachboden betrifft, ist anzumerken, dass zwar vorgebracht wurde, dass dieser *„nicht genutzt“* werde (VHS ON 3ad, S. 3); er gehört aber ebenfalls zum Verein. Darüber hinaus zeigt sich auf einem Foto bei ON 8 des Behördenakts, dass sehr wohl Gegenstände eingelagert sind, wenn auch nicht viele. Die Feststellungen unter Punkt 1.3., dritter bis fünfter Absatz, ergeben sich aus den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung. Die Feststellungen unter Punkt 1.3., sechster Absatz, ergeben sich aus der Stellungnahme des 2.-Bf vom 9.10.2023 und der Verhandlung. Die Feststellung unter Punkt 1.3., siebter Absatz, ergeben sich aus folgenden Überlegungen: In der Verhandlung wurden die Zeiten des Frühgebets im Sommer angegeben; dieses kann auch deutlich vor 6:00 Uhr sein. Es wurde in der Verhandlung ausgeführt, dass *„um diese Zeit, weil die Vereinsmitglieder grundsätzlich arbeiten gehen müssen, eigentlich keine Leute da [seien]“*; *„am Samstag in der Früh um diese Zeit kann es schon sein, dass fünf bis sechs Personen da [seien]“*. Zum Sommer wurde zum Abendgebet ausgeführt: *„Im Sommer ist um diese Uhrzeit der meiste Schwung an Personen am Abend. Um 11:00 Uhr abends sei dann allerdings meistens Schluss.“* Zugriff auf die Schlüssel haben rund 20 Personen (siehe zu alldem VHS ON 9ad, S. 7). Schon aus der Gebetszeit im Sommer und der Anmerkung, dass zu dieser Zeit *„eigentlich“*

niemand da sei, aber am Wochenende schon, gibt sich die Nichteinhaltung der deklarierten Betriebszeiten; auch mit der Angabe, dass um 23 Uhr „meistens“ Schluss sei, bleiben die Angaben vage. Die tatsächlichen Betriebszeiten resultieren offenkundig aus den Gebetszeiten und dem faktischen Besucherverhalten; organisatorische Vorkehrungen, dass Betriebszeiten eingehalten werden, sind daher weder erkennbar noch wurden solche vorgebracht.

Die Feststellungen unter Punkt 1.4. ergeben sich aus der vorgelegten Mitgliederliste (ON 8), der Erörterung in der Verhandlung sowie der Abfrage der angegebenen Adressen in Google Maps. Neben dem Vorbringen der Behörde, die die Mitglieder den einzelnen Gebieten zugeordnet hat (siehe VHS ON 9ad, S. 1 und 8 f), hat auch das Gericht die Adressen in Google Maps abgerufen. Die Angabe der Behörde, dass nur ein sehr kleiner Teil der Mitglieder aus dem unmittelbaren Nahbereich kommt und ebenfalls nur rund 1/3 der Mitglieder aus dem Stadtteil, erweist sich als schlüssig und nachvollziehbar. Es gibt zahlreiche (das Gericht hat 28 gezählt) Mitglieder aus T___, die zwischen 2 und 5 km vom Vereinsstandort entfernt sind. Der einzige objektivierte Bezugspunkt zu den Mitgliedern und deren Wohnort ist die Mitgliederliste. Was das Vorbringen bei ON 8 betrifft, dass von jeder Familie nur eine Person aufscheine und die restlichen Familienmitglieder („Frauen und Kinder“) nicht extra erwähnt seien, ist zunächst auszuführen, dass – wie auch die Verhandlung ergeben hat (VHS ON 9ad, S. 1) – es durchaus Frauen als Mitglieder gibt bzw. es in der Mitgliederliste mitunter mehrere Personen mit gleichem Familiennamen gibt, die an derselben Adresse wohnen (siehe bspw. Mitglieder Nr. 3-5; 6-8; 16-18, zusammen mit 77-78; und viele andere mehr). Auf den Umstand, dass „mehr als 60 % der Vereinsmitglieder T-innen und T-er“ seien, kommt es aus rechtlichen Gründen nicht an; die ferner in den Raum gestellte Behauptung, dass aufgrund der Familienmitglieder der Anteil der T-innen und T-er „deutlich höher als 60 %“ sei, ist nicht nachvollziehbar: Mangels substantiierter Vorbringen ist davon auszugehen, dass die Anzahl an Familienmitgliedern pro Vereinsmitglied im Durchschnitt ungefähr gleich sein wird; die Verhältniszahlen werden daher ungefähr gleich bleiben. Es ist auch nicht ersichtlich, warum etwa ein mehrere Kilometer entferntes Mitglied aus T___ eher geneigt sein sollte, die Familie mitzubringen, als ein gleich weit entferntes Mitglied mit Wohnsitz in einer anderen Gemeinde (das Vereinslokal befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebiets von T___, unmittelbar an der Grenze zu L___ und Lg___). Der Entscheidung wird daher die Mitgliederliste als einzig objektivierbare Angabe zugrunde gelegt. Die behördliche Gebietsabgrenzung und die Größe des Stadtteiles wurde größenordnungsmäßig im Digitalen Ober-österreichischen Rauminformationssystem (DORIS) und in Google Maps nachvollzogen. Die Feststellung unter Punkt 1.5. ergibt sich aus dem Behördenakt und der Verhandlung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 bedarf die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen.

Gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 ist Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist, der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige).

Gemäß § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 gelten für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41, 46 bis 49 und 50 Abs. 6 sowie § 37b Oö. ROG 1994 sinngemäß.

§ 50 Oö. BauO 1994 trifft Regelungen betreffend die Benützung baulicher Anlagen:

Gemäß § 50 Abs. 1 leg. cit. dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, dass die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und dass Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im Besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

Darüber hinaus dürfen gemäß § 50 Abs. 2 leg. cit. bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

Gemäß § 50 Abs. 3 leg. cit. hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

Gemäß § 50 Abs. 4 leg. cit. 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.

Gemäß § 50 Abs. 5 leg. cit. gelten in Verfahren nach Abs. 3 und 4 die Bestimmungen des § 47 Abs. 3 sowie des § 48 Abs. 3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 bis 4 nicht berührt.

Gemäß § 50 Abs. 6 leg. cit. hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis erlangt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

2. Zur Zurückweisung der Beschwerde des 2.-Bf:

2.1. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 50 Oö. BauO 1994 sind die baubehördlichen Aufträge an den Eigentümer zu richten (siehe § 50 Abs. 3, 4 und 6, wonach die jeweiligen Aufträge „dem Eigentümer“ mit Bescheid zu erteilen sind). Es kommt nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nicht darauf an, wer eine andere Verwendung zu verantworten hat (siehe etwa VwGH 20.12.1994, 94/05/0353, wonach der Eigentümer aufgrund der zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit hat, den Auftrag – auch gegenüber dem Mieter – durchzusetzen). Auch ist im Bescheid ausschließlich der 1.-Bf als Verpflichteter und als Bescheidadressat angeführt. Der 1.-Bf als Eigentümer der baulichen Anlage hat daher dafür zu sorgen, dass dem Auftrag entsprochen wird.

2.2. Die Beschwerde des 2.-Bf erweist sich daher als unzulässig.

3. Zur Abweisung der Beschwerde des 1.-Bf:

3.1. Das gegenständliche Gebäude kann sich auf eine Baubewilligung vom 23.10.2020 stützen, mit der in den hier gegenständlichen Gebäudeteilen ausschließlich Büroräume mit Nebenräumen (wie WC, Teeküche oder Archiv) bewilligt wurden. Im Keller waren sechs Räume vorgesehen, wobei fünf nicht näher spezifiziert als „Keller“ bezeichnet wurden und ein Raum als Technik- bzw. Heizraum fungieren soll. Ferner verfügt der straßenseitige Trakt einen Dachboden.

