PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Verwaltungsgerichtshof stärkt Gemeinden in der Agrarfrage

Der Verwaltungsgerichtshof hat weitere wichtige Schritte im Sinne der Gemeinden gesetzt und die Weichen für noch offene Verfahren gestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat am 30.06.2011 in mehreren Entscheidungen zur Frage der Gemeindegutsagrargemeinschaften weitere wichtige Schritte im Sinne der Gemeinden gesetzt und die Weichen für zukünftige und noch offene Verfahren gestellt.

Foto: Matthias Glätzle

Bekanntlich erfolgte vor Jahrzehnten in vielen Tiroler Gemeinden ein verfassungswidriger Übergang des Eigentums am Gemeindegut von der Gemeinde an die Agrargemeinschaft. Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat in den Jahren 1982 und 2008 (AG Mieders - VfSlg 18.446/2008) seine Rechtsansicht bekräftigt, wonach diese rechtswidrigen Übertragungen die Zuordnung des Substanzwertes an die Gemeinden nicht beseitigen konnten.

Das Land Tirol musste reagieren und hat daraufhin durch eine Novelle des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes (TFLG) unter anderem die Bestimmung des § 33 Abs. 2 lit. c Z 2 TFLG 1996 geschaffen. Danach sind Grundstücke auch dann Gemeindegut, wenn sie vormals im Eigentum einer Gemeinde gestanden sind, durch Regulierungsplan ins Eigentum einer Agrargemeinschaft übertragen wurden, vor dieser Übertragung der Deckung des Haus- und Gutsbedarfes von Stammsitzliegenschaften gedient haben und nicht Gegenstand einer Hauptteilung waren.

Die Agrargemeinschaften haben nun so argumentiert, dass vor der Regulierung zwar Gemeinden (Fraktionen) im Grundbuch gestanden sind, damit wären aber nicht die politischen Gemeinden, sondern die Gemeinschaft der Nutzungsberechtigten (also die AG-Mitglieder selbst) gemeint gewesen. Das Gemeindegut gehöre daher in Wahrheit den Mitgliedern der Agrargemeinschaften persönlich. Dies sei auf Fehler bei der Grundbuchanlegung anfangs des 20. Jahrhunderts zurückzuführen und ergäbe sich auch aus Urkunden, die bis weit ins 19. Jahrhundert und noch weiter zurück reichen.

VfGH wie auch VwGH verwerfen „historische Argumente“

Bereits der VfGH hat sich mit diesen geschichtlichen Abhandlungen nicht wirklich befasst und Ende 2010 gemeint, dass es in erster Linie nur auf die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Regulierung ankomme, die zu prüfen wären. Dabei müsse aber

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

der Grundbuchstand nicht zwingend richtig sein. Dies haben die Agrargemeinschaften als Strohhalm angesehen, und sie haben darauf gehofft, dass der Verwaltungsgerichtshof doch noch eine Prüfung ihrer historischen Urkunden zulässt. Dem wurde jedoch nunmehr vom VwGH ein jähes Ende gesetzt. Er hat in 15 Fällen die historischen Argumente der Agrargemeinschaften jetzt wohl endgültig verworfen.

Aus den Entscheidungen des VwGH ergeben sich für mich einige wichtige Folgerungen:

1. Keine Verjährung und Ersitzung am Gemeindegut

Eine Verjährung der Anteilsrechte der Gemeinde bzw. eine Ersitzung der Agrargemeinschaft im Umfang des Rechtes an der Substanznutzung kommt laut VwGH nicht in Frage, dieser Einwand der AG ist vom Tisch.

2. Der Regulierungsplan entscheidet

Ob Gemeindegut nach TFLG 1996 vorliegt, ist vor allem anhand der vor Jahrzehnten durch Regulierungsplan erfolgten Eigentumsübertragungen von der Gemeinde an die AG zu beurteilen. Das TFLG kannte einerseits agrargemeinschaftliche Grundstücke, die von allen oder von gewissen Mitgliedern einer Ortsgemeinde (Ortschaft oder Ortsteile) benutzt werden (z.B. § 36 Abs. 1 lit. b TFLG 1952).

Davon zu unterscheiden war aber auch schon früher das einer gemeinschaftlichen Benutzung nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Gemeindeordnung unterliegende Gemeindegut (z.B. § 36 Abs. 2 lit. d TFLG 1952).

Es ist also in allen Fällen darauf zu achten, nach welcher Bestimmung der Regulierungsplan die agrargemeinschaftlichen Grundstücke qualifiziert hat. In den meisten Fällen wurden diese Grundstücke als solche nach § 36 Abs. 2 lit. d TFLG 1952 (oder Nachfolgebestimmungen im TFLG 1969 und 1978)

Wir suchen Grundstücke

Als gemeinnütziger Wohnbauträger wurden bereits in über 100 Gemeinden Tirols attraktive Wohnanlagen und Reihenhäuser errichtet. Für künftige Wohnobjekte suchen wir Baugrundstücke ab 1.500 m² in guter, innerörtlicher Wohnlage.

