
Wohn(T)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut für WohnKultur und LebensRaum · Durstbergweg 5 / 8 · 4202 Kirchschlag bei Linz

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich
zu GZ LVwG-180015/13/KHu
Volksgartenstraße 14
4021 Linz
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at

Ihr Zeichen / GZ	LVwG-180015/13/KHu
Unser Zeichen	WT/PRÜFUNG/363/2026
Bearbeitet von	Wohn(T)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut
Ort, Datum	Kirchschlag bei Linz, 5. August 2026

BETREFF: STELLUNGNAHME UND ANTRAG AUF VOLLSTÄNDIGE AKTENEINSICHT

**Abbruch des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 363, KG 46134 Maierhof; Eigentums-,
Vollstreckungs- und Widmungsfragen; Beschluss des Landesverwaltungsgerichts
Oberösterreich vom 14. Juli 2026, LVwG-180015/13/KHu**

Sehr geehrte Damen und Herren des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich,
unter Bezugnahme auf die oben angeführten Verfahren wird um vollständige Aktenauskunft,
Übermittlung der maßgeblichen Urkunden und nachvollziehbare rechtliche Begründung ersucht.
Gegenstand ist die Frage, ob der Abbruch des nach den vorliegenden Angaben rund 300 Jahre alten
Wohnhauses auf Grundstück Nr. 363, KG 46134 Maierhof, rechtmäßig angeordnet und vollzogen
wurde und ob beziehungsweise wann das Grundstück rechtmäßig als Grünland gewidmet wurde.
*Quellenstandard: Jeder nachstehende Tatsachen- und Rechtssatz ist unmittelbar mit der
Originalquelle beziehungsweise der einschlägigen Einzelnorm verknüpft. Nicht vorgelegte Unterlagen
werden ausdrücklich als noch beizuschaffen gekennzeichnet.*

Vorläufiges Ergebnis: Der Beschluss LVwG-180015/13/KHu stellt nicht fest, dass der Abbruch
materiell rechtmäßig war. Er weist die Maßnahmenbeschwerde als unzulässig zurück. Nach den
gerichtlichen Feststellungen war der im Beschluss als „NICHT Verein **Wohn(Zu)Raum**
bezeichnet. Korrekt ist „**Wohn(T)Raum – Forschungs- und Bildungsinstitut**
für WohnKultur und LebensRaum“ bezeichnete Verein nicht grundbuchlicher Eigentümer;
als Eigentümerin schien im maßgeblichen Zeitraum Maria Reifeltshammer, nunmehr Pamminger,
auf. Der Abbruch wurde als Vollstreckung bereits bestehender Bescheide beurteilt. Die
Rechtmäßigkeit der ursprünglichen Bau- und Vollstreckungsbescheide, der Widmungsgeschichte
sowie der Kosten- und Pfändungszuordnung ist daher gesondert anhand der vollständigen Akten

zu prüfen.

1. Festgestellter Aktenstand

Aus dem vorgelegten Beschluss ergeben sich insbesondere folgende, für die weitere Prüfung wesentliche Punkte:

- Nach den Feststellungen des Landesverwaltungsgerichts war der im Beschluss als „Verein Wohn(Zu)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut für Wohnkultur und LebensRaum“ bezeichnete Verein im maßgeblichen Zeitraum nicht grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. 363, KG 46134 Mairhof. Im offenen Grundbuch schien Maria Reifeltshammer, nunmehr Pamminger, als Alleineigentümerin auf; der Kaufvertrag vom 3. Juli 2025 war noch nicht grundbücherlich durchgeführt und eine Plombe war nicht ersichtlich. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 3 und S. 7]

Der Verein darf daher weder als Grundstückseigentümer noch als Eigentümer des abgebrochenen Gebäudes bezeichnet werden. Seine Stellung im Verfahren war jene des Beschwerdeführers beziehungsweise Vollmachtnehmers; daraus folgt keine Eigentümerstellung. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 2–3 und S. 7]

- Der Beschluss nennt zwei Kostenvorauszahlungsbescheide aus dem Jahr 2024 über 9.060,36 Euro und 34.556,90 Euro, jeweils gegenüber der damaligen Grundeigentümerin. Diese im Beschluss wiedergegebenen Bescheidbeträge sind nicht mit den tatsächlich angefallenen Abbruchkosten, den tatsächlich gepfändeten Beträgen oder einer endgültigen Abrechnung gleichzusetzen. Diese Positionen sind anhand der Bescheide, Zahlungsbelege, Pfändungsakten, Rechnungen und einer prüffähigen Kostenaufstellung zu verifizieren. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 5]
- Weitere Ersatzvornahme- und Kostenvorauszahlungsbescheide wurden 2024 erlassen und 2025 durch das Landesverwaltungsgericht teilweise spruchberichtigt beziehungsweise bestätigt. [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 5\]](#)
- Die Abbrucharbeiten begannen nach dem Beschluss Anfang März 2026 und waren bei Einlangen der Maßnahmenbeschwerde bereits abgeschlossen. [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 6\]](#)
- Der Beschluss behandelt die Zulässigkeit einer Maßnahmenbeschwerde nach Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG; er ersetzt keine historische Prüfung der Baubewilligung, der Eigentumslage, eines möglichen Konsenses, der Denkmaleigenschaft oder der Widmungsänderung. [\[Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG – RIS\]](#) · [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 6–10\]](#)

1.1 Ergänzender Sachverhalt aus den nun vorgelegten Unterlagen

Der Umstand, dass ein späteres Verfahren wegen fehlender Aktivlegitimation oder wegen der Einordnung als Vollstreckungshandlung zurückgewiesen wurde, beantwortet nicht die vorgelagerte Frage, ob die Widmungsänderung, die ursprünglichen Bau- und Beseitigungsbescheide sowie die Auswahl und Würdigung der Gutachten rechtmäßig waren. [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 7–10\]](#)