Die als „Büro“ bewilligten Räumlichkeiten wurden in ihrer Raumkonfiguration geändert und werden nun für Vereinszwecke benützt. So gibt es etwa im Erdgeschoß einen großen „Mehrzweckraum“ (für die Abhaltung von Gebeten, aber etwa auch für Seminare), diverse Aufenthaltsräume und einen größeren Mehrzweckraum für Kinder. Im Erdgeschoß befindet sich kein Raum, der Büro Zwecken gewidmet ist, wenngleich vorgebracht wird, dass Bürotätigkeit (etwa mit einem Laptop) in einem Aufenthaltsraum ausgeübt werden kann. Auch im

Obergeschoß befinden sich diverse Aufenthaltsräume. Bei der behördlichen Begehung wurde im Obergeschoß bloß ein Raum vorgefunden, der eine Büroausstattung (Schreibtisch mit Sesseln, Büroschrank) aufweist. Im Keller werden Räume als Sportraum und als Saunaraum benutzt.

Vereinsmitglieder sind unter anderem für Gebete vor Ort, aber halten sich auch darüber hinaus in den Vereinsräumlichkeiten auf (so wurde beispielsweise ausgeführt, dass eine Dauer des Abendgebets von rund 10 Minuten zu einer Gesamtaufenthaltsdauer von rund 1,5 Stunden führe). Auch aus den Gesamtschilderungen (die Räumlichkeiten seien wie ein zweites Zuhause für die Vereinsmitglieder; Kinder kämen zum Spielen in die Vereinsräumlichkeiten) bestätigt sich, dass die Vereinsmitglieder die Räumlichkeiten zur Zusammenkunft bzw. Nutzung des räumlich-infrastrukturellen Angebots aufsuchen. Der Verein hat schon in seiner Bezeichnung die ausdrückliche Bezugnahme auf Sport und Kultur.

Es bestätigt sich daher, dass die als Büros gewidmeten Räume für „*kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke*“ durch die Vereinsmitglieder genutzt werden.

Die Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen ist – je nach Jahreszeit, Wochentag und Uhrzeit – unterschiedlich. Zum Abend- bzw. Nachtgebet sind rund 30 Personen vor Ort; beim Freitagmittagsgebet sind rund 100 Personen vor Ort.

3.2. Es mag sein, dass die festgestellten Änderungen der Raumaufteilung für sich genommen als bewilligungs- und anzeigefreier Innenausbau angesehen werden kann. Die bloße Veränderung der Raumaufteilung wird von der belangten Behörde im Verfahren auch nicht beanstandet.

3.3. Gegenstand des Verfahrens ist vielmehr eine Verwendungszweckänderung. Eine solche erfordert für sich keine baulichen Veränderungen (vgl. VwGH 18.2.1997, 94/05/0123). Die Änderung der Verwendung an sich reicht aus, um eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht gemäß §§ 24 Abs. 1 Z 3 bzw. 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 auszulösen.

Eine Änderung des Verwendungszwecks gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 ist bereits dann bewilligungspflichtig, wenn die abstrakte Möglichkeit von in dieser Gesetzesbestimmung angeführten zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen besteht (vgl. etwa VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039, und 23.6.2015, 2013/05/0056). Dies ist im anhängigen Beschwerdeverfahren schon deshalb der Fall, weil die An- und Abreise sowie der Aufenthalt von bis zu rund 100 Personen zu bestimmten Tageszeiten schalltechnisch zu zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen führen kann. Gerade das gemeinschaftliche Zusammenkommen zu mehreren Tageszeiten pro Tag und die damit auch verbundenen Fahrbewegungen unterscheidet sich von einer üblichen Büronutzung. Da die Parkplätze auch

ausschließlich an Vereinsmitglieder vermietet werden, werden diese ebenfalls dem Verein zuzurechnen sein.

Darüber hinaus kann die – vereinsmäßige – Nutzung von Kellerräumen für Sport- und Saunazwecke von Einfluss auf die hygienischen Verhältnisse sein, was (für sich betrachtet) den Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 erfüllt.

