

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.04.2014

Geschäftszahl

2012/05/0057

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde der Dr. U R als Masseverwalterin in den Konkursverfahren der C Privatstiftung und des E S in S, vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. November 2011, Zl. RU1-BR-1556/001-2011, betreffend einen Bauauftrag (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde P, vertreten durch Dr. Peter Gatternig und Mag. Karl Gatternig, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Renngasse 9), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der mitbeteiligten Marktgemeinde in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 25. August 2003 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der Rechtsvorgängerin der C Privatstiftung die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. 43/8, EZ. 39, KG A, und eines Betriebsgebäudes einschließlich Stallung und Garage auf dem Grundstück Nr. 43/3, EZ. 39, KG A.

Am 18. November 2008 langte bei der mitbeteiligten Marktgemeinde eine Teilfertigstellungsanzeige der C Privatstiftung ein, in welcher die Fertigstellung des Erd- und Obergeschoßes des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes angezeigt wurde.

Im Zuge der baubehördlichen Überprüfung am 23. Februar 2009 wurde auszugsweise Folgendes festgestellt:

"Erdgeschoss Wohngebäude:

Das Wirtschafts- und Wohngebäude wurde auf der Widmung 'Grünland Hofstelle' errichtet, Teile davon wie die Terrasse, die unterirdischen Einstell- und Werkstättenräume sowie die Garage wurden auf der Widmung 'Gründland-Landwirtschaft' errichtet. Das Erdgeschoss wurde gemäß dem Einreichplan errichtet, die Zwischenwände wurden teilweise anders angeordnet, Fenster eingebaut und der Wintergarten neben der Küche noch nicht hergestellt. Die Außenmaße des Gebäudes konnten aufgrund der Witterung am heutigen Tage nicht überprüft werden.

Obergeschoss:

Es wurden bei den Zwischenwänden des Obergeschosses größere Änderungen vorgenommen, die beiden Büroräume wurden nunmehr als Schlafzimmer und Baderaum eingerichtet, die restlichen 4 Zimmer als Kinderzimmer und 2 Zimmer als Gästezimmer genutzt. Die brandhemmende Abtrennung vom Dachbodenaufgang wird noch hergestellt. Das Erd- und Obergeschoss waren bereits vollständig eingerichtet.

Kellergeschoss:

Der Wellness- und Fitnessraum sowie der Pool und der Saunabereich wurden gänzlich anders als im Einreichplan eingezeichnet errichtet. Der Kellerraum mit 112,88 m² Größe wurde durch Zwischenwände unterteilt und an der Westaußenwand eine Ausgangstür eingebaut. Der im Plan als Landwirtschafts- und

Geräteraum eingetragene Bereich mit 361,08 m² Größe wurde durch mehrere Zwischenwände abgetrennt, Richtung Westen hin vergrößert, ein Teil davon, der mit einer Stiege und einer Türe zugänglich ist um ca. 3,50 m tiefer eingebaut, was nunmehr eine Raumhöhe von 6- 7 m Höhe entspricht. Als Nutzung des Raumes wurde vom Bauwerber die 'Lagerung von langen Holzstangen', die durch das Garagentor, über die Hebebühne durch die 90 cm breite Türe in diesen Raum eingebracht werden, angegeben. Die Hebebühne in der Garage wurde noch nicht eingebaut, die Stiege anders angeordnet. Das Kellergeschoss wurde im Rohbau angetroffen, lediglich die Technikräume und der Saunabereich waren bereits eingerichtet.

Pferdestall:

Die Lage des Stallgebäudes entspricht nicht der im Lageplan dargestellten Anordnung sowie auch die Entfernung von der Hofstelle, aufgrund der Witterung nicht nachgemessen werden und eine Begehung nicht durchgeführt werden konnte. Der Pferdestall ist lediglich im Rohbau errichtet, die Senkgrube und die Mistlagerstätte wurden laut Auskunft des Planverfassers südlich des Gebäudes angeordnet. Laut Auskunft von Herrn S wird der im Einreichplan im Obergeschoss geplante 'Heuboden' nunmehr nur teilweise als Heuboden genutzt werden, im nördlichen Bereich des Dachgeschosses soll eine 'Einliegerwohnung' eingebaut werden.

Abschließende Feststellungen:

Agrartechnischer ASV:

Am heutigen Tage konnte festgestellt werden, dass das Stallgebäude und der Raum für landwirtschaftliche Geräte und Werkzeuge noch nicht fertiggestellt wurde. Die Errichtung eines Wohnhauses in der Widmungsart 'Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle' hat im Hofverband zu erfolgen. Als Hofverband im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist die sachenrechtliche, funktionale, optische und räumliche Zusammengehörigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäuden mit jenen Wirtschaftsgebäuden, die den Mittelpunkt der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsbildung bilden, zu verstehen. Ein Wohnhaus ohne landwirtschaftliches Betriebsgebäude könnte für sich alleine auf Grund der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes nicht bewilligt werden. Laut Auskunft von Herrn S wurde auch der landwirtschaftliche Betrieb noch nicht aufgenommen. Weiters gibt Herr S an, dass etwaige Gästezimmer ohne Entgelt Personen, die Pferdekäufe tätigen wollen, zur Verfügung gestellt werden sollen. Bei einer etwaigen Vorlage von neuen Einreichunterlagen ist die Übereinstimmung mit der Flächenwidmung wieder basierend auf ein entsprechendes Betriebskonzept, das auf die tatsächlich zu bewilligenden Bauausführungen abgestimmt ist, zu überprüfen.