Nach den ergänzenden Angaben wurden die Verfahren über Jahre hinausgezogen. Deshalb ist eine vollständige Verfahrenschronologie ab dem Einspruch 2002 zu erstellen: Einlangen jedes Antrags und Rechtsmittels, behördliche Zwischenschritte, Gutachtensaufträge, Parteiengehör, Bescheide, Zustellungen, Rechtskraftvermerke und Zeiträume eines allfälligen Stillstands. [\[§ 73 AVG – RIS\]](#) · [\[§ 8 VwGVG – RIS\]](#)

Nach Angaben des Vereins werden gegen die Vorbesitzer beziehungsweise die frühere Grundeigentümerin bereits seit ungefähr August 2025 Pfändungs- oder Einhebungsmaßnahmen geführt. Dieser Zeitpunkt, die betroffenen Personen, die Rechtsgrundlagen, die gepfändeten Beträge und deren Zuordnung sind im vorgelegten LVwG-Beschluss nicht vollständig festgestellt. Daher wird keine bestimmte Summe als erwiesen dargestellt; beantragt wird die vollständige Vorlage der

Pfändungs- und Einhebungsakten samt Zustellnachweisen, Forderungsaufstellungen, Zahlungseingängen und Verrechnungen.

Nach den ergänzenden Angaben existieren zwei einander widersprechende Gutachten: ein für die damaligen Vorbesitzer positives Gutachten und ein von der Gemeinde herangezogenes negatives Gutachten. Für eine überprüfbare Beweiswürdigung sind beide Gutachten vollständig, einschließlich Auftrag, Fragestellung, Befundgrundlagen, Qualifikation der Sachverständigen, Datum, Beilagen und allfälliger Ergänzungen, vorzulegen. [\[§ 37 AVG – RIS\]](#) · [\[§ 45 AVG – RIS\]](#) *[Originaldokument derzeit nicht vorgelegt; daher keine externe Originalquelle verlinkbar.]*

Nach der vorgelegten Abbildung wurde am 15. April 2002 durch Rechtsanwalt Dr. Franz Linnemayr namens Maria Reifetschammer bei der Gemeinde Auroldmünster ein schriftlicher Einspruch im Zusammenhang mit der Widmung des Grundstücks Nr. 363 eingebracht. Der vollständige Wortlaut, der Eingangsstempel, die Anlagen und die behördliche Erledigung liegen derzeit nicht vollständig vor und sind daher beizuschaffen. [\[Originalquelle: Einspruch 2002\]](#)

2. Rechtlich entscheidende Prüfungsfragen

2.0 Einspruch 2002, Gutachten und Verfahrensdauer

Der Einspruch vom 15. April 2002 ist als eigenständiger Prüfpunkt zu behandeln. Nach § 73 AVG besteht grundsätzlich eine Entscheidungspflicht ohne unnötigen Aufschub und spätestens innerhalb der gesetzlichen Frist. Für Zeiträume ab Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit ist ergänzend § 8 VwGVG zur Säumnisbeschwerde maßgeblich. Ob und wann über den Einspruch rechtswirksam entschieden wurde, kann nur anhand des vollständigen Aktes, der Zustellnachweise und der damals geltenden Fassung der Verfahrensvorschriften festgestellt werden. Nach §§ 37 und 45 AVG muss der maßgebende Sachverhalt ermittelt, widersprechendes Beweismaterial sorgfältig gewürdigt und den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Das negative Gutachten darf daher nicht isoliert verwendet werden; das positive Gutachten und sämtliche Gegenäußerungen müssen in der Begründung nachvollziehbar behandelt werden. [\[§ 73 AVG – RIS\]](#) · [\[§ 8 VwGVG – RIS\]](#) · [\[§ 37 AVG – RIS\]](#) · [\[§ 45 AVG – RIS\]](#)

2.1 Baurechtlicher Konsens und Beseitigungsauftrag

Nach [§ 49 Oö. Bauordnung 1994](#) darf bei einer bewilligungspflichtigen, bewilligungslos errichteten Anlage ein Beseitigungsauftrag ergehen. Die Möglichkeit einer nachträglichen Bewilligung ist nur dann nicht einzuräumen, wenn eine Bewilligung nach der maßgeblichen Rechtslage nicht erteilt werden kann. Für ein seit Jahrhunderten bestehendes Gebäude muss deshalb zuerst vollständig geklärt werden, ob ein historischer Baukonsens, eine Bauanzeige, eine Benützungsbewilligung, ein vermuteter Konsens oder sonstige konsensbegründende Akten vorhanden waren. [\[§ 49 Oö. BauO 1994 – RIS\]](#)

Das Alter des Gebäudes allein beweist weder einen rechtmäßigen Bestand noch eine Bewilligungslosigkeit. Ohne vollständige Bauakten, historische Pläne, Steuer- und Katasterunterlagen sowie frühere behördliche Erledigungen ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. [\[§ 49 Oö. BauO 1994 – RIS\]](#)

2.2 Eigentum am Gebäude und Aktivlegitimation

Nach [§ 297 ABGB](#) gehören Gebäude, die auf Dauer auf einem Grundstück errichtet sind, grundsätzlich zu den unbeweglichen Sachen. Nach [§ 431 ABGB](#) wird Eigentum an einer Liegenschaft grundsätzlich durch Einverleibung im Grundbuch übertragen. Deshalb sind Kaufvertrag, Aufsandungserklärung, Rangordnung, Grundbuchsgesuch und Eintragungszeitpunkt vollständig vorzulegen. [\[§ 297 ABGB – RIS\]](#) · [\[§ 431 ABGB – RIS\]](#)

Die Zurückweisung der Maßnahmenbeschwerde bestätigt für den maßgeblichen Zeitraum gerade keine Eigentümerstellung des Vereins. Sie beantwortet jedoch nicht, welche obligatorischen Ansprüche aus dem Kaufvertrag, Besitz- oder Vollmachtspositionen bestanden und gegen wen