Dazu kommt auch, dass nicht nur der Verwendungszweck geändert wurde, sondern dass die im Baubewilligungsverfahren festgesetzten Betriebszeiten (Montag bis Freitag von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Samstag von 7:00 bis 12:00 Uhr) nicht eingehalten werden. Vom Verein werden nunmehr tägliche Vereinszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 (Winter) bzw. 23:00 Uhr (Sommer) angegeben; aber auch diese Zeiten werden aufgrund der vorgegebenen Gebetszeiten offenbar nicht durchgängig eingehalten. Dass die Belästigungswirkungen von Immissionen gerade auch von den Zeiträumen, in denen diese anfallen abhängen können, ist evident. Da die Parkplätze (soweit sie nicht den – hier nicht verfahrensgegenständlichen – Wohnungen zugeordnet sind), nur an Vereinsmitglieder überlassen werden, werden etwa auch die Immissionen durch Fahrbewegungen mit den weitaus längeren Vereinszeiten korrespondieren; nach der Baubewilligung wäre aber mit Fahrbewegungen nur im Zusammenhang mit den bewilligten Betriebszeiten zu rechnen gewesen.

3.4. Es liegen daher insgesamt bewilligungspflichtige Abweichungen von der Baubewilligung vor.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass die bauliche Anlage nicht entsprechend § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994, d.h. entsprechend der erteilten Baubewilligung, benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen.

Mit der Verwendung für „*kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke*“ durch Vereinsmitglieder vor Ort, die darüber hinaus auch außerhalb der bewilligten Betriebszeiten erfolgt, liegt eine dem Baubewilligungsbescheid widersprechende Nutzung vor, weshalb diese Benützung von der belangten Behörde zu Recht untersagt wurde.

3.5. Angemerkt wird, dass auch die Einschätzung der belangten Behörde, dass die festgestellte Nutzung im Widerspruch zur Widmung „gemischtes Baugebiet“ steht (und die Nutzung auch in Widerspruch zu § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 steht), keinen Bedenken begegnet:

Gemäß § 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sind als gemischte Baugebiete solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Bei der Festlegung der Widmungen geht es nicht nur um Fragen des Immissionsschutzes, sondern gerade auch um die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets, die an den Zielen des Oö. ROG 1994 auszurichten ist. So hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 4.9.2001, 2001/05/0204, ausgeführt, dass der *„Sinn und Zweck der Widmung nicht nur der Schutz der Nachbarschaft [ist], sondern es liegt die Einhaltung der Widmungskategorien im öffentlichen Interesse, sodass die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht schon dann gegeben ist, wenn mit dem Vorhaben keine größeren Immissionen für die Nachbarn verbunden wären, als die Widmung zulässt“*.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in dieser Entscheidung – zu einem Sachverhalt betreffend einen Kulturverein in einem Betriebsbaugelände nach § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994 – darauf abgestellt, dass *„die Tätigkeit, die der Verein in dem Lokal entfaltet, ... keinerlei betriebliche Merkmale auf[weist], insbesondere sollen weder auf dem Produktions-, Handels- noch Dienstleistungssektor Gewinne erwirtschaftet werden. Wenn es auch zutrifft, dass unter dem Begriff ‚Betrieb‘ im Sinne des § 22 Abs. 6 OÖ ROG 1994 nicht unbedingt ein Betrieb im Sinne der Gewerbeordnung zu verstehen ist, weil das Raumordnungsgesetz auch beispielweise an land- oder forstwirtschaftliche Betriebe anknüpft, die nicht der Regelung durch die Gewerbeordnung unterliegen, so ist aus raumordnungsrechtlicher Hinsicht doch zu fordern, dass gewisse betriebliche Merkmale im Zusammenhang mit einer Produktions-, Handels- oder Dienstleistungstätigkeit vorhanden sind.“* Dies hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28.5.2019, Ro 2019/05/0003, bekräftigt und ausgeführt, dass ein „Betrieb“ eine gewisse Teilnahme am Wirtschaftsleben voraussetze; eine religiöse Betätigung beinhalte eine solche Teilnahme nicht.

