

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.05.1995

Geschäftszahl

94/07/0026

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hoffmann und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Bumberger, Dr. Pallitsch und Dr. Beck als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Bachler, über die Beschwerde des E in K, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in R, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 16. Dezember 1993, Zl. LAS-408/2, betreffend Feststellung im Zusammenlegungsverfahren P, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB) vom 18. März 1965 wurde gemäß § 3 Abs. 1 des Tiroler Flurverfassungsgesetzes vom 16. Juli 1952, LGBl. Nr. 32, (TFLG) "auf Antrag der Mehrheit der Grundbesitzer des Zusammenlegungsgebietes die Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke von P eingeleitet".

Das Zusammenlegungsgebiet wurde im Spruch dieses Bescheides wie folgt umschrieben:

"Das zur Zusammenlegung vorgesehene Gebiet umfaßt die landwirtschaftlichen Grundstücke der KG P. Es wird begrenzt im Norden von den Wald- und Weideparzellen der Fraktionen Bobojach, Wallhorn und St. Andrä, im Westen von den landwirtschaftlichen Fluren von Ober- und Untermairhof sowie Hinterglanz, im Süden vom Wald innerhalb der KG P und im Osten vom Wald der an die KG V grenzt."

In der Folge wurden die von der Zusammenlegung berührten Grundbuchseinlagen der KG P nummernmäßig bezeichnet, u.a. auch die Einlagezahlen 96 II und 97 II, im Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides im Alleineigentum des E. G..

Der Eintritt der Rechtskraft des Bescheides über die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens wurde gemäß § 89 Abs. 1 TFLG kundgemacht und u.a. dem zuständigen Bezirksgericht Matrei i.O. mitgeteilt, welches mit Beschluß vom 1. Juli 1965 gemäß §§ 103 und 104 TFLG im A 2-Blatt der in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Liegenschaften die Ersichtlichmachung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens anordnete.

Im Zuge der Verbücherung eines Kaufvertrages vom 7. Oktober 1977 wurden u.a. die Grundstücke Nr. 91 und 669, inneliegend der Liegenschaft EZ 97 KG P, welche in das gegenständliche Zusammenlegungsverfahren einbezogen wurde, von dieser ab- und der Liegenschaft EZ 455 KG P, ebenfalls im Alleineigentum des E. G., zugeschrieben. (Der Begründung des Beschlusses des Bezirksgerichtes Matrei i.O vom 11. März 1993, AZ. 2 Nc n1/93, ist zu entnehmen, daß das Amt der Tiroler Landesregierung zu Zl. IIIb2-781 Z/539 am 10. April 1980 bestätigt hat, daß der vorzitierte Kaufvertrag mit dem Zusammenlegungsverfahren P vereinbar sei und der Verbücherung desselben die Zustimmung erteilt werde). Die Zuschreibung des Grundstückes Nr. 669 zur Liegenschaft EZ 455 KG P erfolgte ohne Mitübertragung der Ersichtlichmachung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens. (Ob der AB der diesbezügliche Grundbuchsbeschluß zugestellt worden ist, kann den vorliegenden Verwaltungsakten nicht entnommen werden). Am Gutsbestand der Liegenschaft EZ 455 KG P wurden in der Folge Veränderungen vorgenommen, insbesondere wurde das Grundstück Nr. 669 in die Grundstücke Nr. 669/1 und 669/2 geteilt. Auf Grund des Kaufvertrages vom 13. Jänner 1987 wurde das

Eigentumsrecht an der Liegenschaft EZ. 455 KG P, (nur mehr) bestehend aus dem Grundstück Nr. 669/1 im Ausmaß von 1184 m², für den Beschwerdeführer zur Gänze im Grundbuch einverleibt.

Mit Schreiben vom 19. Mai 1992 teilte die AB dem Beschwerdeführer mit, im nördlichen Bereich seines Grundstückes Nr. 669/1 verlaufe ein von der Z-Gemeinschaft Ende der 60iger-Jahre gebauter Weg, der als gemeinsame Anlage im Jahre 1966 vom LAS genehmigt worden sei, weshalb das von ihm erworbene Grundstück mit der "Legalservitut der Inanspruchnahme für einen Weg gemäß § 17 Abs. 5 lit. b TFLG 1978, LGBL. Nr. 54, belastet" sei. Als Rechtsnachfolger trete er nach § 75 Abs. 3 TFLG in das Zusammenlegungsverfahren ein. Bei der Neueinteilung der Grundstücke werde dieser Weg zugunsten der Z.-Gemeinschaft ausgeschieden.