Kosten-, Einhebungs- oder Pfändungsmaßnahmen rechtmäßig gerichtet werden durften. Diese Fragen sind getrennt nach Person, Titel, Zustellung und Betrag zu prüfen. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 7–10]

2.3 Flächenwidmung und Umwidmung in Grünland

Nach [§ 18 Oö. Raumordnungsgesetz 1994](#) erlässt die Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung. [§ 30 Oö. ROG 1994](#) bestimmt, dass nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmete Flächen als Grünland auszuweisen sind. Für die konkrete Rechtmäßigkeit ist daher nicht das heutige Kartenbild allein entscheidend, sondern die lückenlose Folge der Flächenwidmungspläne, Änderungsverordnungen, Gemeinderatsbeschlüsse, Genehmigungen der Landesregierung und Kundmachungen. [[§ 18 Oö. ROG 1994 – RIS](#)] · [[§ 30 Oö. ROG 1994 – RIS](#)] · [[§ 33 Oö. ROG 1994 – RIS](#)] · [[§ 36 Oö. ROG 1994 – RIS](#)]

Eine Grünlandwidmung ist rechtlich eine Verordnung und keine Eigentumsübertragung. Sie kann die zulässige Nutzung stark beschränken, macht die Gemeinde aber nicht zur Eigentümerin. Zu prüfen ist insbesondere, ob die Widmungsänderung ordnungsgemäß beschlossen, genehmigt, kundgemacht und sachlich begründet wurde und ob das bestehende Gebäude im jeweiligen Planungszeitpunkt berücksichtigt wurde. [[§ 18 Oö. ROG 1994 – RIS](#)] · [[§ 33 Oö. ROG 1994 – RIS](#)] · [[§ 36 Oö. ROG 1994 – RIS](#)]

2.4 Vollstreckung und Maßnahmenbeschwerde

Nach [Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG](#) erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen unmittelbare verwaltungsbehördliche Befehls- und Zwangsgewalt. Der vorgelegte Beschluss beurteilt die Abbruchhandlungen als Durchführung bereits bestehender Vollstreckungstitel und nicht als selbständige neue Maßnahme. Nach [§ 24 VwGVG](#) kann eine mündliche Verhandlung unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. [[Art. 130 Abs. 1 Z 2 B-VG – RIS](#)] · [[§ 24 VwGVG – RIS](#)] · [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 8–10]

Daraus folgt: Für die materielle Rechtmäßigkeit sind die ursprünglichen Beseitigungs- und Vollstreckungsbescheide, deren Zustellung, Rechtskraft, Vollstreckbarkeit, Adressaten, Fristen und tatsächliche Durchführung maßgeblich. Diese Unterlagen müssen vollständig vorgelegt werden. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 3–10]

2.5 Alter des Gebäudes und Denkmalschutz

Nach [§ 1 Denkmalschutzgesetz](#) sind von Menschen geschaffene Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung Denkmale. Ein Alter von rund 300 Jahren führt nicht automatisch zu Denkmalschutz. Erforderlich ist eine Prüfung, ob ein öffentliches Erhaltungsinteresse bestand und ob eine Unterschutzstellung, ein Verfahren oder eine Meldung beim Bundesdenkmalamt vorlag. [[§ 1 Denkmalschutzgesetz – RIS](#)]

Die amtliche [Denkmalliste des Bundesdenkmalamts](#) ist zu prüfen; sie ist nach eigener Angabe des Bundesdenkmalamts nicht rechtsverbindlich. Zusätzlich ist eine schriftliche Auskunft des Bundesdenkmalamts zum Objekt und zu allfälligen Verfahren einzuholen. [[Bundesdenkmalamt – Denkmalliste](#)]

2.6 Eigentumsschutz nach EMRK und EU-Recht

Der Eigentumsschutz ist auf mehreren Ebenen zu prüfen. Für Österreich ist insbesondere Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention relevant. Eingriffe in Eigentum müssen gesetzlich vorgesehen, einem öffentlichen Interesse dienen und verhältnismäßig sein. Ob die beschwerdeführende Person selbst Trägerin eines geschützten Eigentums oder einer vermögenswerten Position war, hängt von der konkreten Eigentums- und Vertragslage ab. [[Art. 1 1. ZP EMRK – RIS](#)]

Auf EU-Ebene schützt [Art. 17 EU-Grundrechtecharta](#) das Eigentum. Nach [Art. 51 EU-Grundrechtecharta](#) bindet die Charta die Mitgliedstaaten jedoch nur bei der Durchführung von Unionsrecht. Ein ausschließlich innerstaatlicher Bau- und Vollstreckungsfall fällt daher nicht automatisch in den Anwendungsbereich der Charta. [[Art. 17 EU-GRC – EUR-Lex](#)] · [[Art. 51 EU-GRC – EUR-Lex](#)]

EU-Umweltrecht, insbesondere die UVP-Richtlinie 2011/92/EU, ist nur einschlägig, wenn ein Projekt einer in den Anhängen genannten Kategorie zuzuordnen ist und erhebliche Umweltauswirkungen möglich sind. Der bloße Abbruch eines einzelnen Wohnhauses begründet nach den derzeit vorliegenden Informationen keine feststellbare UVP-Pflicht. Eine Anwendung kann nur nach Kenntnis des Gesamtprojekts und seiner Umweltauswirkungen geprüft werden. [\[UVP-Richtlinie 2011/92/EU – EUR-Lex\]](#)

2.7 Nachvollziehbarkeit der Genehmigung, Amtssignatur und Papieraufbereitung

Nach [§ 18 Abs. 3 AVG](#) muss eine schriftliche Erledigung vom Genehmigungsberechtigten unterschrieben werden; bei elektronischer Erstellung darf an die Stelle der Unterschrift nur ein Verfahren treten, das die Identität des Genehmigenden und die Authentizität der Erledigung nachweist. Nach [§ 18 Abs. 4 AVG](#) muss jede schriftliche Ausfertigung die Behörde, das Genehmigungsdatum und den Namen des Genehmigenden enthalten. Elektronische Ausfertigungen müssen amtssigniert sein; nur ein Ausdruck eines tatsächlich amtssignierten elektronischen Dokuments benötigt keine zusätzliche Unterschrift. Eine sonstige Papieraufbereitung muss die Unterschrift des Genehmigenden oder eine Kanzleibeglaubigung enthalten.