Rufen Sie uns einfach an – wir informieren Sie gerne!
Mag. Ing. Christian Nigg, Tel. 0512 53 93-702 oder 0664 262 29 23,
nigg@we-tirol.at

www.we-tirol.at

wohnungsEIGENTUM
hier bin ich daheim.

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

qualifiziert und damit das (zuvor bestehende) Eigentumsrecht der politischen Ortsgemeinde (Fraktion) festgestellt. Daraus folgt, dass der Substanzwert an solchen Grundstücken der Gemeinde zukommt. Solche Grundstücke sind daher Gemeindegut nach dem aktuellen TFLG 1996.

Hingegen liegt immer dort, wo im Regulierungsplan das Regulierungsgebiet als ein agrargemeinschaftliches Grundstück nach § 36 Abs. 1 lit. b TFLG 1952 dargestellt wird, kein Gemeindegut vor, hier handelt es sich laut Verwaltungsgerichtshof um ein Gut einer Gemeinschaft von Nutzungsberechtigten.

Für die noch nicht entschiedenen Fälle ist daher die Qualifizierung des Regulierungsgebietes im Regulierungsplan von entscheidender Bedeutung. Davon kann nur dann abgegangen werden wenn es „aufgrund der Besonderheit des Sachverhaltes klar auf der Hand liegt", dass sich die damalige Agrarbehörde bei der Qualifizierung als Gemeindegut im Ausdruck vergriffen und eine irrtümliche Qualifikation vorgenommen hat (ein so genannter offenkundiger Fehler).

3. Wenn Gemeindegut vorliegt, dann handelt es sich ausnahmslos immer um Gemeindegut der politischen Gemeinde (Fraktion) im Sinne der Gemeindeordnungen.

4. Überling, Rücklagen und Jagdpacht stehen den Gemeinden zu)

Durch die (verfassungswidrigen) Eigentumsübertragungen am Gemeindegut haben die Gemeinden zwar das zivilrechtliche Alleineigentum verloren, aber laut VfGH hat sich das Eigentumsrecht der Gemeinde in ein Anteilsrecht an der Agrargemeinschaft verwandelt. Der Anteil der Gemeinde stellt sich als „Surrogat ihres ursprünglichen (durch Regulierung beseitigten) Alleineigentums" dar. Dieses Anteilsrecht der Gemeinde ist inhaltlich mit dem Recht auf die Verfügung über den Substanzwert gleichzusetzen.

Nunmehr hat auch der VwGH diese Ansicht bestätigt und ausgeführt, dass das Anteilsrecht der Gemeinde das Recht zur Nutzung der Substanz bedeutet. Der Substanzwert eines agrargemeinschaftlichen Grundstückes ist jener Wert, der nach Abzug der Belastung durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechte verbleibt. Der über die Summe der Nutzungsrechte hinausgehende Substanzwert des Gemeindegutes steht daher der Gemeinde zu.

Damit ist aus meiner Sicht eindeutig klargestellt, dass alle über die Nutzungsrechte der Mitglieder, somit über den Rechtholzbezug hinausgehenden Nutzungen und Erträge der AG den Gemeinden zustehen, somit auch der holzwirtschaftliche Überling, der Jagdpachtzins

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

und auch die vorhandenen Rücklagen.

5. Neuregulierungen sind unvermeidbar

Der VwGH stellt klar, dass das Substanzrecht der Gemeinde als Anteil an der Agrargemeinschaft zur Geltung gebracht werden können muss. Bereits der VfGH hat dies 2008 zum Ausdruck gebracht und gemeint, die Agrarbehörde hätte wegen der zahlreichen Veränderungen der Substanz und Ausweitung der Nutzungen seit der Regulierung schon längst die Änderung der Verhältnisse von Amts wegen aufgreifen müssen.

Daraus ergibt sich für mich zwingend, dass die Landesbehörden nicht umhin kommen werden, alle Gemeindegutsagrargemeinschaften neu zu regulieren und das wahre Anteilsrecht der Gemeinden anhand des Eigentums am Gemeindegut und am sonstigen Gemeindevermögen (Surrogate des Gemeindeguts, wie Erlöse aus Grundverkäufen, Ersatzanschaffungen etc.) festzustellen.

6. Überprüfung Haus- und Gutsbedarfes ist notwendig

Im Zuge der gebotenen Neuregulierungen sind alle Mitgliedschaftsrechte neu festzustellen und insbesondere auch einer Bedarfsprüfung zu unterziehen. Dort, wo der Haus- und Gutsbedarf weggefallen ist, sind die entsprechenden Nutzungsrechte am Gemeindegut erloschen und in den neuen Regulierungsplan nicht mehr aufzunehmen. Dies erhöht natürlich entsprechend den Anteil der Gemeinde.

Eine Evaluierung des Haus- und Gutsbedarfes aller Mitglieder ist übrigens auch bei Hauptteilungen zwingend notwendig. Ich appelliere an alle Bürgermeister, sich vor dem Einlassen auf eine Hauptteilung sehr genau bei kompetenter Quelle zu erkundigen, was da auf die Gemeinde zukommen kann.

