Ulrich Stern
Fronhausen 406
6414 Mieming

Mieming, 14.12.2009

An die
Korruptionsstaatsanwaltschaft
bei der Oberstaatsanwaltschaft Wien
Einbringungsstelle beim OLG Wien
Hansenstraße 4 u. 6

Betrifft: Verdacht auf Untreue, Beitragstäterschaft zur Untreue, Bestimmungstäterschaft zur Untreue gegen den Gemeinderat der Gemeinde Mieming, gegen die Organe der Agrargemeinschaft Obermieming

Gegenstand der Sachverhaltsdarstellung

Die Sachverhaltsdarstellung beruht im Wesentlichen auf der Aufsichtsbeschwerde[1] an die Gemeindeaufsicht an der BH Imst. Sie wurde in einigen Teilen präzisiert, ergänzt und erweitert.
Durch die Agrargemeinschaft Obermieming wurde ein Grundstück aus dem Gemeindegut verkauft, wobei der der Gemeinde zustehende Substanzwert nicht in voller Höhe der Gemeinde zugeführt wurde. Auf Antrag der Agrargemeinschaft wurde ein Gemeinderatsbeschluss zur Befürwortung der die Gemeindeinteressen schädigenden Vorgangsweise gefasst. Der Beschluss wurde vom Bürgermeister den genehmigenden bzw. entscheidenden Behörden übermittelt. Die Aufsichtsbeschwerde des Gemeinderates Ulrich Stern an die Gemeindeaufsicht in der BH Imst wurde an das Justiziariat des Landes Tirol zur Beurteilung weitergeleitet.

Rechtslage

StGB Untreue

§ 153. (1) Wer die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht und dadurch dem anderen einen Vermögensnachteil zufügt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(2) Wer durch die Tat einen 3 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, wer einen 50 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen.

Aus dem Kommentar zum StGB (Fabrizy, Manz Kurzkommentar zum StGB 9. Auflage, RZ 1 zu § 153):

***"Der Machthaber hat dem Machtgeber den größtmöglichen Nutzen zu verschaffen, weshalb jedes den Interessen des Vertretenen abträgliche Verhalten unter § 153 fällt** (SSt 47/31, 51/52 = EvBl 1981/56, SSt 62/10)." RZ 8a: "Bei einer Untreue zulasten einer GmbH ist nicht der Schaden der Gesellschafter maßgebend sondern jener der Gesellschaft als*

[1] Beilage 9 Aufsichtsbeschwerde

eigenes Rechtssubjekt; daher hat auch der an der Gesellschaft selbst beteiligte Täter den gesamten Schaden zu verantworten. Nur wenn der Täter einziger Gesellschafter und damit wirtschaftlich gesehen nach Maßgabe der Haftungsbeschränkung faktisch mit der Gesellschaft ident ist, scheidet Untreue aus (JUS 6/2899)."

Gutachten[2] von Prof. Scheil zu Agrargemeinschaftsbeschlüssen im Gemeinderat Axams

StGB Betrug

§ 146. Wer mit dem Vorsatz, durch das Verhalten des Getäuschten sich oder einen Dritten unrechtmäßig zu bereichern, jemanden durch Täuschung über Tatsachen zu einer Handlung Duldung oder Unterlassung verleitet, die diesen oder einen anderen am Vermögen schädigt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