Nach [§ 19 Abs. 1 bis 3 E-GovG](#) ist die Amtssignatur eine fortgeschrittene elektronische Signatur oder ein fortgeschrittenes elektronisches Siegel; sie dient der Erkennbarkeit der behördlichen Herkunft. Im Dokument müssen die gesichert veröffentlichte Bildmarke und ein Amtssignaturhinweis dargestellt sein, und die Behörde muss Informationen bereitstellen, mit denen die Signatur oder das Siegel geprüft werden kann.

Für die mittels RSb zugestellte Papieraufbereitung ist [§ 20 E-GovG](#) maßgeblich: Die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde besteht nur, wenn das zugrunde liegende elektronische Dokument amtssigniert wurde und die Amtssignatur durch Rückführung in die elektronische Form prüfbar oder der konkrete Papierausdruck durch andere Vorkehrungen der Behörde verifizierbar ist. Ein bloßer allgemeiner Hinweis auf eine Internetseite ersetzt daher nicht den Nachweis, dass gerade die zugestellte Ausfertigung mit der genehmigten und amtssignierten Urschrift übereinstimmt, sofern das dort bezeichnete Verifizierungsverfahren für die Empfängerin tatsächlich nicht zugänglich oder nicht durchführbar ist.

Auf Seite 12 des vorgelegten Beschlusses befindet sich zwar der Hinweis, das Dokument sei amtssigniert und Informationen zur Prüfung seien auf der Website des LVwG abrufbar. Die vorgelegte RSb-Papieraufbereitung enthält jedoch keine eigenhändige Unterschrift; aus einem nachträglichen Scan lässt sich keine kryptografisch prüfbare elektronische Signatur gewinnen. Daher wird nicht ohne Nachweis unterstellt, dass die Ausfertigung formgültig ist. Verlangt wird vielmehr die konkrete Verifizierung dieser Ausfertigung oder die Übermittlung der unveränderten amtssignierten elektronischen Originaldatei. [Originalquelle: LVwG-Beschluss, S. 12]

Es wird beantragt, schriftlich zu bestätigen, dass die vollständig vorgelegte RSb-Ausfertigung mit der genehmigten Urschrift übereinstimmt, den Namen des Genehmigenden und das Genehmigungsdatum bekannt zu geben sowie entweder die amtssignierte elektronische Originaldatei samt prüfbarer Signatur- oder Siegelinformation zu übermitteln oder die konkrete Papieraufbereitung nach [§ 20 E-GovG](#) behördlich zu verifizieren. Sollte dies nicht möglich sein, wird die ordnungsgemäße Genehmigung und Ausfertigung ausdrücklich bestritten.

2.8 Unrichtige Namens-, Parteien- und Adressbezeichnungen bei sämtlichen Beteiligten

Die Prüfung der Identität und der richtigen Bezeichnung betrifft nicht nur die vertretende Person und den Verein, sondern ebenso sämtliche Vorbesitzer, frühere Grundeigentümer, Bescheidadressaten, Verpflichtete und sonstige Beteiligte. Nach [§ 38 Abs. 1 PStG 2013](#) sind Namen aus den maßgeblichen Urkunden und Dokumenten buchstaben- und zeichengetreu zu übernehmen. Für jede natürliche Person ist daher die amtliche Namensform anhand der Personenstandsurkunde und der einschlägigen

ZPR- beziehungsweise ZMR-Daten festzustellen; eine davon vollständig abweichende Namens- oder Adresskombination darf nicht ohne urkundlichen Nachweis einer realen Person zugerechnet werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss der Adressat mit dem in der richtigen Form gebrauchten Namen bezeichnet und als individuell bestimmter Rechtsträger zweifelsfrei erkennbar sein. Ist der Bescheidadressat unklar, liegt überhaupt kein Bescheid vor. Diese Prüfung ist für jeden einzelnen historischen Bescheid, jede Zustellverfügung, jeden Vollstreckungstitel und jede Kosten- oder Pfändungsmaßnahme getrennt vorzunehmen. [VwGH Ra 2022/16/0118](#)

Eine Berichtigung kommt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach [§ 17 VwGVG](#) in Verbindung mit [§ 62 Abs. 4 AVG](#) nur bei einer offenkundigen Unrichtigkeit in Betracht. Sie darf nicht dazu verwendet werden, eine nicht existente oder unklare Namens- und Adresskombination nachträglich durch eine andere natürliche Person, einen Vorbesitzer, die frühere Grundeigentümerin oder den Verein zu ersetzen. Eine solche Änderung wäre kein bloßer Schreibfehler, sondern ein Austausch des Rechtsträgers.

Auch die Vereinsbezeichnung ist vollständig und registergetreu wiederzugeben. Die im Beschluss verwendete Bezeichnung „Verein Wohn(Zu)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut für Wohnkultur und LebensRaum“ weicht von der offiziellen Vereinsbezeichnung ab. Die korrekte Bezeichnung lautet: „[Wohn\(T\)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut für WohnKultur und LebensRaum](#)“. Der Verein ist ein eigener Rechtsträger und darf weder mit der vertretenden natürlichen Person noch mit einem Vorbesitzer oder einer früheren Grundeigentümerin gleichgesetzt werden. Die Vereinsdaten sind anhand des Zentralen Vereinsregisters nach § 18 Vereinsgesetz 2002 nachvollziehbar festzustellen.