Bautechnische ASV:

...Aus diesem Grund wurde die heutige Begehung durchgeführt und wie oben beschrieben festgestellt, dass gegenüber der baubehördlich bewilligten Einreichung nicht nur geringfügige Abänderungen sondern Bauteilvergrößerungen, Zwischenwandaufstellungen, Raum- und Nutzungsänderungen vorgenommen wurden. Im Stallverband im Obergeschoss ist der Einbau einer 'Einliegerwohnung' geplant, dessen Übereinstimmung mit der Flächenwidmung, dem Betriebskonzept und dessen bautechnische Abtrennung erst auf Grund von neuen Einreichplänen geprüft werden kann. Dies betrifft ebenso die Ausführung des im 'Wirtschaftsgebäude' eingerichteten Raumes für landwirtschaftliche Geräte und Werkzeuge. ..."

Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 wurde E S aufgefordert, einen

nachträglichen Antrag auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für das Bauvorhaben in der ausgeführten, von der Baubewilligung vom 25. August 2003 abweichenden Form zu stellen sowie ein darauf Bezug nehmendes Betriebskonzept vorzulegen.

Mit Eingabe vom 3. November 2009 beantragte die C Privatstiftung die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Stall- und Wohngebäudes zur Fohlenaufzucht samt Einreichplänen und Baubeschreibung.

In ihrer Stellungnahme vom 14. Jänner 2010 hielt die Amtssachverständige für Agrartechnik im Wesentlichen fest, dass, wie aus Lichtbildaufnahmen ersichtlich, das Wohngebäude nicht nur auf dem Grundstück Nr. 43/8, sondern auch auf dem Grundstück Nr. 43/7, beide KG A, errichtet worden sei. Die Garage befinde sich auf dem Grundstück Nr. 43/3, KG A, die unterirdische Verbindung zwischen Garage und Wohngebäude demnach auf den Grundstücken Nr. 43/3 und 43/8. Das Stallgebäude sei auf dem Grundstück Nr. 43/5, KG A, situiert. Scheinbar sei die Errichtung des Gebäudes nicht, wie im Lageplan dargestellt, nur auf der Hofstellenwidmung erfolgt, sondern reiche das Wohngebäude im südöstlichen Bereich auch auf die Widmungsart Grünland-Landwirtschaft.

Dem bautechnischen Amtsgutachten vom 19. Mai 2010 ist auszugsweise Folgendes zu entnehmen:

"Die Liegenschaft wurde einem Lokalaugenschein unterzogen, wobei festgestellt wurde, dass gegenüber der Begehung vom 23.02.2009 keine weiteren Baumaßnahmen getätigt wurden, das Wohngebäude in einem halbfertigen Zustand und das Stallgebäude in Rohbauausführung errichtet ist.

Im Lageplan (Maßstab 1:500) des Einreichplanes vom 03.11.2009, Planverfasser Arch. DI ... B..., ist die 'Glo - Grünland-Hofstellenwidmung' des Gst.Nr. 43/8 um 7,0 m in der Ost-West-Richtung falsch eingezeichnet (nach Osten verschoben).

...

Im Lageplan ist das Haus auf Gst.Nr. 43/8 um 7 m in der Ost-West-Richtung ebenfalls falsch eingezeichnet (nach Osten verschoben).

Gemäß einem Orthofoto aus der DKM-Mappe des NÖ Atlas ist das Gebäude 16 m östlich der Hofstellenwidmung errichtet worden.

...

Bei einer Gesamtbreite von 40 m des Gebäudes (was der Hofstellenwidmung entspricht) wurden 24 m auf der Hofstelle errichtet, 16 m des Gebäudes sind außerhalb der Hofstellenwidmung situiert (siehe Beiblatt 'A').

Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen:

...

Die Vorprüfung gemäß § 20 NÖ Bauordnung 1996, LGBL 8200 idgF., hat ergeben, dass gemäß Abs. 1 Z 1 leg.cit. das Bauvorhaben außerhalb der festgelegten Widmungsart 'Glo - land- und forstwirtschaftliche Hofstelle' situiert und somit 16 m auf das Gst.Nr. 43/7 gebaut wurde und somit keine positive Begutachtung vorgenommen werden kann. ..."