Gemeindegut

Mit Bescheid Zl. III b – 18/6 vom 18. April 1952 wurden **aus dem Gemeindegut[3]** der Gemeinde Mieming jene **Teilwälder** und jener **unverteilte Wald** widerrechtlich in das Eigentum der Agrargemeinschaft Obermieming übertragen, die im Bereich der Fraktion Obermieming lagen. Aus den Angaben[4] geht hervor, "*daß es sich beim in Rede stehenden Besitz um Grundstücke, die einer **gemeinschaftlichen Nutzung nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung** unterliegen, sich somit um **Gemeindegut** im Sinne der § 36 (2) ....**handelt**".* Es handelte sich dabei um Teilwälder gemäß § 36 (2) e und um unverteiltes ehemaliges Fraktionsgut gemäß § 36 (2) d Flurverfassungslandesgesetz von 1935.
Erst mit der scheinheiligen Änderung der TGO im Jahre 1969 wurde es aber überhaupt erst möglich gemacht, dass Gemeindegut auch im Eigentum einer Agrargemeinschaft stehen kann. Scheinheilig deshalb, weil es in den EB zu dieser Novelle doppelbödig hieß, dass das Gesetz den Bedürfnissen der Praxis anzupassen wäre. In Wirklichkeit wurde damit der vorangegangenen Rechtsbeugung in den Regulierungen, nämlich dass Gemeindegut auch außerhalb der Gemeinde existieren kann, eine nachträgliche Rechtfertigung gegeben. Die Untaten der Behörde wurden über ein Landesgesetz saniert.
Teilwälder, wie jene der Agrargemeinschaft Obermieming, waren selbstverständlich seit jeher Gemeindegut, wie man aus folgendem ersehen kann:
Im Gesetz- u. Verordnungsblatt für die gefürstete Grafschaft Tirol IV/Jahrgang 1898 wurde als **Verordnung der Ministerien der Justiz, des Ackerbaues und der Finanzen, vom 10. April 1898,** *... aus Anlaß der **Grundbuchsanlegung in Tirol auf Grund der Gesetze** vom 17.März 1997, LGBl. Nr.9, undvom 17. März 1897, RGBl. Nr.77, dann des Gesetzes vom 25.Juni 1871, RGBl. Nr.96, eine **Vollzugsvorschrift, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol,** erlassen.*
Hier heißt es im § 37:
***Nutzungen an dem Gemeindegut sind in der Regel nach § 63 Alinea 2 der Gemeindeordnung zu beurtheilen** und **daher nicht als Privatrechte[5]** anzusehen. .... Hierher gehören insbesondere **jene Fälle, in welchen ein Gemeindegrundstück der Nutzung nach dauernd an einzelne Höfe vertheilt** worden ist (z.B. **die sogenannten Theilwälder).** Solche Grundstücke sind im Kataster häufig als Eigentum der Nutzungsberechtigten eingetragen**, müssen aber selbstverständlich bei der Grundbuchsanlegung als Eigenthum der Gemeinde, beziehungsweise Theilgemeinde behandelt werden,** und ist für die nutzungsberechtigten Höfe lediglich die entsprechende Dienstbarkeit zu erheben und einzutragen.*

[2] Beilage 10 Gutachten Prof. Scheil
[3] Beilage 11 vorläufiger Regulierungsbescheid Seite 1
[4] Beilage 11 vorläufiger Regulierungsbescheid Seite 3 Mitte
[5] Siehe auch Beilage 7, das Schreiben von Dr. Offer an die Gemeinde, Punkt 6, Seite 2 unten, wo die Meinung vertreten wird, dass die Geschäfte der Agrargemeinschaft privatrechtlicher Natur wären.