Unrichtige Personen- und Adressdaten sind außerdem nach dem Richtigkeitsgrundsatz des [Art. 5 Abs. 1 lit. d DSGVO](#) zu berichtigen; [Art. 16 DSGVO](#) gewährt der betroffenen Person das Recht auf unverzügliche Berichtigung. Das gilt für die vertretende Person und für alle namentlich verarbeiteten Vorbesitzer. Die eindeutige Zuordnung jedes Rechtsträgers ist zugleich Voraussetzung gesetzmäßiger Verwaltung nach [Art. 18 Abs. 1 B-VG](#) und eines wirksamen Rechtsschutzes nach [Art. 47 EU-Grundrechtecharta](#), soweit Unionsrecht durchgeführt wird.

2.9 Kostenadressat, bereits erfolgte Einhebungen und fehlende Endabrechnung

Nach [§ 4 Abs. 1 VVG](#) darf eine Ersatzvornahme nur auf Gefahr und Kosten des im vollstreckbaren Titel Verpflichteten durchgeführt werden. Der Verein war nach den Feststellungen des LVwG nicht grundbücherlicher Eigentümer. Eine Kostenpflicht des Vereins setzt daher einen eigenen, eindeutig an den Verein gerichteten und vollstreckbaren Titel voraus; ein solcher ist aus dem vorgelegten Beschluss nicht ersichtlich.

Die im Beschluss genannten Beträge von 9.060,36 Euro und 34.556,90 Euro sind historische Kostenvorauszahlungen. Ihre rechnerische Summe von 43.617,26 Euro ist weder als aktueller Rückstand noch als endgültige Abbruchkostenabrechnung nachgewiesen. Nach [§ 4 Abs. 2 VVG](#) ist die Vorauszahlung gegen nachträgliche Verrechnung aufzutragen. Deshalb sind sämtliche tatsächlichen Kosten, bereits seit ungefähr August 2025 eingehobenen oder gepfändeten Beträge, Rückzahlungen, Gutschriften, Materialerlöse und der daraus errechnete aktuelle Saldo personenscharf offenzulegen.

Ein bestimmter Leistungs- oder Kostenauftrag muss nach [§ 59 Abs. 1 AVG](#) im Spruch den Verpflichteten und die auferlegte Leistung eindeutig bezeichnen; die Begründung muss nach [§ 60 AVG](#) die Ermittlungsergebnisse, die Beweiswürdigung und die rechtliche Beurteilung klar und übersichtlich zusammenfassen. Eine nicht nachvollziehbar errechnete Forderung wird daher dem Grunde, dem Adressaten und der Höhe nach bestritten.

2.10 Möglichkeit der Selbsterfüllung, Auswahl des Abbruchausführenden und historische Baumaterialien

Aus [§ 4 Abs. 1 VVG](#) folgt, dass eine Ersatzvornahme erst nach Nichterfüllung und vorheriger Androhung zulässig ist. Es ist daher anhand des Vollstreckungsakts zu prüfen, ob der damaligen Eigentümerin vor Beginn der behördlichen Arbeiten eine reale und ausreichende Möglichkeit eingeräumt wurde, den aufgetragenen Abbruch selbst oder durch einen von ihr ausgewählten, rechtlich und fachlich geeigneten Dritten - gegebenenfalls auch durch einen entsprechend befugten Verein - fristgerecht ausführen zu lassen.

Nach [§ 354 ABGB](#) darf der Eigentümer grundsätzlich mit der Substanz und den Nutzungen seiner Sache nach Willkür verfügen und andere davon ausschließen. Beim Abbruch getrennte, verwertbare Balken, Bretter, Steine, Türen und sonstige historische Bauteile gingen daher nicht allein durch die behördliche Auftragserteilung automatisch in das Eigentum der Behörde oder des Abbruchunternehmens über. Offen zu legen sind die Rechts- oder Vertragsgrundlage jeder Entfernung, Übernahme, Verwertung oder Entsorgung sowie sämtliche daraus entstandenen Erlöse und Gutschriften.

Ob ausgebauten Holz und andere Materialien auf dem Grundstück zur Wiederverwendung gelagert werden durften, hängt insbesondere von der Abfalleigenschaft nach [§ 2 Abs. 1 AWG 2002](#) und von den allgemeinen Behandlungspflichten nach [§ 15 AWG 2002](#) ab. Eine konkrete Wiederverwendungsabsicht, getrennte und geordnete Lagerung sowie das Fehlen einer Gefahr für öffentliche Interessen sprechen gegen eine bloße unzulässige Ablagerung; entscheidend bleiben der konkrete Beseitigungsauftrag, allfällige Räumungsanordnungen und die tatsächliche Lagerungsform.

2.11 Artenschutz und gemeldeter Falken-Nistplatz

Der vorgelegte LVWG-Beschluss hält selbst fest, dass vor dem Abbruch auf einen möglichen Falken-Nistplatz hingewiesen wurde. Damit lag vor Beginn beziehungsweise während der Arbeiten ein konkreter artenschutzrechtlicher Prüfhinweis vor. Die formale Zurückweisung der Maßnahmenbeschwerde beantwortet nicht, ob dieser Hinweis fachkundig, rechtzeitig und nachweisbar geprüft wurde.

Zum Zeitpunkt des Abbruchs im März 2026 waren freilebende, nicht jagdbare Vogelarten, die im Gebiet der Europäischen Union heimisch sind, nach [§ 5 Oö. Artenschutzverordnung](#) als geschützte Tiere erfasst. Nach [§ 28 Abs. 3 und 4 Oö. NSchG 2001](#) durften geschützte Tiere nicht verfolgt, beunruhigt, gefangen oder getötet und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder vernichtet werden.

Ergänzend untersagte [Art. 5 Buchstaben b und d der Richtlinie 2009/147/EG](#) die absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern sowie erhebliche absichtliche Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit. Diese unionsrechtlichen Vorgaben waren bei der Auslegung und Anwendung des oberösterreichischen Artenschutzrechts zu berücksichtigen.