7. VwGH bestätigt Einsatz der Bürgermeister

Festgeldanlage für Gemeinden

Was tun mit Kapital, das innerhalb der nächsten Monate nicht für Investitionen oder andere Ausgaben benötigt wird? Hier bieten sich mehrere Optionen an: Eine davon ist das Festgeld.

Festgelder sind die ideale Vermögensanlage für Laufzeiten zwischen einem Monat und maximal einem Jahr. Der Zinssatz wird bei Abschluss vereinbart und ist dann für die vereinbarte Laufzeit garantiert. Diese Veranlagungsvariante ist die häufigste und betragsmäßig bedeutendste Anlageform der Geldmarkteinlagen. Aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten ist es eine einfache und trotzdem sehr effektive Möglichkeit, liquide Mittel zu investieren. Der große Vorteil liegt in der Flexibilität bei einer gleichzeitig guten Verzinsung. Selbst bei einer kurzen Bindung bringt die Festgeldanlage mehr als ein Girokonto und die Rendite steigt, je länger das Geld angelegt bleibt. Deshalb gilt es, vorher genau zu überlegen, welcher Betrag über welche Laufzeit als Festgeld investiert werden kann. Bei Bedarf sind Festgelder auch in anderen Währungen möglich.

Zur optimalen Ausgestaltung Ihrer Veranlagung empfehlen wir Ihnen ein persönliches Gespräch mit Ihrem Kundenberater der Hypo Tirol Bank. Wir informieren Sie gerne.

Heinz Zerlauth
Tel 050700 2306
heinz.zerlauth@hypotirol.com

HYPO TIROL BANK AG
Firmenkunden Innsbruck

Meraner Straße 8
6020 Innsbruck

Tel 050700
firmenkunden.innsbruck@hypotirol.com

www.hypotirol.com

HYPO TIROL BANK

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Einer von diesen Anwälten spricht Deutsch.
Der Rechtsschutz-Spezialist sagt Ihnen welcher.

ARAG
MACHT STARK.

ASSEKURANZ AWARD AUSTRIA 2010 Zertifikat SEHRGUT RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Bei ARAG, Europas großem Rechtsschutz-Spezialisten, versteht sich vieles von selbst. Zum Beispiel die Bereitstellung der besten deutschsprachigen Anwälte europaweit, eine schnelle, persönliche Beratung durch einen Anwalt, die Empfehlung von Anwälten in Ihrer Nähe, die Übernahme der Anwaltskosten und einiges mehr. Damit Sie zu Ihrem Recht kommen. Näheres bei Ihrem Berater oder unter **www.ARAG.at**.

Durch die vorliegenden Erkenntnisse der Höchstgerichte wird auch eindrucksvoll bestätigt, dass sich die Bürgermeister und Gemeinderäte zu Recht nicht auf irgendwelche „Vereinbarungen“ eingelassen haben, obwohl ihnen das von höchster Landesstelle empfohlen wurde. Die in der Tiroler Gemeindeordnung stehende Pflicht zur bestmöglichen Vermögensverwaltung muss auch konsequent fortgesetzt werden, weshalb auch keine „faulen Kompromisse“ bei den Zuteilungen einzelner Positionen in die Rechnungskreise I und II eingegangen werden dürfen.

Die kompetente Beratung und Unterstützung des Tiroler Gemeindeverbandes oder qualifizierter beruflicher Vertreter sollte unbedingt in Anspruch genommen werden.

Rechtsanwalt
Mag. Gerhard Mader
Claudiastraße 8
6600 Reutte

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Wir knacken jede Nuss.

Denn die **Tiroler Ingenieurbüros** sind die Partner um – treuhändisch für ihre Auftraggeber – Projekte zu planen, zu berechnen, auszuschreiben und in weiterer Folge Termine, Kosten und Qualität zu überwachen und jede Nuss zu knacken.

Fachgruppe Ingenieurbüros –
Beratende Ingenieure in der WK Tirol
Meinhardstraße 14
6020 Innsbruck
Tel.: +43 (0)5 90 90 5-1263
ingenieurbueros@wktirol.at
www.ingenieurbueros.at

INGENIEUR BÜROS

TIROLER GEMEINDEVERBAND

Ihre Ansprechpartner

BGM. MAG. ERNST SCHÖPF
PRÄSIDENT
Tel. 0512-587130
Fax. 0512-587130-14

DR. HELMUT LUDWIG
GESCHÄFTSFÜRER
Tel. 0512-587130-12
Fax. 0512-587130-14
E-Mail: h.ludwig@gemeindeverband.tirol.gv.at

BIANCA FÖGER
ASSISTENTIN DER GESCHÄFTSLEITUNG
Tel. 0512-587130-11
Fax. 0512-587130-14
E-Mail: b.foeger@gemeindeverband.tirol.gv.at

Anschrift für alle:
Adamgasse 7a
6020 Innsbruck

Internet:
www.gemeindeverband.tirol.gv.at