Also, **drei** Ministerien der Monarchie haben sich mit der Rechtslage in Tirol befasst. Das Ackerbau- (heute Landwirtschafts-), das Finanz- und das Justizministerium. Und das Ergebnis wurde als Rechts-Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für die gefürstete Grafschaft Tirol kundgemacht.
Grundaussage war, dass die Gemeindegutsnutzungen mit Privatrecht nichts zu tun hätten (wer sollte das besser wissen als ein Justiz- und ein Landwirtschaftsministerium!), dass im Kataster aus Zeiten Maria Theresias stets die Nutzungen erhoben wurden und dass dies nicht als Liegenschaftseigentum im Sinne des später erlassenen ABGB 1811 angesehen werden könne. Logischerweise, war doch die Anlegung des Katasters auf die Steuereinhebung ausgerichtet. Steuer musste damals bezahlen, wer genutzt hatte.
Diese von den Ministerialen in einer Rechts-Verordnung klargestellt Rechtslage war bei der Grundbuchsanlegung zu berücksichtigen. Und dies haben die Anlegungskommissäre auch beachtet. Auch auf eine „Theilgemeinde" konnte das Eigentum eingetragen werden. Also auf eine Fraktion X oder auf eine Ortschaft Y konnte das Eigentum angeschrieben werden. So ist es geschehen.
Bis 1969 war dies (das Eigentum der Gemeinden an Teilwaldflächen) allen Gesetzgebern, selbst auch im TFLG, klar. In den Gemeindeordnungen stand und steht über 150 Jahre, dass die Gemeinden Eigentümer des Gemeindegutes sind. Bei der Grundbuchsanlegung wurde durch einen von drei Ministerien erarbeitet generellen Rechtsakt, durch eine Rechts-Verordnung im Gesetzblatt vom Jahre 1898 die Rechtslage klargestellt. Auf die Theilwälder wurde in diesem generellen Rechtsakt ausdrücklich Bezug genommen. Teilwälder, wie auch Gemeindegut haben mit Privatrecht nichts zu tun. Auch dies wurde zum Ausdruck gebracht. Darüber hinaus wurde im Regulierungsakt für die Agrargemeinschaft Obermieming (wie in anderen Bescheiden für das Gemeindegut in Mieming auch) **hoheitlich** durch Bescheid bindend festgelegt, dass es sich um Gemeindegut handelt.
Aus all dem ergibt sich selbstredend, dass den Gemeinden der Substanzanteil auf Teilwaldflächen im Sinne des Rechtssprechung des VfGH vom 11.6.2008, 464-70 zusteht. Daran kann niemand zweifeln. Das wissen natürlich auch die Agrargemeinschaftsvertreter der Agrargemeinschaft Obermieming, erst Recht ihr Rechtsvertreter von Berufs wegen, ebenso wie die politisch Verantwortlichen, die Beamten der Agrarbehörde und des LAS und der Gemeindeaufsicht. Die Regulierungen haben das Eigentum an Agrargemeinschaften lediglich für die Holz- und gemeinschaftliche Weidenutzung zugeordnet. Für nicht mehr. So steht es auch in den betreffenden Bescheiden. Das gibt sich ganz besonders auch aus dem Regulierungsakt für einen Teil des Gemeindegutes von Mieming, woraus die Agrargemeinschaft Obermieming gebildet wurde.
Geradezu klassisch kommt da die Rechtssprechung des VfGH zum Substanzanteil zum Tragen, der trotz Regulierung bei der Gemeinde Mieming verblieben ist. Nahe liegend hat deshalb auch die Agrarbehörde von Amts wegen die Einleitung einer weiteren Regulierung zur Klarstellung der geltenden Rechtslage auch im Regulierungsplan bereits angeordnet. Noch weitere Agrargemeinschaften wurden in anderen Fraktionen der Gemeinde Mieming vom Gemeindegut gebildet. Für diese gilt natürlich auch die Rechtssprechung des VfGH zum Substanzanteil, wie er der Gemeinde Mieming trotz Regulierung nicht verloren gegangen ist.

ABGB, Verkauf mit Vorbehalt des Wiederkaufes.

§ 1068. Das Recht eine verkaufte Sache wieder einzulösen, heißt das Recht des Wiederkaufes. Ist dieses Recht dem Verkäufer überhaupt und ohne nähere Bestimmung eingeräumt, so wird von einer Seite das Kaufstück in einem nicht verschlimmerten Zustande; von der andern Seite aber das erlegte Kaufgeld zurück gegeben, und die inzwischen beyderseits aus dem Gelde und der Sache gezogenen Nutzungen bleiben gegen einander aufgehoben.

VwGH Erkenntnis 2003/07/0087 vom 08.07.2004
Rechtssatz
*„Der Bestand der **dem öffentlichen Recht zugehörigen Nutzungsrechte an Agrargemeinschaften** ist vom Grundbuchstand unabhängig. …“*

Verwaltungssatzungen der Agrargemeinschaft Obermieming
*§ 2 Die Gemeinschaft hat den Zweck, durch **pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens** die bestmögliche und andauernde Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen, das **Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern** und zu diesem Zweck im Rahmen des Gemeinschaftsbetriebes auch die erforderlichen gewerblichen Unternehmen zu betreiben.*
§ 20 Behördliche Aufsicht
Die Agrarbehörde überwacht die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsbesitzes und die Einhaltung der Satzungen.