Mit Bescheid vom 1. September 2010 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde das Bauansuchen der C Privatstiftung vom 3. November 2009 für das Grundstück Nr. 43/8, EZ. 39, Grundbuch P, ab. Begründend hielt die erstinstanzliche Behörde zunächst fest, dass über das Vermögen der Bauwerberin, C Privatstiftung, und des E S beim Landesgericht St. Pölten das Konkursverfahren eröffnet worden sei. Zur Abweisung des Bauansuchens verwies der Bürgermeister auf das bautechnische Amtsgutachten, wonach die Pläne unrichtig seien, die gegenständliche Baulichkeit zu einem beträchtlichen Teil außerhalb der Widmung für die Errichtung landwirtschaftlicher Bauten liege und darüber hinaus auch die Überbauung der Liegenschaftsgrenze erfolge, was gemäß § 49 Abs. 2 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (BO) unzulässig sei. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2010 forderte die mitbeteiligte Marktgemeinde die Masseverwalterin in den Konkursverfahren über das Vermögen der C Privatstiftung und des E S auf, bekannt zu geben, wer "Eigentümer des strittigen auf Grundstück 43/8 und teilweise auf dem daneben liegenden Grundstück errichteten Bauwerkes" sei.

In ihrem Schreiben vom 11. November 2010 teilte die Masseverwalterin in den Konkursen über das Vermögen der C Privatstiftung und des E S mit, dass E S Eigentümer der Liegenschaft EZ. 39, Grundbuch 01901 A, sei und dass der C Privatstiftung mit Baurechtsvertrag vom 3. Juni 2004 das Baurecht an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft eingeräumt worden sei, eine Baurechtseinlage sei jedoch noch nicht begründet worden. Bei dem betreffenden Grundstück sei im A2-Blatt des Grundbuches ein Superädifikat eingeräumt worden, wobei es sich jedoch nicht um das Gebäude, sondern um Versorgungsleitungen, die zum Gebäude führten, handle. Nach den vorliegenden Informationen sowie eingehender Überprüfung der Sach- und Rechtslage sei jedoch davon auszugehen, dass das landwirtschaftliche Gebäude im Eigentum der C Privatstiftung stehe und es sich hiebei um ein Gebäude auf fremdem Grund handle.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 1. Dezember 2010 wurde der Masseverwalterin in den Konkursen über das Vermögen der C Privatstiftung und des E S gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 BO der Abbruch der auf den Grundstücken Nr. 43/8, 43/7 und 43/3 errichteten Baulichkeiten innerhalb eines Monats ab Rechtskraft des vorliegenden Bescheides aufgetragen. In ihrer Begründung führte die erstinstanzliche Behörde aus, dass für die tatsächlich errichteten Gebäude keine Baubewilligung vorliege und auch das Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung durch die Vorlage falscher Pläne zu keiner Sanierung geführt habe. Weiters verwies der Bürgermeister auf das Schreiben vom 11. November 2010, wonach die Masseverwalterin in den Konkursen über das Vermögen der Bauwerberin, C Privatstiftung, und des Liegenschaftseigentümers, E S, mitgeteilt habe, dass E S Eigentümer der Liegenschaft EZ. 39, Grundbuch 01901, A, bestehend unter anderem aus den Grundstücken Nr. 43/3, 43/7 und 43/8 sei. Ausgehend von diesem Schreiben sei E S als Eigentümer des von der Abtragung betroffenen Gebäudes anzusehen. Selbst wenn das Superädifikat auch das Gebäude beinhalten sollte, stünde nur ein Teil des vom Abtragungsbescheid erfassten Gebäudes im Eigentum der C Privatstiftung, nämlich jener 24 m lange Teil, welcher sich tatsächlich auf dem Grundstück Nr. 43/8 befinde, während der darüber hinausgehende Teil im Ausmaß von 16 m am Grundstück Nr. 43/7, welches im Eigentum von E S stehe und vom Baurecht keineswegs erfasst wäre, gelegen sei. Primär sei der Abtragungsauftrag an E S zu richten gewesen, wobei aber bezüglich der Versorgungsleitungen und allenfalls für den Gebäudeteil, welcher auf dem Grundstück Nr. 43/8 gelegen sei, auch die C Privatstiftung legitimierte Adressatin des vorliegenden Bescheides sei, weil der Abbruch des gesamten Gebäudes nur einheitlich erfolgen könne.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung machte die Masseverwalterin im Wesentlichen geltend, dass nicht geklärt worden sei, wer tatsächlich Eigentümer der abzutragenden Baulichkeiten sei, und dass der Abbruchauftrag auch nicht ausreichend konkretisiert sei.

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Mai 2011 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben und der Spruch des erstinstanzlichen Bescheides neu gefasst:

"Gemäß § 35 Abs. 2 Z 3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996) LGBL 8200 in der derzeit geltenden Fassung wird der Abbruch der ob den Grundstücken 43/8, 43/7, 43/3 und 43/5 inneliegend in

EZ. 39 Grundbuch 01901 A tatsächlich errichteten Gebäude und baulichen Anlagen angeordnet und Frau Mag. Dr. ... R..., Rechtsanwältin, K...gasse 4, ... St. Pölten als Masseverwalterin in den Konkursen über das Vermögen der C Privatstiftung (14 S ...k des Landesgerichtes St. Pölten) und des E S (14 S ...m des Landesgerichtes St. Pölten) aufgetragen, die Abtragung dieser Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb eines Monats ab Rechtskraft des vorliegenden Bescheides zu beginnen und diese Arbeiten innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides abzuschließen.