Diese Überlegungen können auch auf § 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994 übertragen werden. Der vorliegende Verein kann – mangels betrieblicher Merkmale – nicht als „Klein- oder Mittelbetrieb“ aufgefasst werden. Die Nutzung für *„kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke des Sport und Kulturvereins“* stellt – grundsätzlich – auch keine Nutzung als „Büro- oder Verwaltungsgebäude“ (oder als Lager) dar (siehe zur Büronutzung aber Pkt. 3.10.). Die vorgefundene Verwendung wäre daher gemäß § 22 Abs. 5 Z 3 erster Fall Oö. ROG 1994 nur dann zulässig, wenn sie auch in einem Wohngebiet (§ 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994) zulässig wäre.

§ 22 Abs. 1 Oö. ROG normiert, dass andere Bauwerke und sonstige Anlagen in Wohngebieten nur errichtet werden dürfen, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen

oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig.

Wenn in § 22 Abs. 5 Z 3 erster Fall Oö. ROG 1994 auch jene Bauwerke und Anlagen, die im Wohngebiet errichtet werden dürfen, im gemischten Baugebiet für zulässig erklärt werden, müssen – mangels jeglicher gegenteiliger Hinweise im Gesetzeswortlaut – auch die in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 jeweils normierten näheren Voraussetzungen erfüllt sein.

Aus den in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 zunächst angesprochenen „Büros, Kanzleien und personenbezogenen Dienstleistungen“ kann hier nichts gewonnen werden (siehe zu Büros unten; das Vereinsleben und das Zusammenkommen im Rahmen des Vereines kann – mangels betrieblicher Merkmale – begrifflich auch nicht als „Dienstleistung“ verstanden werden, und würde im Übrigen auch daran scheitern, dass ein Bauwerk nach § 22 Abs. 1 Oö. ROG nicht überwiegend für solche Zwecke verwendet werden dürfte, was hier aber eindeutig der Fall ist).

Es geht also um die Frage, ob der Verein den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen „vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner“ dient.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits wiederholt mit der Frage auseinandergesetzt, auf welchen räumlichen Bezugspunkt der Begriff des „Bewohners“ in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 abstellt. Der Verwaltungsgerichtshof stellt in seiner ständigen Rechtsprechung auf die Bedürfnisse vorwiegend der Bewohner „des [betreffenden] Wohngebietes“ ab (so etwa in VwGH 20.7.2004, 2004/05/0111; siehe ferner VwGH 24.4.2018, Ra 2018/05/0056; 23.6.2015, 2013/05/0056; 18.11.2014, 2012/05/0186).

In der Entscheidung vom 27.2.2006, 2005/05/0068, VwSlg 16.854 A/2006, führte der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich aus: „§ 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 versteht unter dem Begriff ‚Bewohner‘ die Bewohner der näheren Umgebung, somit die Bewohner des Wohngebietes.“ Der Gerichtshof kam zum Ergebnis, dass dann, wenn die Bedeutung über den Kreis der Bewohner des Wohngebietes hinausgeht und (zumindest) das gesamte Gemeindegebiet umfasst, die Einrichtung in der Widmung Wohngebiet unzulässig sei.

Das Beschwerdevorbringen, dass die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes 23.1.1996, 95/05/0276, zumindest unter teilweiser Bindung an die tragenden Gründe einer rechtskräftigen Vorentscheidung einer Behörde erging, trifft zwar zu. Die in dieser Entscheidung angestellte Überlegung, dass „das ‚betreffende Wohngebiet‘ in raumordnungsrechtlichem Sinn zu verstehen und daher als eine abgegrenzte Fläche zu qualifizieren ist, die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als ‚Wohngebiet‘ gewidmet ist“ und es rechtlich unzulässig sei, „den Begriff ‚betreffendes Wohngebiet‘ mit ‚Stadtteil, Stadtviertel‘ und ähnlichem gleichzusetzen“, fügt sich aber in die dargestellte Rechtsprechung ein und erlaubt daher durchaus Rückschlüsse für die räumliche Abgrenzung.