Tiroler Gemeindeordnung
§ 20 (1) „Die Mitglieder des Gemeinderates … vor dem Gemeinderat zu geloben, in Treue die Rechtsordnung der Republik Österreich zu befolgen, ihr Amt uneigennützig und unparteiisch auszuüben und das Wohl der Gemeinde und ihrer Bewohner nach bestem Wissen und Können zu fördern …“

Zuständigkeit der KStA gemäß StGB
§ 20a „(1) Der KStA obliegt für das gesamte Bundesgebiet die Leitung des Ermittlungsverfahrens, dessen Beendigung im Sinne des 10. und 11. Hauptstücks sowie die Einbringung der Anklage und deren Vertretung im Hauptverfahren und im Verfahren vor dem Oberlandesgericht wegen folgender Vergehen oder Verbrechen:

> *9. Untreue unter Ausnützung einer Amtsstellung oder unter Beteiligung eines Amtsträgers (§§ 153 Abs. 2 zweiter Fall, 313 oder in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Z 4a StGB),*

Exkurs zu Grundlagen und Begriffen

Verrechnung und Preis
Der Verkehrswert in der geübten Praxis setzt sich aus der Nutzungsrechtablöse und dem Preis für das Eigentum zusammen **und entspricht** etwa **dem Substanzwert**. Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde im Verkaufsfalle **immer geteilt verrechnet.** Die Nutzungsrechtablöse in der Höhe von durchschnittlich über 80% des aktuellen Verkehrswertes wurde seit jeher **direkt an die Nutzungsberechtigten** bezahlt, ist also **nicht durch die Buchhaltung der Agrargemeinschaft erfaßt**. Unter 20% des aktuellen Verkehrswertes wurden an die Agrargemeinschaft *"für das Eigentum"* bezahlt und auch über die Bücher verrechnet. Dies ist eine Verrechnungskonstruktion, die, ausgeübt von einer Körperschaft öffentlichen Rechtes (!!), unter den Augen der Agrarbehörde eine außerordentliche Gestaltungfreiheit und damit **Mißbräuche** möglich machte. So auch in diesem Fall.
Die Nutzungsrechtablöse betrug laut Aussage des ehemaligen Obmannes der Agrargemeinschaft Dr. Otto Thaler am 27.02.2008 im mittlerweile eingestellten Verfahren GZ 15 St 37/08w[6] bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck aktuell € 200.-/m². Der heute an die Agrargemeinschaft bezahlte Preis *"für das Eigentum"* betrug laut Versammlungsbeschluss € 40.-/m² zuzüglich KeSt, also laut Kaufvertrag € 50.-/m².

[6] GZ 15 St 37/08w , BV Seite3 unten

Somit beträgt der **Verkehrswert des** im Gegenstand benannten **Grundstückes € 240.250.-**
Der Kaufpreis *"für das Eigentum"* betrug € 48.050.- und wurde bis zur Klärung der agrargemeinschaftlichen Grundsatzfragen entsprechend den Empfehlungen des Amtes der Tiroler Landesregierung auf ein Treuhandkonto hinterlegt. Zum „Treuhandkonto" ist jedoch zu vermerken, dass ein etwaiger Zugriff auf den Betrag ohne Genehmigung bzw. ohne jede Information der Gemeinde möglich ist.

Nutzwert
Der tatsächliche Nutzwert für die Holz- und Streunutzung beträgt laut Amtsgutachten der BFI Imst aus dem Jahr 2005 in ähnlicher Lage in Mieming € 1,87/m² und hängt grundsätzlich von der Waldqualität der Lage ab. Im konkreten Fall ergibt sich ein Nutzwert von € 1.797,07 oder € 1.800.- wenn man aufrundet.