Die abzutragenden Gebäude und baulichen Anlagen bestehen aus einem Wirtschafts- und Wohngebäude einschließlich Terrasse, unterirdischer Einstell- und Werkstättenräume sowie einer Garage und einem Pferdestall, wobei das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf den Grundstücken 43/8, 43/3 und 43/7 und das Stallgebäude auf dem Grundstück 43/5 situiert ist.

Die Situierung und nähere Beschreibung der abzubrechenden Gebäude und baulichen Anlagen ist den einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Bescheides bildenden Stellungnahmen

des bautechnischen Sachverständigen Hofrat DI ... M... und der

agrartechnischen Sachverständigen DI ... D... vom 23.3.2009 und

dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Hofrat DI M... vom 19.5.2010 und den diesen Gutachten angeschlossenen ebenfalls einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Bescheides bildenden Beiblättern A und B zu entnehmen.

Die Abtragungsverpflichtung bezüglich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, einschließlich Terrassen und Garagen obliegt Frau Mag.Dr. ... R... als Masseverwalterin in den Konkursen der C Privatstiftung und des E S zur ungeteilten Hand und bezüglich des Stallgebäudes Frau Mag.Dr. ... R... nur als Masseverwalterin im Konkurs des E S. ..."

Begründend führte der Gemeindevorstand aus, dass als Bauwerberin die C Privatstiftung aufgetreten und E S Eigentümer der bebauten Liegenschaften sei. Zudem verwies die Behörde auf das Schreiben der Masseverwalterin vom 11. November 2010 und hielt zum Sachverhalt weiters fest, dass im Grundbuch des Bezirksgerichtes Purkersdorf lediglich eine Urkundenhinterlegung festgestellt worden sei, wonach auf dem Grundstück Nr. 43/8 ein Superädifikat vorhanden sei. Der Urkundenhinterlegung sei zu entnehmen, dass ob dem Superädifikat Pfandrechte im Wert von EUR 1,5 Mio. und EUR 380.000,-- eingetragen worden seien. Eine derart hohe Belehnung sei wohl nur erklärlich, wenn auch die errichteten Gebäude Gegenstand des Superädifikates seien. Ausgehend davon sei die Konkursmasse der C Privatstiftung zu Recht Bescheidadressatin gewesen. Der außerhalb des Grundstücks Nr. 43/8 liegende Teil des Gebäudes gehöre hingegen nicht zum Superädifikat, weil dieses eben nur für das Grundstück Nr. 43/8 begründet worden sei. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sei sohin als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen, weshalb wegen der Haftung zur ungeteilten Hand der Abtragungsbescheid an die beiden Konkursmassen zu richten gewesen sei.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung hielt die Beschwerdeführerin die Eigentumsverhältnisse für weiterhin strittig, weshalb die Behörde den Liegenschaftseigentümer E S und einen Vertreter der C Privatstiftung zur Frage der Eigentums- und Rechtsverhältnisse zu befragen hätte. Die Masseverwalterin habe durch eingeschränkte Informationen nur Spekulationen anstellen können, das gemeinschaftliche Eigentum sei jedenfalls an den Haaren herbeigezogen. Dass sich die Gesamtausmaße der Bauwerke in irgendeiner Weise geändert hätten, sei dem Akt nicht zu entnehmen. Die Außenhülle entspreche 1:1 dem Bewilligungsbescheid, weshalb davon auszugehen sei, dass die tatsächlich errichteten Gebäude zum überwiegenden Teil von der Baubewilligung vom 25. August 2003 gedeckt seien.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen des E S betreffend den Abbruch des Pferdestalles als unbegründet abgewiesen und die Vorstellung der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der C Privatstiftung betreffend den Abbruch des Pferdestalles als unzulässig zurückgewiesen. Die Vorstellung der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der C Privatstiftung betreffend das Wohn- und Wirtschaftsgebäude einschließlich der Terrasse, der unterirdischen Einstell- und Werkstättenräume und der Garage wurde als unbegründet abgewiesen, der diesbezüglichen Vorstellung der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen des E S Folge gegeben und der angefochtene Bescheid in dieser Hinsicht aufgehoben sowie die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen.