Mit Schreiben vom 11. Februar 1993 vertrat der Beschwerdeführer gegenüber der AB die Meinung, mit Kaufvertrag vom 13. Jänner 1987 sei ihm die lastenfreie Übergabe des Grundstückes zugesichert worden. Im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuches habe er das Grundstück auch lastenfrei erworben.

Über Antrag der AB wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Matrei i.O. vom 11. März 1993 in der EZ 455 KG P die Anmerkung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens (Übertragung der Eintragung zu TZ 527/65 aus EZ 97 KG P) angeordnet. Mit Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 29. April 1993 wurde dem dagegen erhobenen Rekurs des Beschwerdeführers Folge gegeben und der angefochtene Beschluß "in der Weise abgeändert, daß das Ersuchen des Amtes der Tiroler Landesregierung als AB vom 17. Februar 1993, den Stand des Grundbuches P dahingehend richtigzustellen, daß auf dessen Grundstück 669/1 (EZ 455 dieses Grundbuches) die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens ersichtlich gemacht werde", abgewiesen wurde. Begründet wurde dies im wesentlichen damit, daß zwar die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens auch ohne entsprechenden Antrag der Agrarbehörde in die neugebildete Einlage mitzuübertragen gewesen wäre; da aber der Verbücherungsbeschluß vom 6. November 1980 keine derartige Bestimmung enthalten habe, hätte sich die Agrarbehörde, die den Beschluß zugestellt erhalten habe, dagegen im Rekursweg zur Wehr setzen können. Weil dies nicht geschehen sei, seien die Grundstücke, die den Gutsbestand der EZ 455 KG P bildeten, von dieser "Belastung" freigeworden.

Mit Bescheid vom 11. August 1993 stellte die AB gemäß §§ 2, 71, 72 Abs. 2 TFLG 1978 "fest, daß das Gst 669/1 in EZ 455 GP P in das mit Bescheid vom 18.3.1965, IIIb2-460/2 eingeleitete Zusammenlegungsverfahren P einbezogen ist".

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 16. Dezember 1993 wies der LAS die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Ausgehend von dem vordargestellten Sachverhalt führte die belangte Behörde in rechtlicher Hinsicht aus, die Ausscheidung des in das Zusammenlegungsverfahren P rechtskräftig einbezogenen Grundstückes Nr. 669 hätte sowohl nach § 2 Abs. 2 TFLG 1952, als auch nach § 4 TFLG 1969 bzw. § 4 TFLG 1978 in der Fassung LGBL. Nr. 18/84, nur durch einen "contrarius actus", also wieder durch einen Bescheid erfolgen können. Dies sei jedoch nicht geschehen. Aus der Abschreibung des Grundstückes Nr. 669 ohne Mitübertragung der erfolgten Ersichtlichmachung des Zusammenlegungsverfahrens P von der Liegenschaft EZ 97 KG P könne nicht geschlossen werden, daß dieses Grundstück dadurch aus dem Zusammenlegungsverfahren ausgeschieden und nun nicht mehr der Zusammenlegung unterzogen sei. Der Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Buches schütze nur vor privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Gegenständig handle es sich jedoch um eine aus dem öffentlichen Recht resultierende Beschränkung des Eigentumsrechtes, welche auch ohne Ersichtlichmachung im Grundbuch ihre Wirkungen zeitige. Bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen versage der Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Buches. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung werde durch einen behördlichen Akt (Bescheid oder Verordnung) begründet, den auch der Rechtsnachfolger des früheren Eigentümers gegen sich gelten lassen müsse. Der Erwerber eines in eine Zusammenlegung einbezogenen Grundstückes trete gemäß § 75 Abs. 2 TFLG in dieses Verfahren in der Lage ein, in der es sich befinde. Da eine Ausscheidung aus dem Zusammenlegungsgebiet P nur durch einen öffentlich-rechtlichen Akt erfolgen könne, ein solcher jedoch nie ergangen sei, sei es rechtens gewesen, wenn die AB festgestellt habe, daß das Grundstück Nr. 669/1 KG P nach wie vor in das Zusammenlegungsverfahren P einbezogen sei.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Nichterlassung eines Feststellungsbescheides und seinem gesamten Vorbringen zufolge offenkundig in dem Recht, mit seinem Grundstück Nr. 669/1 KG P nicht in das Zusammenlegungsverfahren P einbezogen zu sein, verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer führt aus, der Feststellungsbescheid der AB hätte nie ergehen dürfen, da dieser nur eine Mitteilung über die Rechtslage darstelle und die Erlassung eines derartigen Feststellungsbescheides im Gesetz nicht vorgesehen sei. Es werde mit dem Feststellungsbescheid keine neue Rechts- oder Sachlage geschaffen, vielmehr nur auf den Einleitungsbescheid vom 16. März 1985 verwiesen.