Dem Beschwerdevorbringen, dass bei der Beurteilung der Frage, ob der Verein den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dient, das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Traun heranzuziehen sei, kann vor dem Hintergrund der dargestellten höchstgerichtlichen Judikatur nicht gefolgt werden.

Einzelfallbezogen kommen nur sehr wenige Personen (die belangte Behörde bezieht sich auf 7 Personen) aus dem näheren Umfeld; es kommen auch nur rund 35 % der Vereinsmitglieder aus dem betreffenden Stadtteil (wobei die Abgrenzung anhand eines ganzen „Stadtteiles“ wohl ohnedies zu weit gefasst wäre). Dass der Verein vorwiegend den Bedürfnissen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des betreffenden Gebietes dienen würde, ist daher nicht ersichtlich. Dass die Mitglieder vorwiegend aus der Stadtgemeinde Traun stammen, ist – wie sich aus der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt – nicht ausreichend.

3.6. Wenn die Bf darauf hinauswollen, dass insoweit eine „verfassungskonforme“ Interpretation erforderlich sei, ist dem entgegenzuhalten, dass die Raumordnung derartige Nutzungen nicht per se untersagt; sie müssen sich aber in einer geeigneten Widmung befinden. Für Kultur-, Vereins- oder Religionseinrichtungen mit einem großräumigeren Einzugsgebiet ist an andere Widmungen – etwa Kerngebiete oder Sonderwidmungen – zu denken. Für eine Einrichtung mit einem überwiegend sehr lokalen Einzugsbereich käme – wie dargelegt – auch eine Wohngebietswidmung in Betracht (sowie jene Widmungen, die darauf verweisen). Wie dargelegt, hat die Raumordnung eine planerische Gestaltung des Gemeindegebiets zum Gegenstand (siehe auch VwGH 4.9.2001, 2001/05/0204). Es ist nicht ersichtlich, dass dies der Religionsfreiheit widersprechen würde.

Auch aus der von den Bf ins Treffen geführten Entscheidung VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0003, lässt sich dies gerade nicht ableiten, sondern führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass „[d]as Recht auf Religionsfreiheit (Art. 9 EMRK) ... nicht uneingeschränkt [besteht] (Art. 9 Abs. 2 EMRK), und es bedeutet auch nicht, dass eine Baulichkeit für religiöse Zwecke grundsätzlich unabhängig von raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig wäre“. Der Verwaltungsgerichtshof

sieht in dieser Entscheidung keinen Anlass für die den Bf vorschwebende Interpretation.

Aus der Entscheidung VwGH 16.9.2009, 2008/05/0246, kann ebenfalls nichts abgeleitet werden, weil darin – unter Bezugnahme auf die Gesetzesmaterialien – bloß ausgeführt wird, dass ärztliche Ordinationen den sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner der Wohngebiete dienen; in dieser Entscheidung ging es in der Sache aber nicht um eine Ordination oder eine Gebietsabgrenzung, sodass aus der Verwendung der Mehrzahlen (sowohl bei Ordinationen als auch bei Wohngebieten) keine Rückschlüsse gezogen werden können.

3.7. Es sind beim Landesverwaltungsgericht auch keine Bedenken an der Widmung des betroffenen Grundstückes entstanden; solche wurden auch nicht vorgebracht. Das Grundstück ist eingebettet in umliegende Widmungen von gemischtem Baugebiet; weiter umliegend finden sich dann diverse andere Widmungen (etwa Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Betriebsbaugebiet weiter östlich, etc.).

3.8. Der Vollständigkeit halber wird ferner angemerkt, dass mit den auf Seite 5 der Beschwerde angeführten Vergleichsbetrieben und -einrichtungen keine Ungleichbehandlung aufgezeigt wird. Wie dargelegt, sind etwa Klein- und Mittelbetriebe (ohne Einschränkungen auf einen lokalen Kundenkreis) und Bürogebäude im gemischten Baugebiet zulässig. Eine in der Beschwerde thematisierte Baulichkeit der römisch-katholischen Kirche befindet sich (ca. 700 m entfernt) in einer Kerngebietswidmung und daher in einer anderen Widmungskategorie.