In ihrer Begründung führte die belangte Behörde aus, dass die verfahrensgegenständlichen Bauwerke nicht nur im Inneren abgeändert und auch auf gänzlich anderen als den bewilligten Orten errichtet worden und somit konsenslos seien, sondern das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sogar über der Grundstücksgrenze erbaut worden sei, was gemäß § 49 Abs. 1 BO rechtlich unzulässig sei. Zudem sei dieses Gebäude teilweise auf einer hierfür nicht vorgesehenen Grünlandwidmungsart Landwirtschaft (statt auf der Grünlandwidmungsart land- und forstwirtschaftliche Hofstelle) errichtet, sodass auch wegen des Widerspruches zum Flächenwidmungsplan die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung unzulässig wäre. Dazu komme, dass die verfahrensgegenständlichen Bauwerke nicht innerhalb der im § 24 Abs. 1 BO bestimmten Bauvollendungsfrist fertiggestellt worden seien, sodass auch durch diesen Fristablauf das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid

vom 25. August 2003 jedenfalls erloschen sei. Wie die Baubehörden zutreffend festgehalten hätten, sei das bewilligte Bauvorhaben als eine rechtliche Einheit zu sehen, weil das Wohnhaus mit seinen Wirtschaftsräumen auf der Grünlandwidmungsart land- und forstwirtschaftliche Hofstelle nur deshalb habe bewilligt werden können, weil dieses Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes sein sollte. Wenn, wie im gegenständlichen Fall, nur das Wohn- und Wirtschaftsgebäude, aber kein landwirtschaftlicher Betrieb errichtet, geschweige denn betrieben werde, stelle sich das Wohnhaus als ein aliud zur erteilten Baubewilligung dar.

Die belangte Behörde vertritt im angefochtenen Bescheid weiters die Auffassung, dass der verfahrensgegenständliche Pferdestall auf dem Grundstück Nr. 43/5 mangels gegenteiliger Anhaltspunkte im Sinne des § 297 ABGB - und von der Beschwerdeführerin im Vorstellungsverfahren auch nicht bestritten -

im Eigentum des Grundstückseigentümers E S stehe, während das Wohn- und Wirtschaftsgebäude einschließlich der Terrasse, der unterirdischen Einstell- und Werkstättenräume und der Garage als Superädifikat auf den Grundstücken Nr. 43/8, 43/3 und 43/7 im Eigentum der C Privatstiftung stehe. Dafür spreche die Anmerkung des Superädifikates auf dem Grundstück Nr. 43/8 im A2-Blatt des Grundbuches, wobei das Superädifikat auf Grund der ob diesem eingeräumten Pfandrechte im Ausmaß von rund EUR 1,9 Mio. das errichtete Wohn- und Wirtschaftsgebäude umfasse. Dass dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäude an einem anderen als dem bewilligten Ort und durch Überbauung von Grundstücksgrenzen auch auf anderen Grundstücken errichtet worden sei, hindere das Bestehen des Superädifikates für das gesamte Gebäude nicht, weil der erste Eigentümer eines Superädifikates dieses originär durch Bauführung erwerbe, ohne dass eine Urkundenhinterlegung notwendig wäre. Auch sei aus dem gesamten Verfahren eindeutig ersichtlich, dass für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude als gesamtes ein Superädifikat geschaffen werden sollte, und zwar unabhängig davon, wo dieses tatsächlich errichtet worden sei. Zum einen habe der Grundstückseigentümer für dieses Gebäude der Bauwerberin seine Zustimmung erteilt, sodass davon auszugehen sei, dass für dieses Gebäude zwischen dem Grundstückseigentümer und der Bauwerberin ein Grundnutzungsverhältnis bestanden habe und bestehe. Zum anderen sei für das gesamte Gebäude eine Urkundenhinterlegung veranlasst worden, um den Superädifikatscharakter dieses gesamten Gebäudes auch zu dokumentieren. Der baupolizeiliche Abbruchauftrag sei daher zu Recht an die Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der C Privatstiftung erteilt worden. Auch betreffend den Pferdestall sei der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen des E S der Bauauftrag zu Recht erteilt worden, weshalb die Vorstellung der Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der C Privatstiftung mangels Rechtsverletzungsmöglichkeit gemäß § 61 Abs. 1 und 2 lit. b Niederösterreichische Gemeindeordnung 1973 als unzulässig zurückzuweisen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde gemäß Art. 144 Abs. 1 B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof. Dieser lehnte die Behandlung der Beschwerde mit Beschluss vom 28. Februar 2012, Zl. B 9/12-9, ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Die Beschwerdeführerin ergänzte die Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligte Marktgemeinde eine Gegenschrift, in der jeweils die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 8200-18 (BO), lauten auszugsweise:

"Bauausführung

§ 24

Ausführungsfristen

(1) Das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- * binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder
- * binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 wird dadurch nicht berührt.

(2) Für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid eine längere Frist bestimmen.

(3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen im Bewilligungsbescheid längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden.

(4) Die Baubehörde hat die Frist für den Beginn der Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- * dies vor ihrem Ablauf beantragt wird,
- * das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan -

und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem - und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.

(5) Die Baubehörde hat die Frist für die Vollendung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

(6) Das Recht zur Ausführung eines Vorhabens nach § 15 erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 begonnen worden ist.

...

§ 29

Baueinstellung

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

Darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (§ 23 Abs. 1) oder ist das Bauvorhaben zu untersagen (§ 15 Abs. 3), hat diese Verfügung nach der Baueinstellung zu erfolgen.

Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

...

§ 33

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche

- * die Standsicherheit,
- * die äußere Gestaltung,
- * der Brandschutz,
- * die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt

werden oder die

- * zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48) führen können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- * die Überprüfung durch Sachverständige durchführen

lassen,

- * die Vornahme von Untersuchungen und
- * die Vorlage von Gutachten anordnen.