Nutzungsrechtablöse

Für die Genehmigung eines Grundstückverkaufs durch die Agrarbehörde ist die Zustimmung der Teilwaldberechtigten/der Nutzungsberechtigten Voraussetzung. Die Zustimmung und die Höhe der Ablöse für die Teilwaldrechte hat im Kaufvertrag[7] angeführt zu werden, da die Behörde zu prüfen hat, ob eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Stammliegenschaft vorliegen könnte. Das Erkenntnis des Landesagrarsenates LAS-318/8-91 vom 14.5.1992 betreffend Agrargemeinschaft Obermieming, Regulierung, führt dazu aus (Seite 6 unten):

„Entgegen der Meinung des Berufungswerbers vertritt der Landesagrarsenat auch die Ansicht, dass im Falle einer Veräußerung nach § 40 Abs. 2 lit. c TFLG von der Aufsichtsbehörde nicht auch eine allfällige Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der teilwaldberechtigten Stammsitzliegenschaft zu prüfen ist. Die Behörde kann auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmung die ***Bewilligung nur erteilen, wenn keine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Stammsitzliegenschaften, also auch der teilwaldberechtigten Liegenschaft, zu erwarten ist.****"* Was nur möglich ist, wenn der Behörde die Höhe der Gegenleistung bekannt ist.

Im konkreten Fall ist im Kaufvertrag die Verzichtserklärung[8] auf die Nutzungsrechte und das Einverständnis der Nutzungeberechtigten auf Löschung der Dienstbarkeiten festgehalten. Eine Ablöse für den Verzicht auf die Nutzungsrechte wird nicht genannt. Der Kaufvertrag wäre aus diesem Grund **nicht genehmigungsfähig**, da für die Aufsichtsbehörde eine allfällige Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der teilwaldberechtigten Stammsitzliegenschaft nicht überprüfbar ist. Dies unabhängig von der zu klärenden Frage, ob die teilwaldberechtigten Stammsitzliegenschaften überhaupt noch landwirtschaftliche Betriebe sind, die ***„gefährdet"*** werden könnten.

Im Bescheid AgrB-R521/429-2006 vom 05.04.2006 wird festgehalten: *Zur Ablöse im öffentlichen Interesse und zur Bewertung von Teilwaldrechten darf auf die Bestimmung des § 40 Abs. 4 TFLG 1996 verwiesen werden. Nichts anderes steht für die Bewertung eines Holzbezugsrechtes auf fremden Grund und Boden im § 27 WWSG unseres Landes, sowie im § 22 des Wald- und Weideservitutengrundsatzgesetzes des Bundes normiert. Die Vereinbarung der Agrargemeinschaft von Ablösebeträgen für Teilwaldnutzungen, die ein Vielfaches des gesetzlichen Ablösesatzes beträgt, ist mit der agrargemeinschaftlichen Innenordnung zur anteiligen Teilhabe aller Agrargemeinschaftsmitglieder an allen Vorteilen, Rechten und Pflichten der Agrargemeinschaft nicht vereinbar, stellt so aber auch* ***eine verdeckte***

[7] Siehe auch die im weiteren zitierten Verträge aus dem eingestellten Verfahren GZ 15 St 37/08w bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck
[8] Kaufvertrag Pkt. IV.4.3. Seite 5 unten

Gewinnausschüttung *an das einzelne Mitglied dar, dessen Teilwaldrecht in der aufgezeigten Form abgelöst wird.*

§ 40 Abs. 4 TFLG 1996: Kommt über die Art und die Höhe der Gegenleistung kein Übereinkommen zustande, so ***gebührt*** *dem Teilwaldberechtigten als Gegenleistung der Holzvorrat auf der Teilwaldfläche, eine Entschädigung für eine allfällige vorzeitige Nutzung der hiebsunreifen Holzbestände und für allfällige wirtschaftliche Erschwernisse sowie die Hälfte des Bodenverkehrswertes.* ***Der Bodenverkehrswert ist dabei nicht nach der Widmung auf Grund der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu bemessen, sondern nach dem Verkehrswert eines in derselben Gemeinde gelegenen Waldgrundstückes gleicher Bonität.***