Mangels einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage für die den Beschwerdegegenstand bildende bescheidmäßige Feststellung kommt nur die Erlassung eines auf allgemeinen Verfahrensgrundsätzen beruhenden

Feststellungsbescheides in Betracht. Derartige Feststellungsbescheide können aber nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von Verwaltungsbehörden nur im Rahmen ihrer örtlichen und sachlichen Zuständigkeit und nur dann erlassen werden, wenn die Feststellung entweder im öffentlichen Interesse oder im rechtlichen Interesse einer Partei liegt und die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen. Weiters kann Gegenstand eines derartigen Feststellungsbescheides grundsätzlich nur die Feststellung eines Rechtes oder Rechtsverhältnisses sein, nicht aber die Feststellung von Tatsachen, für die das Gesetz ausdrücklich eine solche Feststellung vorsehen müßte (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 12. Februar 1985, Zl. 84/04/0072). Darüberhinaus kann die Behörde weder über die Anwendbarkeit von Gesetzen oder gesetzlichen Bestimmungen noch über die Auslegung spruchmäßig entscheiden (vgl. hiezu den hg. Beschluß vom 9. April 1976, Slg. N.F. Nr. 9035/A). Des weiteren erklärt die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes Feststellungsbescheide als unzulässig, wenn die strittige Frage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgesehenen Verfahrens entschieden werden kann. Unzulässig ist es auch, in einem Feststellungsbescheid rechtskräftige Bescheide "auszulegen" oder die Geltung von Normen festzustellen (vgl. hiezu die Darstellung der Rechtsprechung in Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Verfahrensrechtes,

5. Auflage, Rz. 407).

Zufolge Fehlens eines Parteienantrages kommt daher für die Annahme der Zulässigkeit des beschwerdegegenständlichen Feststellungsbescheides ausschließlich die Erfüllung des - von rechtlichen Interessen des Beschwerdeführers losgelösten - Merkmales des "öffentlichen Interesses" in Betracht, das unabhängig von Fragen der materiellen Rechtslage - im Sinne der obigen Darlegungen - auch in Ansehung verfahrensrechtlicher Belange gegeben sein muß.

Die Behörden gingen im gegenständlichen Fall ohne Rechtsirrtum vom Vorliegen eines derartigen "öffentlichen Interesses" aus. Unter Berufung auf den dem Grundbuchsrecht innewohnenden Vertrauensgrundsatz bestreitet der Beschwerdeführer gegenüber der AB, die Ergebnisse des gegenständlichen Zusammenlegungsverfahrens als Eigentümer des Grundstückes Nr. 669/1 KG P gegen sich gelten lassen zu müssen, weil er - seinen Behauptungen entsprechend - dieses Grundstück mangels Eintragung der im § 81 Abs. 1 TFLG 1978 vorgesehenen grundbücherlichen Anmerkung ohne die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens gutgläubig erworben habe. Dieser Rechtsberührung steht der gemäß § 3 Abs. 1 TFLG 1952 erlassene Bescheid der AB vom 18. März 1965 über die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens P entgegen, auf Grund dessen - nach Rechtsmeinung der Agrarbehörden - mangels nachträglicher Ausscheidung des vorerwähnten Grundstückes aus dem Zusammenlegungsgebiet mit Bescheid gemäß § 4 Abs. 2 TFLG 1978 (bzw. der entsprechenden Vorgängerbestimmung des TFLG 1952) dieses in das Z.-Verfahren weiterhin einbezogen ist und daher der Beschwerdeführer trotz Eigentumswechsels das Verfahren in der Lage zu übernehmen hat, in der es sich befindet. Schon im Hinblick auf diese strittigen Rechtsverhältnisse und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Zusammenlegungsgebiet im Einleitungsbescheid der AB zwar die Einlagezahlen der einbezogenen Liegenschaften, nicht jedoch die Grundstücksnummern beinhaltet und das hier zu beurteilende Grundstück und die dazugehörige Einlagezahl erst nach Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens grundbuchsmäßig neu geschaffen wurden, ist es im Sinne der Rechtssicherheit nicht als rechtswidrig zuerkennen, im gegebenen Zusammenhang mittels Feststellungsbescheid im öffentlichen Interesse auszusprechen, ob dieses Grundstück des Beschwerdeführers in das Zusammenlegungsverfahren nunmehr einbezogen ist oder nicht.