...

§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) ...

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

...

3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und

das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung

erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

...

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

(1) Über eine Baufluchtlinie sowie in einen Bauwich darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen jedoch höchstens 50 cm, in Hanglagen höchstens 1 m, über die bestehende oder bewilligte Höhenlage des Geländes ragen.

Eine Grundstücksgrenze darf - mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer - nur überbaut werden

- * durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
- * durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie
- * durch Ver- und Entsorgungsleitungen und * in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in Brandwänden sind bei unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden zulässig, wenn durch gleichwertige Maßnahmen (z.B. brandbeständige und selbst schließende Abschlüsse wie Türöffnungen oder Toröffnungen) die Sicherheit von Personen sowie der Schutz von Sachen gewährleistet ist."

Die auf Grund des hier anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplans maßgebliche Bestimmung des § 19 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 in der Fassung LGBL Nr. 8000-23 (ROG), lautet auszugsweise:

"§ 19

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschanks im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBL. 7045, zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig.

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Zusätzlich zu den in der Z. 1a zulässigen Bauwerken dürfen für die dort angeführten Zwecke Wohngebäude auch neu errichtet und die Privatzimmervermietung auch in sonstigen Gebäuden ausgeübt werden.

...

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z. 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen. ..."

2. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid den von den Baubehörden auf § 35 Abs. 2 Z. 3 BO gestützten Bauauftrag als rechtmäßig beurteilt.

Dabei hat sie zutreffend angenommen, dass für die verfahrensgegenständlichen Bauwerke kein Konsens vorliegt, weil diese nicht nur nicht an den mit Baubewilligungsbescheid vom 25. August 2003 bewilligten Orten errichtet wurden, sondern auch das Recht aus der erteilten Baubewilligung gemäß § 24 BO erloschen ist.

2.1. Soweit die Beschwerdeführerin als Masseverwalterin in den Konkursen über das Vermögen der C Privatstiftung und des E S in diesem Zusammenhang dennoch geltend macht, dass die errichteten Gebäude und baulichen Anlagen, insbesondere die Außenhülle des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes "1:1 dem mit Bescheid vom 25.8.2003 ... bewilligten Bauwerk" entsprechen und die Abweichungen zum ursprünglich bewilligten Bauwerk bloß das Innere des Gebäudes betreffen, sind der Beschwerdeführerin die schlüssigen Feststellungen zur baubehördlichen Überprüfung vom 23. Februar 2009, die Stellungnahme des agrartechnischen Amtssachverständigen vom 14. Jänner 2010 und das bautechnische Amtsgutachten vom 19. Mai 2010 entgegenzuhalten, denen sie zu keinem Zeitpunkt auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist.

2.2. Vor diesem Hintergrund wurden auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Gebäude errichtet, die in ihrer Lage und ihren Ausmaßen von der erteilten Baubewilligung eindeutig, und zwar nicht etwa nur im Rahmen von Messungenauigkeiten derart abweichen, dass im Beschwerdefall sogar von einem rechtlichen aliud auszugehen ist. Die Baubewilligung wird nämlich für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt, sodass für ein Abweichen hievon eine neuerliche Baubewilligung erwirkt werden muss (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. September 2012, Zl. 2011/05/0023, mwN, sowie *W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht⁸, Judikaturanmerkung 35 zu § 35 BO).

2.3. Dem Einwand der Beschwerdeführerin, in Fällen, in welchen von einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsprojekt im Grünland nur der Wohnteil ausgeführt worden sei, komme ein Abbruchauftrag nur dann in Betracht, wenn sich herausstelle, dass Absicht und Mittel für die als Voraussetzung der Zulässigkeit des Bauvorhabens angegebene Gründung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes tatsächlich nicht vorhanden seien, kann mangels gesetzlicher Grundlage nicht gefolgt werden.

Schließlich erlischt, wie auch die belangte Behörde richtig ausgeführt hat, am Ende der Bauvollendungsfrist die Bewilligung für das gesamte Projekt, wenn etwa für einen landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs)Betrieb ein Wohn- und ein Wirtschaftsgebäude bewilligt werden, wovon nur das Wohn-, nicht aber das Wirtschaftsgebäude errichtet wird. Denn ein Wohnhaus allein reicht für eine widmungskonforme Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht aus (vgl. *W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein*, aaO, Anmerkung 4 zu § 19 ROG). Auf die Frage der "Absicht und Mittel" zur Gründung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes kommt es dabei nicht an. Da der Pferdestall nicht fertiggestellt und somit auch der landwirtschaftliche Betrieb nicht innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist aufgenommen wurde, war im vorliegenden Beschwerdefall von einem Erlöschen der Baubewilligung vom 25. August 2003 gemäß § 24 BO auszugehen.

2.4. Des Weiteren trifft es nicht zu, wie in der Beschwerde behauptet, dass ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 3 BO wegen fehlender Baubewilligung oder Anzeige des errichteten Bauwerkes nur im Falle der Vollendung des Bauwerkes erteilt werden darf.