3.9. Ein Antrag auf Bewilligung des Verwendungszweckes lag jedenfalls im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses des Ermittlungsverfahrens nicht vor. Darüber hinaus ist aber darauf hinzuweisen, dass die Nutzung für andere Verwendungszwecke erst mit Erteilung einer Baubewilligung, die diese zum Gegenstand hat, zulässig wäre.

3.10. Die im Bescheid verwendete Formulierung, wonach die Benützung des *„südlichen und östlichen Teiles des bestehenden Hauptgebäudes“* für die angeführten Zwecke untersagt wird, ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts zwar einzelfallbezogen ausreichend (weil der westliche, Wohnzwecken dienende Gebäudeteil keine innere räumliche Verbindung zum südlichen und östlichen Teil hat); der Klarstellung halber wurde im Spruch eine Beschreibung anhand des baubewilligten Einreichplanes aufgenommen.

Es ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts ferner nicht erforderlich, einzelne „Nebenträume“ (wie Keller oder Dachboden) einzeln aufzuschlüsseln, sondern es ist einzelfallbezogen zulässig und ausreichend konkret, die von der Benützungsuntersagung betroffenen Gebäudeteile zu bezeichnen. Die hier

verfahrensgegenständliche Benützung ist in den im Spruch genannten Gebäudeteilen unzulässig; die „Nebenräume“ haben dasselbe rechtliche Schicksal wie die Haupträume. Wie ferner festgestellt, gehört auch der Dachboden zum Verein; dass er gar nicht benutzt werde, ist unzutreffend, zumal dort – wenn auch wenige – Gegenstände eingelagert sind.

3.11. Auch die im Bescheid verwendete Formulierung, wonach die Benützung für *„kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke“* des betreffenden Vereins zu unterlassen sei, ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts hinreichend konkret. Die Spezifizierung der zu unterlassenden Nutzungen wird in einem Verfahren nach § 50 Oö. BauO 1994 in der Regel in einer wesensmäßigen Umschreibung einer bestimmten Verwendungsart erfolgen. Aus der von der Behörde gewählten Formulierung geht klar hervor, was zu unterlassen ist. Der Klarstellung halber wird aber auf Folgendes hingewiesen:

Gegenstand der Untersagung sind die beschriebenen Nutzungsarten. Nicht umfasst vom Spruch des angefochtenen Bescheides sind (anders als dies die belangte Behörde in der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht argumentiert hat) bloße Bürotätigkeiten. Auch die bloße Einlagerung von Bürogegenständen (etwa im Dachboden) ist daher nicht untersagt.

Unter einem „Büro“ ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ein *„Arbeitsraum, in dem schriftliche oder verwaltungstechnische Arbeiten eines Betriebes, einer Organisation o. Ä. erledigt werden“* zu verstehen (so <https://www.duden.de/rechtschreibung/Buero>, aufgerufen am 28.1.2025). Auch aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich, dass in einem Büro *„vorwiegend administrative Tätigkeiten (etwa Verfassen, Lesen von bzw. Umgang mit Schriftgut, Abhaltung von Besprechungen udgl.) stattfinden“* (so VwGH 16.9.2009, 2008/05/0246, mit dem Hinweis, dass der „Bürobetrieb“ einer Spedition die Anlagen, Einrichtungen und Gegenstände, die der tatsächlichen manipulativen Abwicklung der Güterversendung selbst dienen, nicht erfasse). Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt zwar, dass der Umfang des „Publikumsverkehrs“ je nach der konkreten Art und Ausgestaltung eines Büros unterschiedlich sein wird (so gibt es Büros, in denen kaum persönlicher Kundenkontakt stattfindet und Büros, die eher von „Kunden“ – je nach Sparte etwa als Klient, Mandant, etc. bezeichnet – aufgesucht werden; es gibt Büros, die nur geringe Mengen an Briefsendungen empfangen, und solche, bei denen täglich Zustellungen und Abholungen durch verschiedene Post- und Botendienste erfolgen; usw.) – ihnen allen ist aber gemein, dass es vorwiegend um administrative Tätigkeiten geht.