Agrargemeinschaftsintern wurden die Nutzungsrechte unterschiedlich gehandelt. Die Agrargemeinschaft Obermieming löste[9] um € 30.-/m² die Nutzungsrechte am Sportplatzareal Hauptschule ab, die Agrargemeinschaft Barwies erwarb die Nutzungsrechte aus der Verlassenschaft Reheis um rund € 2.-/m², also etwa entsprechend dem Nutzwert. **In keinem bekannten Fall wurde jedoch von einer Agrargemeinschaft der Verkehrswert von Bauland für das Nutzungsrecht bezahlt[10].**

Substanzwert
VfGH B 464/07 Seite 20
„Aus dem Erkenntnis ergibt sich vielmehr im Gegenteil, dass der Substanzwert am Gemeindegut seit jeher der Gemeinde zugestanden ist (was in ihrem Alleineigentum zum Ausdruck kam) und nicht der geringste Anhaltspunkt bestand, dass die Gemeinden bewusst enteignet werden sollten, vielmehr …“
Seite 23
„War nämlich die Entscheidung der Behörde in den Jahren 1962/63, das Eigentum der neugeschaffenen Agrargemeinschaft zuzuordnen, bei damals gegebener Sachlage vielleicht noch hinnehmbar, vernichtet die nunmehrige Weigerung, den Substanzwert zu berücksichtigen, das Vermögensrecht der Gemeinde. Das verstößt gegen das Eigentumsrecht.“
VfGH Erkenntnis 1982 VfSlg 9336
"Das Gemeindegut ... ist ... Eigentum der Gemeinde und nur insofern beschränkt, als es mit bestimmten öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechten einiger oder aller Gemeindeglieder belastet ist, sodass ***die Substanz und also auch der Substanzwert und ein allfälliger Überschuss der Nutzungen der Gemeinde als solcher zugeordnet bleiben"***
Der Substanzwert steht also unzweifelhaft der Gemeinde zu. Der Substanzwert im Falle des Verkaufs eines Grundstückes ergibt sich aus dem Verkehrswert abzüglich des tatsächlichen Nutzwertes. Im konkreten Fall ergibt sich somit ein **Substanzwert von € 238.450.-** der **„der Gemeinde als solcher zugeordnet bleibt“.**

Vertragsklausel Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht
Diese Klausel ist fast ausnahmslos in Grundverkaufsverträge aller Agrargemeinschaften eingebaut. Vordergründig erkennbarer Sinn ist die Hintanhaltung spekulativer Grundverkäufe und die Erhaltung des Einflusses der Agrargemeinschaften auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Boden. Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht sind dingliche Rechte und im Grundbuch eingetragen. Löschungen unterliegen der Genehmigungspflicht durch die

[9] Stellungnahme Thaler/Offer GZ 15 St 37 08w/8
[10] Siehe dazu den Punkt Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht.