§ 29 BO regelt die Baueinstellung. Demnach hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn die hierfür notwendige Baubewilligung oder Anzeige nicht vorliegt oder bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist. Im ersten Fall nennt § 29 BO als anzuordnende Maßnahme die Herstellung eines Zustandes, "der dem vorherigen entspricht". Bei konsenslosen Bauten hat man darunter die "Demolierung" verstanden, was begrifflich nichts anderes als Abbruch im Sinne des § 35 BO bedeutet. Für beide genannten Bauaufträge sind die Voraussetzungen die gleichen. Nach Vollendung des Bauwerkes kommt jedoch nur mehr ein Abbruchauftrag nach § 35 Abs. 2 Z 3 BO in Betracht (vgl. *W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein*, aaO, Judikaturanmerkung 32 zu § 35 BO, sowie die darin zitierten hg. Erkenntnisse vom 31. Juli 2006, Zl. 2004/05/0101, vom 14. November 2006, Zl. 2004/05/0181, und vom 6. September 2011, Zl. 2009/05/0348).

2.5. Liegt eine Baubewilligung für das Bauwerk vor und wurde das Bauwerk teilweise in Abweichung von der erteilten Bewilligung ausgeführt, kann ein Entfernungsauftrag nur unter den Voraussetzungen des § 33 BO erteilt werden. Im Falle eines bewilligungspflichtigen Vorhabens kann ein Baugebrechen iSd § 33 BO nämlich auch dann vorliegen, wenn durch eine bewilligungsbedürftige, aber nicht bewilligte (oder anzeigepflichtige, aber nicht angezeigte) Abänderung oder das Fehlen eines unentbehrlichen Bauteils oder Zubehörs ein Zustand eines Bauwerkes verursacht wurde, der seine Standfestigkeit, sein Aussehen, den Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder zu einer örtlich unzumutbaren Belästigung iSd § 48 BO führen kann. Sind diese nicht genehmigten bzw. nicht untersagten Abweichungen vom bewilligten Projekt nachträglich nicht bewilligbar, sind diese Konsenswidrigkeiten auf Grund eines Auftrages nach § 33 leg. cit. zu beheben (vgl. die bereits zitierten hg. Erkenntnisse vom 25. September 2012, und vom 6. September 2011, mwN).

Im vorliegenden Fall kann jedenfalls nicht von einer teilweisen Abweichung von der erteilten Bewilligung vom 25. August 2003 gesprochen werden, weil - wie bereits ausgeführt - ein aliud errichtet wurde, weshalb eine Baubewilligung für die tatsächlich errichteten Bauwerke insgesamt nicht vorliegt. Ein Rückbau oder eine "bloße Rückführung" der tatsächlich vorhandenen Gebäude auf den mit der Baubewilligung vom 25. August 2003 bewilligten Baubestand, wie von der Beschwerdeführerin gefordert, kommt daher nicht in Betracht.

3. Liegt keine Baubewilligung für das tatsächlich ausgeführte Bauobjekt vor, dann ist die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und bejahendenfalls dem Eigentümer die Einbringung eines entsprechenden Antrags innerhalb einer bestimmten Frist aufzutragen. Dieser Schritt hat zu entfallen, wenn das Bauwerk unzulässig ist. Unzulässig im Sinne des § 35 Abs. 2 Z. 3 erster Fall BO ist ein Bauwerk iVm § 23 Abs. 1 zweiter Satz u.a. dann, wenn es im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 BO steht. Im Fall der Unzulässigkeit eines Bauwerkes gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 BO ist die Anordnung des Abbruchs zwingend vorgeschrieben, wobei eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen im Gesetz nicht vorgesehen ist. Die Beseitigung einer konsenslosen Bauführung ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die unabhängig davon besteht, ob diese Abweichungen eine konkrete Gefährdung bedeuten. Bei einem einheitlichen Bauwerk ist grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages und es kommt ein Abbruchauftrag bloß in Bezug auf Teile einer Baulichkeit nur dann in Betracht, wenn die rechtlich nicht sanierbaren konsenswidrigen oder konsenslosen Teile vom übrigen Teil des Baus trennbar sind (vgl. dazu etwa die

hg. Erkenntnisse vom 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0170, vom 15. Dezember 2009, Zl. 2007/05/0057, und das bereits zitierte Erkenntnis vom 6. September 2011, mwN)

3.1. Die belangte Behörde ist rechtsrichtig zum Ergebnis gelangt, dass eine nachträgliche Bewilligung der vom Bauauftrag erfassten Bauwerke unzulässig ist, und hat dies zutreffend damit begründet, dass das Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht nur teilweise auf einer hierfür nicht vorgesehenen Grünlandwidmungsart "Landwirtschaft" statt auf der Grünlandwidmungsart "Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle" errichtet, sondern dabei auch über der Grundstücksgrenze gebaut wurde, was gemäß § 49 Abs. 1 BO rechtlich unzulässig ist. Denn die Neuerrichtung eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber im Hofverband ist gemäß § 19 Abs. 2 lit. 1b ROG nur auf Flächen mit der Widmung "Grünland - Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle" zulässig. Soll, wie im vorliegenden Beschwerdefall, ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb neu gegründet werden, bedarf es daher dieser speziellen Grünlandwidmung (vgl. hiezu

W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, aaO, Anmerkung 10 zu § 19 ROG).

