MADER - STESKAL
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT

RA MAG. GERHARD MADER
RA DR. MICHAEL STESKAL

A-6600 Reutte, Claudiastraße 8
Tel +43 5672 63002
Fax +43 5672 63002-77
Email: kanzlei@rechtsanwalt-tirol.at
Homepage: www.rechtsanwalt-tirol.at

E-MAIL / TELEFAX - MITTEILUNG

Reutte, am 9.12.2011
unser AZ: Gd-Höfen/AgrarHöfen - 1/lb
Sachbearbeiter: Mag. Gerhard Mader

An die

GEMEINDE HÖFEN
Gemeinderäte
z.Hd. Herrn Bgm. Vinzenz Knapp

Hauptstraße 24
6604 R e u t t e

Per E-Mail!

Betrifft: Regulierungsverfahren Gemeinde Höfen

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte!
Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Vinzenz!

Ich beziehe mich auf das Gespräch vom 21.11.2011 mit dem Bürgermeister und nehme selbstverständlich zur Kenntnis, dass sich der Gemeinderat dazu entschlossen hat, das bereits beantragte und eingeleitete Hauptteilungsverfahren vor der Agrarbehörde weiterzuführen. Ich bedanke mich auch für das vom Bürgermeister in Bezug auf meine Person geäußerte Verständnis, dass sich mein Auftrag auf die Betreuung im Zuge eines Regulierungsverfahrens bezogen hat und nicht auf die Vertretung im Zuge eines Hauptteilungsverfahrens. Sollte die Gemeinde Höfen jedoch im Zuge dieses Hauptteilungsverfahrens fachliche Fragen oder Unterstützungen benötigen, bin ich gerne bereit, mit Auskünften zur Verfügung zu stehen, es handelt sich dabei um ein Angebot meinerseits aufgrund unserer langjährigen und ständigen angenehmen Zusammenarbeit.

Mir ist es ein Anliegen, dass die Gemeinde in ein solches Hauptteilungsverfahren nicht unvorbereitet startet, die Gemeinderäte sollten über ein gewisses Mindestmaß an Information verfügen, um ausreichende Grundlagen ihre weiteren Vorgangsweisen und Beschlüsse zu haben und allfällige Problemfragen besser beurteilen zu können. Ich erlaube mir daher folgende Grundsatzinformationen zu erstatten:

1. <u>Wesen der Hauptteilung</u>

Eine Hauptteilung iSd TFLG besteht in der Auseinandersetzung zwischen einer Gemeinde und einer Agrargemeinschaft mit dem Zweck, eine klare Trennungslinie zwischen einzelnen Körperschaften des öffentlichen Rechts dadurch zu ziehen, dass die Eigentumsverhältnisse (Grundeigentum) und die Verwaltung geschieden werden. Der typische Fall einer Hauptteilung liegt dann vor, wenn in einem Regulierungsverfahren ein bestimmter Gemeindeanteil festgestellt wurde, daher eine Agrargemeinschaft mit einem Mitgliedschaftsrecht der Gemeinde gebildet wurde und man es später für besser erachtet, eine völlige Trennung zwischen (politischer) Gemeinde auf der einen Seite und Agrargemeinschaft auf der anderen Seite zu erzielen (Lang, Tiroler Agrarrecht II, 1991, 278 ff). Ein Hauptteilungsverfahren nach dem TFLG kann somit unter anderem nur unter folgenden Bedingungen korrekt durchgezogen werden:

a)
Die Gemeinde ist nach der Hauptteilung nicht mehr Mitglied der Agrargemeinschaft.

b)
Gemeindegut existiert nach der Hauptteilung nicht mehr.

Die Hauptteilung bewirkt somit das Ausscheiden der Gemeinde aus der Agrargemeinschaft und in weiterer Folge die Beendigung der Qualifikation der bei der AG verbleibenden Grundstücke als agrargemeinschaftliches Gemeindegut.

Bei jedem Hauptteilungsverfahren ist es daher notwendig, folgende Verfahrensschritte zu setzen:

- Es müssen alle bestehenden Mitgliedschaftsrechte bei der Agrargemeinschaft evaluiert und auf den bestehenden Bedarf geprüft werden, um den wahren Anteil der Gemeinde zu erheben.