Eine Abweichung von den besonderen Schutzbestimmungen setzte nach [§ 29 Oö. NSchG 2001](#) eine behördliche Ausnahmeentscheidung und insbesondere das Fehlen einer anderweitigen zufriedenstellenden Lösung sowie die Wahrung des günstigen Erhaltungszustands voraus. Es ist daher offenzulegen, ob eine solche Ausnahme beantragt oder erteilt wurde und auf welchen Befund sie gestützt war.

Es wird die vollständige, zeitlich geordnete Dokumentation verlangt, insbesondere:

- der erstmalige Eingang des Hinweises auf Falken und den Nistplatz einschließlich Datum, Absender, Aktenvermerk und Weiterleitung an die zuständige Naturschutzbehörde;
- die fachkundige Begehung vor Beginn der Abbrucharbeiten mit Datum, Uhrzeit, Namen, Qualifikation und Auftrag der prüfenden Person;

- die konkrete Artbestimmung, der festgestellte Brut-, Nist- oder Ruhestättenstatus und die verwendete Untersuchungsmethode;
- sämtliche Fotos, Videos, Protokolle, Gutachten, E-Mails und internen Vermerke zum Nistplatz;
- eine allfällige Ausnahmegewilligung nach § 29 Oö. NSchG 2001 samt Antrag, Befund, Alternativenprüfung, Auflagen und Zustellnachweisen;
- die zeitliche Abstimmung zwischen artenschutzrechtlicher Prüfung, Auftragserteilung und tatsächlichem Beginn des Abbruchs;
- angeordnete Schutz-, Sperr-, Bergungs-, Umsiedlungs-, Bauzeiten- oder Ersatzmaßnahmen sowie deren tatsächliche Durchführung;
- die Begründung, falls trotz des konkreten Hinweises keine fachkundige Prüfung oder keine Schutzmaßnahme vorgenommen wurde.

3. Konkret beantragte Unterlagen und Auskünfte

Es wird beantragt, in die folgenden Unterlagen vollständig Akteneinsicht zu gewähren und sie – soweit sie sich im Gerichtsakt oder in den vom Verwaltungsgericht beigezogenen Verwaltungsakten befinden – in lesbarer Form elektronisch zu übermitteln:

- vollständiger Bauakt zum Grundstück Nr. 363, KG 46134 Maierhof, einschließlich aller historischen Akten, Pläne, Anzeigen, Bewilligungen, Benützungsbewilligungen, Abbruch- und Sicherungsakten; vollständiger Akt zum Einspruch vom 15. April 2002, einschließlich Originaleingabe, Eingangsstempel, sämtlicher Beilagen, interner Vermerke, Stellungnahmen, Entscheidungen und Zustellnachweise;

beide widersprechenden Gutachten vollständig, einschließlich Gutachtensauftrag, Beweisfrage, Befundaufnahme, Qualifikationsnachweisen, Aktenbezug, Ergänzungsgutachten, Honorarnoten und behördlicher Beweiswürdigung;

tabellarische Verfahrenschronologie von 2002 bis 2026 mit allen Eingaben, Fristen, Verfahrensstillständen, Gutachtensaufträgen, Bescheiden, Zustellungen und Rechtsmitteln;

- Bescheid vom 20. Jänner 2020, GZ BAU-1848/2017-52, samt Zustellnachweisen, Rechtskraft- und Vollstreckbarkeitsvermerken;
- Erkenntnis LVwG-152624/16/JP vom 19. Oktober 2020 und Beschluss VwGH Ra 2021/05/0036 vom 15. März 2021;
- Bescheide vom 24. Juli 2024, GZ BHRIBA-2021-278373/33-RI und BHRIBA-2022-761854/25-RI, sowie die Erkenntnisse des LVwG vom 27. Februar 2025;

eine getrennte, prüffähige Gegenüberstellung von vorgeschriebenen Kostenvorauszahlungen, tatsächlich angefallenen Kosten, tatsächlich gepfändeten oder eingehobenen Beträgen, Rückzahlungen, offenen Forderungen und deren jeweiliger Zuordnung zu den betroffenen Personen;

sämtliche seit August 2025 gegen die Vorbesitzer beziehungsweise die frühere Grundeigentümerin geführten Einhebungs-, Exekutions- und Pfändungsakten, einschließlich Exekutionstitel, Bewilligungen, Zustellnachweise, Drittschuldnererklärungen, Zahlungseingänge und Verrechnungen; zusätzlich sind für jede betroffene Person die im jeweiligen Titel verwendete Namens- und Adressform sowie die zugrunde liegende amtliche Urkunde oder Registerabfrage offenzulegen;

- Vollstreckungsakt einschließlich Auftragserteilung, Vergabe, Baustellendokumentation, Abbruchprotokolle, Fotos, Entsorgungsnachweise, Rechnungen und Kostenzusammenstellung;
- Grundbuchsauszüge zu allen maßgeblichen Stichtagen, Kaufvertrag vom 3. Juli 2025, Aufsandungserklärung, Rangordnung, Grundbuchsgesuch und sämtliche Eintragungsentscheidungen;
- vollständige Widmungshistorie des Grundstücks seit Einführung der örtlichen Flächenwidmung: Pläne, Änderungsverordnungen, Gemeinderatsbeschlüsse, Erläuterungsberichte, aufsichtsbehördliche Genehmigungen und Kundmachungsnachweise;
- Feststellung, seit wann die Fläche als Grünland ausgewiesen ist, welche frühere Widmung bestand und ob die Änderung vor oder nach dem Abbruch erfolgte;
- Auskunft des Bundesdenkmalamts, ob das Gebäude erfasst, geprüft, unter Schutz gestellt oder Gegenstand eines Denkmalschutzverfahrens war;
- Begründung, weshalb bei einem nach den Angaben rund 300 Jahre bestehenden Wohnhaus kein historischer Konsens beziehungsweise kein vermuteter Konsens angenommen wurde.