3.2. Insofern die Beschwerdeführerin zur Frage der Zulässigkeit der nachträglichen Baubewilligung lediglich rügt, die belangte Behörde habe keine Feststellungen dahingehend getroffen, worin eine gegenständliche Überbauung konkret bestehe, und die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes des § 49 Abs. 1 BO nicht überprüft, legt sie nicht substantiiert dar, welchen Ausnahmefall des Abs. 1 leg.cit. sie für erfüllt erachtet. Ungeachtet dieser fehlenden Relevanzdarstellung, ist aus den vom Gemeindevorstand zum Bescheidinhalt erklärten - im Verwaltungsakt einliegenden - Plandarstellungen und gutachterlichen Stellungnahmen (vgl. das agrartechnische Amtsgutachten vom 14. Jänner 2010, S. 2, und Beiblatt A des bautechnischen Amtsgutachtens vom 19. Mai 2010) eindeutig zu erkennen, mit welchem Gebäudeteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes eine Grenzüberschreitung auf das Grundstück Nr. 43/7 erfolgt und ausgehend davon eine Ausnahme nach § 49 Abs. 1 BO zu verneinen.

4. Adressat eines Auftrages nach § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ BauO ist - mangels anders lautender gesetzlicher Regelung - der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder der Baulichkeit (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2008/05/0087, mwN). Grundsätzlich fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz "superficies solo cedit". Hat aber das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, liegt ein Superädifikat vor und der Bauauftrag ist an den Eigentümer des Superädifikates zu erteilen. Wesentlich für das Vorliegen eines Superädifikates ist das Fehlen der Absicht des Erbauers, dass das Bauwerk stets (d.h. für seine ganze natürliche Lebensdauer) auf diesem fremden Grundstück bleiben soll. Maßgeblich ist dabei der aus der Bauweise, der Art der Benutzung oder der Rechtsgrundlage der Errichtung erkennbare Zweck (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 2013, Zl. 2012/06/0157, mwN).

Zur Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat bedarf es jedenfalls der Urkundenhinterlegung bei Gericht gemäß §§ 434 f ABGB. Für einen originären Eigentumserwerb an Superädifikaten ist hingegen keine solche Urkundenhinterlegung erforderlich. Ein originärer Eigentumserwerb kommt auch durch Ersitzung in Frage, die bei Überbauten nach drei Jahren, und zwar auch ohne Urkundenhinterlegung bei Gericht, bei rechtmäßigem, redlichem und echtem Besitz stattfindet (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. Juni 2005, Zl. 2003/05/0237, und vom 13. November 2012, Zl. 2010/05/0176, mwN).

4.1. Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde angenommen, dass das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ein Superädifikat sei, das im (originären) Eigentum der Bauwerberin C Privatstiftung stehe. Hiezu zeigt die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen, dass die Mutmaßungen der belangten Behörde hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse an den in Rede stehenden Bauwerken keinerlei Deckung in den Beweisergebnissen fänden, keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, legt sie in ihrer Beschwerde, so wie im gesamten Verwaltungsverfahren, doch nicht dar, wie die Eigentumsverhältnisse denn sonst beschaffen wären. Vielmehr hat die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 11. November 2009 selbst mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Informationen sowie eingehender Überprüfung der Sach- und Rechtslage davon auszugehen sei, dass das landwirtschaftliche Gebäude im Eigentum der C Privatstiftung stehe und es sich hiebei um ein Gebäude auf fremdem Grund handle; auch in ihren Beschwerdeausführungen hat sie angedeutet, dass eine Urkundenhinterlegung betreffend ein Superädifikat hinsichtlich des Grundstückes Nr. 43/8 erfolgt sei. Dass die belangte Behörde demnach in nicht als unschlüssig zu erkennender Weise davon ausgegangen ist, dass für das gesamte Wohn- und Wirtschaftsgebäude ein Superädifikat geschaffen werden sollte, kann ihr etwa auch auf Grund der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zur Errichtung der gegenständlichen Bauwerke durch die Bauwerberin nicht zum Vorwurf gemacht werden. Zudem vermag die völlig unsubstantiiert vorgetragene Rüge, schon die Erstbehörde hätte etwa E S zum Eigentum an den Baulichkeiten auf seiner Liegenschaft einvernehmen müssen, mangels Ausführungen dazu, welches Vorbringen E S im Rahmen einer Befragung erstattet hätte, die nicht den Denkgesetzen widersprechenden Schlüsse hinsichtlich des Bestehens eines Superädifikates keineswegs in Zweifel zu ziehen.

5. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG gemäß § 42 Abs. 1 VwGG aF abzuweisen war.

6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 8. April 2014