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid insbesondere auch deshalb verletzt, weil er eine unrichtige Beurteilung bezüglich des von ihm geltend gemachten Gutglaubensschutzes nach dem ABGB und dem GBG, sohin bezüglich einer privatrechtlichen Vorfrage, durch die belangte Behörde erblickt. Der Beschwerdeführer ist somit zur Anfechtung des Bescheides des LAS berechtigt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. Februar 1956, Slg. N.F. Nr. 3974/A), er ist durch den angefochtenen Bescheid in dem von ihm geltend gemachten subjektiven Recht aus folgenden Gründen auch verletzt.

In der Beschwerde wird ausgeführt, jeder Gutglaubensschutz im Sinne des § 1500 ABGB wäre obsolet, wenn man der Rechtsansicht der belangten Behörde folgte. Auch der im § 63 GBG normierte Vertrauensgrundsatz wäre gänzlich außer Kraft gesetzt. Der gutgläubige Liegenschaftskäufer habe keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente im Hinblick auf etwaige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, sodaß er diesbezüglich keine Erkundigungen einholen würde. Demgegenüber verlange die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid einen Sorgfaltsmaßstab, welcher bei vernünftiger Betrachtung nicht angelegt werden könne und welcher zur Folge hätte, daß Liegenschaftskäufen jegliche Rechtssicherheit verloren ginge. Die AB habe gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Matrei i.O. vom 6. November 1980 trotz Zustellung kein Rechtsmittel ergriffen. Darin sei eine Zustimmung zur lastenfreien Abschreibung zu erblicken, welche einer Zustimmung des § 4 TFLG entspreche. Das gegenständliche Grundstück sei als Wohngebiet gewidmet, demnach kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 TFLG. Allein schon die Einbeziehung dieses Grundstückes sei sohin rechtswidrig. Die Anmerkung gemäß § 81 Abs. 1 TFLG habe die Wirkung, daß jedermann die Ergebnisse des Verfahrens gegen sich gelten lassen müsse. Eine Auslegung dieser Gesetzesstelle durch Umkehrschluß lasse nur den Schluß zu, daß die Nichtanmerkung die Wirkung habe, daß Dritte die Ergebnisse des Verfahrens gegen sich nicht gelten lassen müssen.

Mit dem Vorbringen, das gegenständliche Grundstück sei als Wohngebiet gewidmet, demnach kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 TFLG 1978, weshalb die Einbeziehung dieses Grundstückes in das Zusammenlegungsverfahren schon deshalb rechtswidrig sei, versucht der Beschwerdeführer den Einleitungsbescheid aus dem Jahre 1965 im gegebenen Zusammenhang in unzulässiger Weise zu bekämpfen.

Insoweit der Beschwerdeführer jedoch die Rechtsansicht der belangten Behörde bekämpft, dem Beschwerdeführer käme der Gutgläubensschutz nicht zu, befindet er sich im Recht.

Gemäß § 81 Abs. 1 - des nunmehr in Geltung stehenden - TFLG 1978 hat das Grundbuchsgericht die Einleitung des (Zusammenlegungs-)Verfahrens unter Bezugnahme auf die Mitteilung der AB in den betreffenden Grundbuchseinlagen anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß jedermann die Ergebnisse des Verfahrens gegen sich gelten lassen muß.

Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen ist in gleicher Weise vorzugehen, wenn dem Grundbuchsgericht mitgeteilt wird, daß in das Verfahren nachträglich Liegenschaften einbezogen werden.

Gemäß Abs. 3 leg. cit. hat bei Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage das Grundbuchsgericht den Inhalt der neugebildeten Einlage der Agrarbehörde durch Übersendung eines amtlichen Grundbuchsatzuzuges mitzuteilen. Wird bei diesem Anlaß eine Parzellenteilung durchgeführt, so ist der Agrarbehörde überdies der mit dem Abtrennungsgesuch vorgelegte Teilungsplan mitzuteilen.

Diese auf die FLVGG-Novelle 1967, BGBl. Nr. 78 zurückgehende Fassung des § 81 TFLG 1978, betreffend die Verfügungen des Grundbuchsgerichtes im Zusammenlegungsverfahren stellt klar, daß die vom Grundbuchsgericht zu vollziehende Eintragung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens eine Anmerkung ist und welche Wirkung dieselbe hat. Auch der in den Vorläuferbestimmungen enthaltene Begriff "Ersichtlichmachung" wurde von der Lehre (vgl. Bartsch, Das österreichische allgemeine GBG, 7. Auflage, Seite 805, Anm. 21) als "Anmerkung" qualifiziert, weil damit gewisse Rechtswirkungen verbunden sind. Der Gesetzgeber hatte jedoch die Wirkungen der "Ersichtlichmachung" nicht ausdrücklich geregelt.

Auf Grund der durch die FLVGG-Novelle 1967 geschaffenen Neuregelung des § 44 FLVGG, welchem § 81 TFLG 1978 wortgleich nachgebildet ist, ist nunmehr jedenfalls klargestellt, daß die Anmerkung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens eine Anmerkung im Sinne des § 20 lit. b GBG mit einer ausdrücklich gesetzlich angeordneten spezifischen Anmerkungswirkung ist (vgl. Feil, Grundbuchsgesetz, 2. Auflage, Seite 254, Rz. 8 zu § 20).

Die im § 81 Abs. 1 zweiter Satz TFLG 1978 umschriebene Wirkung der hier zu beurteilenden Anmerkung, daß jedermann die Ergebnisse des Zusammenlegungsverfahrens gegen sich gelten lassen muß, bedeutet aber, daß das Fehlen dieser - vom Grundbuchsgericht von Amts wegen in den einbezogenen Liegenschaften einzutragenden (arg. "das Grundbuchsgericht hat" im § 81 Abs. 1 erster Satz TFLG 1978) - Anmerkung einem gutgläubigen Erwerber eines - auf Grund eines rechtskräftigen Verwaltungsaktes in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen - Grundstückes gewährleistet, daß die öffentlich-rechtliche Beschränkung der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens bezüglich dieses Grundstückes nicht besteht.

Entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsansicht ist somit das Vertrauen auf die Vollständigkeit des Buchstandes auch für den gutgläubigen Erwerber eines durch einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstückes auf Grund der bestehenden Gesetzeslage gewährleistet. Hievon geht offensichtlich auch der Gesetzgeber der FLG-Novelle 1967 aus (vgl. hiezu die Erläuternden Bemerkungen, Besonderer Teil zu Z. 1 zu § 12 und zu Z. 10). Dem widerspricht auch nicht § 75 Abs. 2 TFLG 1978, wonach die während des Verfahrens durch Bescheide oder durch vor der Agrarbehörde abgegebene Erklärungen der Parteien geschaffene Rechtslage auch für den Rechtsnachfolger bindend ist, und Abs. 3 dieses Paragraphen, wonach im Fall eines Eigentumswechsels der Erwerber des Grundstückes in das Verfahren in der Lage eintritt, in der es sich befindet. Diese gesetzlich angeordnete Bindung der Rechtsnachfolger kann nicht losgelöst von § 81 TFLG 1978 verstanden werden, vielmehr gebietet eine logisch-systematische Auslegung im Zusammenhang mit der hervorleuchtenden klaren Absicht des Gesetzgebers den Vorrang des Vertrauens eines gutgläubigen Erwerbers auf die Vollständigkeit des Buchstandes im Sinne der obigen Ausführungen vor der im § 75 Abs. 2 und 3 TFLG 1978 angeordneten Bindung des Rechtsnachfolgers eines in das Z-Verfahren einbezogenen Grundstückes.