Agrarbehörde. Gesetzliche Vorgaben für derartige Klauseln in den Kaufverträgen sind im FVLG nicht gegeben**. Die Einrichtung dieser Klausel in Verträge der Agrargemeinschaft Obermieming geschieht also freiwillig.**
Die Bedingungen in der Klausel sind uneinheitlich und privilegieren meistens Verwandte der Nutzungsberechtigten.
Z.B. heißt es im Punkt IV. 2.b. des Kaufvertrages zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Armin Kogler: *„Als Wiederkaufswert gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Ablöse- und Kaufpreises. ....“*
Im Punkt V. 2.Absatz des Kaufvertrages zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Dr. Anton Neururer heißt es: „*Der Wiederkaufspreis ist der derzeitige Kaufpreis im Betrage von S 60.-/m², sowie die tatsächlich bezahlte Ablösesumme für das Nutzungsrecht. ...“*
Im Punkt IV. 1.b. des Kaufvertrages zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Frau Genoveva Bechter, einer Schwester des ehemaligen Obmannes der Agrargemeinschaft Dr. Thaler, heißt es: „*Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. .... Dafür verpflichtet sich die Agrargemeinschaft Obermieming, auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis der Wiederkaufrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich diese Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird. ...“*
Das gleiche im Punkt IV. 1.b. des Kaufvertrages zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Frau Christine Speer, der zweiten Schwester des ehemaligen Obmannes der Agrargemeinschaft Dr. Thaler.
Im einen Fall verpflichtet sich die Agrargemeinschaft für den Nutzungsberechtigten den vertraglich festgelegten **Nominalwert** des seinerzeitigen Verkehrswertes zu zahlen.
Im anderen Fall verpflichtet sich die Agrargemeinschaft für den Nutzungsberechtigten den **aktuellen Verkehrswert** zu zahlen.
In beiden Fällen verpflichtet sich die Agrargemeinschaft etwas zurückzuzahlen, was sie nie bekommen hat. Die Vertrag abschließenden Organe setzten gegenüber der Agrargemeinschaft den Tatbestand der Untreue, einmal in der Höhe der Differenz zum Nominalwert, bei den Verwandten in der Höhe der Differenz zum Verkehrswert.

Im konkreten Fall wird im Punkt V.5.1.a. des Kaufvertrages das Wiederkaufsrecht so präzisiert: *„Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Dieses Wiederkaufsrecht bewirkt jedoch nicht das Wiederaufleben des Teilwaldrechtes.* ***Dafür*** *verpflichtet sich die Agrargemeinschaft Obermieming,* ***auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis dem Wiederkaufrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird.*** *Im Nichteinigungsfalle ist im Prozesswege über die Höhe der Ablöse zu entscheiden.****“***

Das heißt, im optionalen Fall des Wiederkaufs **muß die Agrargemeinschaft an den Käufer den aktuellen, vollen Verkehrswert** rückerstatten. Mit der Begründung, dass der Mehrwert des nunmehr lastenfreien Grundstückes durch den aktuellen Wert des Nutzungsrechtes abzugelten ist.

Dies ist eine **selbstverständliche Absicherung des Käufers**, da das Wiederkaufsrecht bis zu einem etwaigen Bau ohne Angabe von Gründen geltend gemacht werden kann, **vorausgesetzt, dass die Ablösezahlung in voller Höhe erfolgt ist**. Der Passus wäre aus der Sicht des Käufers **sittenwidrig** im Sinne des § 1068 ABGB **,** wenn keine

Ablösezahlung, wie durch die Wortwahl **Verzicht** auf die Nutzungsrechte im Kaufvertrag unter Punkt 4.3. insinuiert wird, durch den Käufer erfolgt wäre. Der Käufer kann nicht mehr zurückbekommen wollen, als er bezahlt hat.

Wäre keine Zahlung erfolgt, dann wäre der Passus **in dieser Form im Sinne des Käufers, der „verzichtenden" Nutzungsberechtigten und vor allem aber der Verkäuferin überhaupt nicht notwendig.** Im Sinne des Käufers deshalb, weil er ohne diese Klausel bei einem Weiterverkauf **ohnehin den Verkehrswert** erzielen könnte. Im Sinne der Nutzungsberechtigten deshalb, weil diese Klausel nicht nur den Wert ihres „Verzichts" beziffert, sondern auch den Schaden, den sie im Wiederkaufsfalle ihrer Agrargemeinschaft grundlos zufügen. Im Sinne der Verkäuferin deshalb, weil sie **keine unbegründbare Zahlungsverpflichtung zum Schaden der Agrargemeinschaft** eingegangen wäre.

Diese Rückzahlungsverpflichtung hätten im Rückkaufsfalle eigentlich die Nutzungsberechtigten, die auf ihr Nutzungsrecht verzichtet haben, **vorausgesetzt, dass eine Ablösezahlung in voller Höhe erfolgt ist**.