Hier liegt nun zum einen eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Bürogebäude vor und sind im Einreichplan mehrere „Büros“ bzw. Nutzungseinheiten mit derartigen Zwecken dargestellt; Büronutzungen sind daher von der Baubewilligung umfasst. Zum anderen sind im gemischten Baugebiet „Büro- und Verwaltungs-

gebäude“ (§ 22 Abs. 5 Z 3 Oö. ROG 1994) ausdrücklich zulässig. Dass mit der bloßen Nutzung als „Büro“, mag dieses auch einem Verein zuzurechnen sein, die Baubewilligung oder die Flächenwidmung nicht eingehalten werden würde, ist nicht ersichtlich; es ist auch nicht erkennbar, warum nicht auch ein Verein ein „Büro“ im beschriebenen Sinn haben könnte. Entscheidend für das Vorliegen eines – zulässigen – „Büros“ ist aber, dass dort administrative Tätigkeiten erfolgen.

Wenn in der Beschwerde auf *„Telefon-, Email- und sonstige[n] Schriftverkehr“* Bezug genommen wird, sind daher Tätigkeiten beschrieben, die zulässig sind. Diese Bürotätigkeiten müssen sich aber jedenfalls innerhalb der baubewilligten Betriebszeiten bewegen. Dass in Bezug auf die Büronutzung die Betriebszeiten nicht eingehalten werden, war nicht Gegenstand des Verfahrens. Sollte sich künftig herausstellen, dass eine Bürotätigkeit außerhalb der bewilligten Betriebszeiten erfolgt, würde insoweit von der Baubehörde einzuschreiten sein.

Nach Ansicht des Gerichts wird es sowohl den Betroffenen als auch den Behörden in allfälligen Vollstreckungs- oder Strafverfahren möglich sein, zwischen einer bloßen Bürotätigkeit und einer darüber hinausgehenden unzulässigen Nutzung der Räumlichkeiten für *„kulturelle, religiöse bzw. sportliche Zwecke“* des Vereins zu unterscheiden. Eine Zusammenkunft von Vereinsmitgliedern mit dem Zweck des gemeinsamen Gebets, des kulturellen Austausches, der Sportausübung oder um Kinder gemeinsam spielen zu lassen, ist keine Bürotätigkeit.

4. Der Auftrag zur Unterlassung des weiteren bauordnungswidrigen Benützens ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes (im Sinn der Beendigung eines bereits gesetzten Verhaltens) und bedarf daher der Festsetzung einer Erfüllungsfrist, wobei diese gemäß § 59 Abs. 2 AVG angemessen festzusetzen ist (siehe dazu etwa VwGH 15.7.2003, 2003/05/0001). In Betracht kommt grundsätzlich auch der Auftrag, dass die Benützung „unverzüglich“ zu unterlassen ist (vgl. VwGH 12.11.2024, Ra 2024/06/0130, mwN). Einzelfallbezogen wird unter Berücksichtigung der Religionsfreiheit und um sowohl dem 1.-Bf als auch dem Verein das Treffen geeigneter Vorkehrungen zu ermöglichen, eine Frist von zwei Monaten festgesetzt. Diese Frist erscheint jedenfalls hinreichend lange; insbesondere erscheint eine längere Fristsetzung vor dem Hintergrund der beschriebenen Abweichungen von der Baubewilligung unter Berücksichtigung der von der Oö. BauO 1994 zu schützenden öffentlichen Interessen nicht vertretbar.

5. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Zu A.II. und B.II. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung stützt sich auf die zitierte

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die nicht als uneinheitlich zu beurteilen ist, und den eindeutigen Wortlaut der herangezogenen Normen. Die einzelfallbezogene Beurteilung bewegt sich innerhalb der Leitlinien des Verwaltungsgerichtshofes, an den vergleichbare Sachverhalte bereits herangetragen wurden; Fragen, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen, waren im Verfahren nicht zu beurteilen.

Rechtsmittelbelehrung

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 240 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.

Hinweis

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