Die belangte Behörde vertritt die Rechtsansicht, bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen versage (generell) der Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Buches. Dabei übersieht sie jedoch, daß bei Ausgestaltung der dinglichen Wirkung ("Wirkung in rem") von Bescheiden der Gesetzgeber in Inhalt und Umfang disponibel ist. Dingliche Bescheide erzeugen grundsätzlich Wirkung über die Bescheidadressaten hinaus. Dem Rechtsnachfolger ist dadurch jede Überprüfung zufolge der Rechtskraft des Bescheides genommen. Er wird von den Pflichten eines dinglichen Rechtsverhältnisses unabhängig von dessen Kenntnis betroffen. Auf die damit verbundene Verkürzung der Rechtsschutzmöglichkeiten von Individualrechtsentscheidungen - im Gegensatz zu generellen Verwaltungsakten - wegen mangelnder Publizität hat bereits Pauger (Der dingliche Bescheid, in ZfV 1984, S 93 ff, insbesondere 253) hingewiesen und - ausgehend von der Tatsache, daß keine gesetzliche Verpflichtung besteht, öffentlich-rechtliche Belastungen von Grundstücken im Grundbuch einzutragen, und die Belastungen auch ohne Ersichtlichmachung (Anmerkung)

bestehen - eine entsprechende Gesetzesänderung durch den jeweiligen Materiengesetzgeber vorgeschlagen (vgl. Pauger a.a.O., S. 254). Mit der FLG-Novelle 1967 erfolgte aber in diesem Sinne eine solche das Vertrauen auf des öffentliche Grundbuch schützende Gesetzesänderung, indem nunmehr nicht nur eine Anmerkung der Einleitung des Z-Verfahrens im Grundbuch verbindlich vorgeschrieben ist, sondern auch die dingliche Wirkung eines solchen Einleitungsbescheides von dieser Eintragung abhängig gemacht wurde.

Auch § 4 Abs. 2 TFLG 1978, wonach in das Zusammenlegungsgebiet durch hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt einbezogene Grundstücke nur unter den dort genannten Voraussetzungen mit Bescheid aus dem Zusammenlegungsgebiet ausgeschieden werden können, steht dieser Auslegung nicht entgegen, da die im gegenständlichen Fall erfolgte Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens und Einbeziehung der Grundstücke gegenüber den Parteien des Zusammenlegungsverfahrens erfolgt ist. Einem gutgläubigen Erwerber eines ursprünglich in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstückes gegenüber ist jedoch der Einleitungsbescheid nie erlassen worden.

Ausgehend von ihrer als rechtsirrig erkannten Rechtsansicht, bei der durch den das Zusammenlegungsverfahren einleitenden Bescheid der AB vom 18. März 1965 bewirkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung versage der Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Grundbuches, hat die belangte Behörde Feststellungen darüber unterlassen, ob der Beschwerdeführer im gegenständlichen Fall das von ihm auf Grund des Kaufvertrages vom 13. Jänner 1987 erworbene Grundstück Nr. 669/1 KG P tatsächlich im guten Glauben ohne die festgestellte Eigentumsbeschränkung erworben hat. Bei Erlassung des Ersatzbescheides wird die belangte Behörde zu berücksichtigen haben, daß gutgläubig ist, wer die Abweichung der wahren außerbücherlichen Rechtslage vom Grundbuchsstand kennt oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen mußte. Fahrlässigkeit (auch leichte) schließt den guten Glauben aus (vgl. Schubert in Rummel², Rz. 3 zu § 1500 ABGB mit weiteren Nachweisen sowie die bei Feil, Grundbuchsgesetz, 2. Auflage, Seite 89, Rz. 19 zu § 7 dargestellte Rechtsprechung).

Auf Grund dieser Erwägungen belastete die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit seines Inhaltes. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG, in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994 insbesondere deren Art. III Abs. 2. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft nicht erforderlichen Stempelgebührenaufwand. Im pauschalierten Schriftsatzaufwand ist die Umsatzsteuer bereits berücksichtigt.