- Nach Maßgabe der jeweiligen Anteilsverhältnisse ist sodann das Liegen schaftsvermögen zwischen Gemeinde und der AG aufzuteilen und jene Grundstücke, die grundbücherlich in das Eigentum der Gemeinde übertragen werden müssen, sind von den bisherigen Nutzungsrechte zu befreien, was natürlich die Zustimmung jedes Nutzungsberechtigten bedarf.

- Jene Grundstücke, die im Alleineigentum der Agrargemeinschaft verbleiben, sind kein Gemeindegut mehr und gehören letztendlich den (verbleibenden) Mitgliedern der Agrargemeinschaft, wobei die Gemeinde nicht mehr als Mit glied aufscheinen darf.

2. Derzeitiger Stand des Regulierungsverfahrens und Ausgangslage

Aufgrund des Verwaltungsgerichtshoferkenntnisses vom 15. September 2011 betreffend die Agrargemeinschaft Höfen (GZ 2010/07/0106) steht fest, dass **das gesamte Liegenschaftsvermögen der Agrargemeinschaft Höfen Gemeindegut darstellt**.

Die bedeutet mit anderen Worten, dass die Gemeinde Höfen aufgrund der bestehenden Rechtslage in Kombination mit den mehrfach vorhandenen Höchstgerichtserkenntnissen des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofes

bereits jetzt zu 100 % materielle Eigentümerin des gesamten Liegenschafsvermögens der Agrargemeinschaft Höfen

ist. Dies bedeutet weiters, dass die Agrargemeinschaft zwar formell im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen bleibt, ohne Zustimmung der Gemeinde jedoch keinerlei Verfügung über das Grundvermögen (Gemeindegut) treffen darf. Auch wenn derzeit noch Startschwierigkeiten im Bezug auf Rechnungskreise und Grundübertragungen für Gemeindezwecke bestehen, so bedeutet dies langfristig nicht, dass die Gemeinde nicht bereits jetzt das Recht hat, für kommunale Zwe-

cke Grundstücke einfach anzufordern. Die Agrargemeinschaft derzeit bereits verpflichtet, diese Grundstücke auch tatsächlich herauszugeben, solange nicht die Befriedigung der Nutzungsrechte der Mitglieder darunter leidet. Mit anderen Worten ist die derzeitige Ausgangslage daher so,

dass der Gemeinderat der Gemeinde Höfen bereits jetzt über 100 % des agrargemeinschaftlichen Liegenschaftsvermögens letztendlich verfügen kann und diese Liegenschaften auch zur Gänze zum Gemeindevermögen zählen.

3. Weitere Schlussfolgerungen

a)

Bei Durchführung des eingeleiteten Hauptteilungsverfahrens sind somit Grundstücke, die jetzt de facto der Gemeinde gehören, an die Agrargemeinschaft zur Gänze zu übertragen, und zwar unter Aufhebung der Qualifikation als Gemeindegut. Dies bedeutet, dass all diese Flächen die nach der Hauptteilung bei der Agrargemeinschaft verbleiben, letztendlich im Miteigentum der (verbleibenden) Agrargemeinschaftsmitglieder stehen.

Diese Grundflächen werden sohin aus meiner Sicht von der Gemeinde den verbleibenden wenigen Agrargemeinschaftsmitgliedern GESCHENKT!

Ich bitte um Verständnis für diese klaren Worte, ich fühle mich einfach verpflichtet, diese Basisgrundlagen des Agrarrechtes entsprechend darzustellen, um jedem Gemeinderat die Möglichkeit zu geben, die Tragweite seiner Beschlüsse im Sinne der Tiroler Gemeindeordnung und im Sinne des Prinzips der Wahrung und Sicherung von Gemeindevermögen besser beurteilen zu können.