vollständige, personenscharfe Kostenabrechnung je Verpflichtetem mit Titeln, Vorschreibungen, tatsächlichen Kosten, Pfändungen und Einhebungen seit ungefähr August 2025, Zahlungen, Rückzahlungen, Gutschriften, Materialerlösen und aktuellem Saldo;

Androhung der Ersatzvornahme, sämtliche gesetzten Nachfristen, Eingaben zur freiwilligen beziehungsweise selbst organisierten Durchführung, Antworten der Behörde, Vergabeunterlagen, Leistungsverzeichnis und Nachweis des tatsächlichen Arbeitsbeginns;

vollständiges Materialverzeichnis über ausgebaut historische Bauteile und Altholz, Eigentums- und Verwertungsklauseln, Übergabeprotokolle, Wiegescheine, Entsorgungs- und Verkaufsbelege sowie die Anrechnung sämtlicher Erlöse und Gutschriften;

sämtliche natur- und artenschutzrechtlichen Akten zum gemeldeten Falken-Nistplatz, insbesondere Eingang und Weiterleitung des Hinweises, fachkundige Begehungen, Art- und Brutstatusbestimmung, Fotos, Videos, Gutachten, Protokolle, Ausnahmegewilligungen nach [§ 29 Oö. NSchG 2001](#), Alternativenprüfung, Schutzauflagen und Nachweise über deren Durchführung;

4. Anträge

- Das Landesverwaltungsgericht möge die vollständigen Gerichtsakten und die vorgelegten Verwaltungsakten binnen 14 Tagen elektronisch übermitteln oder einen Termin zur vollständigen Akteneinsicht bekannt geben.
- Das Landesverwaltungsgericht möge mitteilen, aus welchen im Gerichtsakt dokumentierten rechtskräftigen Titeln der Abbruch abgeleitet wurde, gegen wen diese Titel vollstreckbar waren und welche Unterlagen hierfür herangezogen wurden.
- Das Landesverwaltungsgericht möge die im Gerichtsakt oder in den vorgelegten Verwaltungsakten enthaltene Widmungsgeschichte des Grundstücks Nr. 363, KG 46134 Maierhof, einschließlich der dokumentierten Änderungszeitpunkte und Kundmachungen zugänglich machen.
- Das Landesverwaltungsgericht möge mitteilen, ob sich im Gerichtsakt oder in den vorgelegten Verwaltungsakten Nachweise über eine Prüfung nach dem Denkmalschutzgesetz oder eine Kontaktaufnahme mit dem Bundesdenkmalamt befinden.
- Soweit beim Landesverwaltungsgericht noch ein anhängiges Verfahren oder eine gesetzliche Entscheidungsmöglichkeit besteht, wird beantragt, bis zur vollständigen Klärung von weiteren irreversiblen Maßnahmen Abstand zu nehmen. Soweit das Gericht hierfür nicht zuständig ist, wird um ausdrücklichen Hinweis auf die zuständige Stelle ersucht.
- Das Landesverwaltungsgericht möge die zugestellte RSb-Papierausfertigung nach [§ 20 E-GovG](#) konkret verifizieren oder die unveränderte amtssignierte elektronische Originaldatei samt prüfbarer Signatur- beziehungsweise Siegelinformation übermitteln.
- Das Landesverwaltungsgericht möge den Namen des Genehmigenden, das Genehmigungsdatum und die Form der Genehmigung nach [§ 18 Abs. 3 und 4 AVG](#) aktenmäßig nachweisen.
- Das Landesverwaltungsgericht möge die Bezeichnung der vertretenden Person, des Vereins und sämtlicher Vorbesitzer beziehungsweise früherer Grundeigentümer anhand der jeweils maßgeblichen Personenstandsurkunden, ZPR-/ZMR-Daten und ZVR-Daten prüfen. Für jede Abweichung ist offenzulegen, aus welcher Urkunde oder Registerabfrage sie stammt. Soweit lediglich ein offenkundiger Fehler vorliegt, wird eine formelle Berichtigung nach [§ 17 VwGVG](#) in Verbindung mit [§ 62 Abs. 4 AVG](#) und die Zustellung einer vollständig berichtigten Ausfertigung beantragt. Soweit die Identität eines Adressaten nicht zweifelsfrei feststeht, wird die Wirksamkeit der betreffenden Erledigung gegenüber einer anderen realen Person oder dem Verein ausdrücklich bestritten.
- Das Landesverwaltungsgericht möge für den Beseitigungsauftrag 2020, die Vollstreckungs- und Kostenvorauszahlungsbescheide 2024, die Entscheidungen 2025 und sämtliche Pfändungsmaßnahmen seit August 2025 jeweils getrennt angeben, welche natürliche oder juristische Person im Spruch, in der Zustellungsverfügung und im Vollstreckungsakt als Adressat beziehungsweise Verpflichteter bezeichnet wurde und ob diese Bezeichnung mit den amtlichen Identitätsdaten dieser Person übereinstimmt.
- Das Landesverwaltungsgericht möge klarstellen, ob im Gerichtsakt ein eigener, an den Verein gerichteter und vollstreckbarer Kosten- oder Leistungsbescheid enthalten ist; andernfalls wird jede Zuordnung der Abbruch- oder Vollstreckungskosten zum Verein ausdrücklich bestritten.
- Das Landesverwaltungsgericht möge die vollständige nachträgliche Verrechnung nach § 4 Abs. 2 VVG einschließlich aller seit ungefähr August 2025 bereits eingehobenen oder gepfändeten

Beträge zugänglich machen und den aktuellen Saldo für jede betroffene Person getrennt ausweisen.