Nach einer Hauptteilung ist es definitiv so, dass alle Substanzerträge jener Liegenschaften, die ins Alleineigentum der Agrargemeinschaft übertragen werden, auch ausschließlich der Agrargemeinschaft bzw deren (wenigen) Mitgliedern gehören. Sie können nach Belieben Ausschüttungen vornehmen, sie können Verpachtungen, Schotterentnahmen, sonstige Substanzmaßnahmen, Veräußerungen etc vornehmen, müssen überhaupt niemanden fragen und ihnen gehört rechtmäßig der Erlös. Sollte sich daher in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten er-

geben, dass Wald- oder Bergflächen einem über die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehenden Nutzen zugeführt werden, so nimmt die Gemeinde daran nicht mehr teil. Die Bevölkerung wird in einem solchen Falls sodann die (meiner Meinung nach berechtigte) Frage stellen:
Wer hat damals mit welcher Begründung und Berechtigung riesige Grundstücksflächen, die ohnehin bereits der Gemeinde gehört haben, an die Mitglieder der Agrargemeinschaft verschenkt?
Jeder Gemeinderat möge sich seine eigenen Gedanken dazu machen.

b)
Nach den Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung ist jeder Gemeinderat verpflichtet, das Vermögen der Gemeinde nach bestem Wissen und Gewissen zu verwalten und auch zu erhalten. Die Gemeinde Höfen hat etwas mehr als 1.200 Einwohner. Die Agrargemeinschaft Höfen hat meinen Informationen zu Folge derzeit ca 90 Mitglieder.
In politischer Hinsicht könnte sich jeder Bürger der Gemeinde Höfen, der nicht über ein Mitgliedschaftsrecht an der Agrargemeinschaft verfügt, die Frage stellen, weshalb Gemeindevermögen an 90 Mitglieder verschenkt wird, wenn es zum derzeitigen Zeitpunkt ohnehin der Gemeinde Höfen und somit der Allgemeinheit bzw allen Bürgern gehört. Diese politische Frage könnte durchaus gestellt werden, beantworten muss sie jeder Gemeinderat für sich selbst.
Ob die Argumente wie „Dorffrieden" oder Ähnliches ausreichen, um Gemeindevermögen an 7 % der Einwohner Höfens zu verschenken, ist nicht von mir zu beurteilen und kann dahin gestellt bleiben. Mir ist es jedenfalls ein Anliegen zu dokumentieren, dass seitens meiner Kanzlei volle Aufklärung über die wahren rechtlichen Rahmenbedingungen erteilt wurde und kein Gemeinderat sich darauf berufen kann, dass er nicht entsprechend rechtlich informiert wurde. Jeder Gemeinderat hat somit auch die volle politische Verantwortung für seinen Beschluss zu übernehmen.

Zudem stellt sich schon die Frage, ob nicht ein "Dorffriede" auch dadurch hergestellt werden kann, indem die AG die existierenden Höchstgerichtserkenntnisse schlicht akzeptiert und der Gemeinde nicht ständig vorwirft, sie müsse ein schlechtes Gewissen haben, wenn sie gesetzestreu das ihr eindeutig zugesprochene Gemeindevermögen ordnungsgemäß verwaltet.

c)

Das nunmehr durchzuführende Hauptteilungsverfahren wird in der Praxis noch einige Probleme aufwerfen. Insbesondere ist es notwendig, dass jene Grundflächen, die bei der Gemeinde Höfen verbleiben sollen, auch lastenfrei gestellt werden. Dies bedeutet, dass jedes Agrargemeinschaftsmitglied seine Zustimmung dafür erteilen muss, dass sein bisher verbüchertes Nutzungsrecht am Gemeindegut aufgehoben wird. Jedes Agrargemeinschaftsmitglied muss sich in Hinkunft seine Holzbezugsrechte aus jenen Grundstücken entnehmen, die bei der Agrargemeinschaft verbleiben. Die Gemeinde kann sich aus diesen Grundstücken keine Rechte mehr ableiten, sie verliert ihr Mitgliedschaftsrecht zur Gänze.

Ich wünsche der Gemeinde Höfen und all ihren Funktionären und Mandataren weiterhin das Beste für die Umsetzung ihrer Interessen. Sollte aus irgendwelchen Gründen die Hauptteilung scheitern und eine völlig reguläre und normale Regulierung anstehen, bin ich selbstverständlich bereit, der Gemeinde wieder tatkräftig unter die Arme zu greifen. Für nähere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Gerhard Mader (eh)
(Dokument wurde elektronisch verarbeitet und weist daher keine persönliche Unterschrift auf)