- Das Landesverwaltungsgericht möge offenlegen, ob und wann den damaligen Eigentümern vor Beginn der Ersatzvornahme die Möglichkeit zur fristgerechten Selbsterfüllung durch einen selbst ausgewählten geeigneten Dritten eingeräumt wurde.
- Das Landesverwaltungsgericht möge sämtliche Unterlagen über Eigentum, Verbleib, Verwertung und Anrechnung der beim Abbruch gewonnenen historischen Baumaterialien sowie sämtliche artenschutzrechtlichen Prüfunterlagen zum gemeldeten Falken-Nistplatz zugänglich machen und insbesondere mitteilen, ob vor Beginn des Abbruchs eine fachkundige Prüfung und eine allfällige Ausnahmegewilligung nach [§ 29 Oö. NSchG 2001](#) vorlagen und welche Schutzmaßnahmen tatsächlich umgesetzt wurden.

5. Verfahrensrechtlicher Hinweis

Der Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 14. Juli 2026 enthält eine Rechtsmittelbelehrung zu einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und zu einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof binnen sechs Wochen ab Zustellung. Diese Rechtsmittel unterliegen grundsätzlich Anwaltpflicht und Eingabengebühr. Dieses Schreiben ersetzt kein fristgebundenes Rechtsmittel und hemmt keine Frist. [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss, Rechtsmittelbelehrung S. 10–11\]](#)

Mit freundlichen Grüßen

Wohn(T)Raum - Forschungs- und Bildungsinstitut für WohnKultur und LebensRaum

[amtlicher Name laut Personenstands-surkunde/ZPR], vertretungsbefugtes Organ

6. Amtliche Quellen und direkte Links

Quelle	Prüfgegenstand	Direkter amtlicher Link
Oö. Bauordnung 1994 § 49	Beseitigungsauftrag für bewilligungslose bauliche Anlagen	Quelle öffnen
Oö. Raumordnungsgesetz 1994 § 18	Flächenwidmungsplan als Gemeindeverordnung	Quelle öffnen
Oö. Raumordnungsgesetz 1994 § 20	Form, Kundmachung und Überprüfung des Flächenwidmungsplans	Quelle öffnen
Oö. Raumordnungsgesetz 1994 § 30	Grünland	Quelle öffnen
ABGB § 297	Gebäude als Bestandteil unbeweglicher Sachen	Quelle öffnen
ABGB § 431	Einverleibung des Eigentums an unbeweglichen Sachen	Quelle öffnen
B-VG Art. 130	Bescheid- und	Quelle öffnen

Maßnahmenbeschwerden

VwGVG § 24	Öffentliche mündliche Verhandlung	Quelle öffnen
Denkmalschutzgesetz § 1	Begriff und Bedeutung eines Denkmals	Quelle öffnen
Bundesdenkmalamt – Denkmalliste	Amtliche Übersicht unbeweglicher Denkmale	Quelle öffnen
DORIS – Flächenwidmungsplan	Digitaler Flächenwidmungsplan Oberösterreich	Quelle öffnen
Marktgemeinde Aurolzmünster – Flächenwidmung	Bauamt und Kontakt	Quelle öffnen
EU-Grundrechtecharta Art. 17	Eigentumsrecht	Quelle öffnen
EU-Grundrechtecharta Art. 51	Anwendungsbereich der Charta	Quelle öffnen
UVP-Richtlinie 2011/92/EU	Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmter Projekte	Quelle öffnen
Aarhus-Konvention	Zugang zu Umweltinformationen, Beteiligung und Rechtsschutz	Quelle öffnen
Oö. ROG 1994 § 33	Verfahren in der Gemeinde; Kundmachung und Beteiligung bei Planänderungen	Quelle öffnen
Oö. ROG 1994 § 36	Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans	Quelle öffnen
AVG § 17	Akteneinsicht	Quelle öffnen
AVG § 37	Vollständige Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts	Quelle öffnen
AVG § 45	Freie Beweiswürdigung und Parteiengehör	Quelle öffnen
AVG § 73	Entscheidungspflicht	Quelle öffnen
VwGVG § 8	Säumenisbeschwerde	Quelle öffnen
RL 2001/42/EG	Umweltprüfung bestimmter Pläne und Programme; nur bei erfülltem Anwendungsbereich	Quelle öffnen

Prüfgrenze und Ergebnis: Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen kann nicht seriös festgestellt werden, dass die Umwidmung in Grünland, der Beseitigungsauftrag, die Ersatzvornahme, die Kostenabrechnung und der Abbruch materiell rechtmäßig waren. Ebenso kann nicht festgestellt werden, dass sie rechtswidrig waren. Eine belastbare Beurteilung setzt insbesondere den vollständigen Widmungsakt, den Einspruch vom 15. April 2002 samt Erledigung, beide Gutachten, den historischen Bauakt, sämtliche Zustell- und Identitätsnachweise, die Androhung und Vergabe der Ersatzvornahme, alle Pfändungs- und Zahlungsunterlagen, eine personenscharfe Endabrechnung, die Materialverwertungsnachweise und die artenschutzrechtliche Dokumentation voraus. [§ 37 AVG](#) · [§ 45 AVG](#) · [§ 4 VVG](#)

7. Beilagenverzeichnis – ergänzter Stand

.1 Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 14. Juli 2026, LVwG-180015/13/KHu (12 Seiten). [\[Originalquelle: LVwG-Beschluss\]](#)

.2 Abbildung des Einspruchs vom 15. April 2002, eingebracht durch Rechtsanwalt Dr. Franz Linnemayr namens Maria Reifetschammer; vollständiges Original noch beizuschaffen. [\[Originalquelle: Einspruch 2002\]](#)

.3 Positives Gutachten der damaligen Vorbesitzer – vollständige Fassung noch beizuschaffen. *[Originaldokument derzeit nicht vorgelegt; daher keine externe Originalquelle verlinkbar.]*

.4 Negatives, von der Gemeinde herangezogenes Gutachten – vollständige Fassung noch beizuschaffen. *[Originaldokument derzeit nicht vorgelegt; daher keine externe Originalquelle verlinkbar.]*

.5 Historische Fotografien, Kataster- und Bauunterlagen zum rund 300 Jahre alten Gebäude – soweit vorhanden.