Die Klausel macht nur Sinn, wenn Ablösezahlungen erfolgt sind. Dem **Käufer wird garantiert**, sein eingesetztes Kapital im möglicherweise ohne Begründung eintretenden Wiederkaufsfall zur Gänze zurückzubekommen. **Die beschließenden und vertragserrichtenden Organe der Agrargemeinschaft schützen damit die einzelne Nutzungsberechtigten, also Mitglieder, vor der Rückzahlung ungerechtfertigter Ablösen, also jenen überwiegenden Teilen des Substanzwertes, der der Gemeinde zusteht. Zum Schaden der eigenen Agrargemeinschaft,** einer Körperschaft öffentlichen Rechts und in weiterer Folge **zum Schaden der Gemeinde.**

Im konkreten Fall ein optionaler Schaden von € 190.400.- .

Ein in dieser Form abgewickelter Wiederkaufsfall kann auch als **verbotene Einzel-Gewinnausschüttung an zwei Mitglieder** angesehen werden. **Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Einrichtung dieser Klausel in den Verträgen der Agrargemeinschaft Obermieming freiwillig geschieht.**

Wenn es nun im Kommentar zum StGB heißt *(Fabrizy, Manz Kurzkommentar zum StGB 9. Auflage, RZ 1 zu § 153): "Der Machthaber hat dem Machtgeber den größtmöglichen Nutzen zu verschaffen, weshalb **jedes den Interessen des Vertretenen abträgliche Verhalten unter § 153 fällt",*** dann ist hier festzustellen, dass Machthaber Vollversammlung und Machthaber Vorstand den Machtgeber Agrargemeinschaft zu einer **ungerechtfertigten zusätzlichen Zahlung vertraglich verpflichten, die in keiner Relation zum tatsächlichen Wert des aufgehobenen Nutzungsrechtes steht[11].**

Die Vertragsklausel in dieser Formulierung zum Wiederkaufsrecht hat nur den Sinn, den Wiederkauf zu verhindern.

Dies folgt auch aus den Aussagen des ehemaligen Obmannes Dr. Otto Thaler und seines Rechtsvertreters im Verfahren GZ 15 St 37/08w.
Die Vertragspraxis der Agrargemeinschaft Obermieming wurde bereits im Verfahren GZ 15 St 37/08w bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck in Frage gestellt. Hier führte der ehemalige Obmann Dr. Otto Thaler in der BV (Seite 3 Mitte) zu den Wiederkaufsrechten aus:

[11] Siehe dazu oben unter Punkt Nutzungsrechtablösen agrargemeinschaftsintern

*„Es ist für die Agrargemeinschaft **wirtschaftlich unmöglich**, die Wiederkaufsrechte geltend zu machen, eine derartige Vorgangsweise würde in der Vollversammlung auch nie durchgehen.*
*… Sobald die Zustimmung des Nutzungsberechtigten zur Ablöse der Nutzungsrechte vorliegt, hat auch die Agrargemeinschaft die Zustimmung zum Verkauf erteilt. **Ohne Ablöse der Nutzungsrechte gab es keinen Verkauf durch die Agrargemeinschaft.** Die Agrargemeinschaft hat sich dabei jeweils nicht gekümmert, um welchen Preis die Nutzungsrechte[12] abgelöst wurden."*
In der zugehörigen schriftlichen Äußerung des Rechtsvertreters Dr.Offer heißt es auf Seite 5 unten und 6:
*„… jedoch wurde das Wiederkaufsrecht neu formuliert und auch hinsichtlich des Grund und Bodens der Verkehrswert als Einlösewert vereinbart, **weil schon aufgrund des im Jahre 1991 vereinbarten Wiederkaufspreises festgestanden hat**, dass eine **Einlösung** durch die Agrargemeinschaft **nicht erfolgen** wird."*

Also, durch die Organe der Agrargemeinschaft Obermieming und den beratenden, Vertragserrichtenden, rechtsfreundlichen Vertretern wurden freiwillig und bewusst **über Jahre** Vertragsklauseln in die Kaufverträge aufgenommen, von denen man wusste, dass sie **wirtschaftlich unmöglich leistbar** waren, **die Geltendmachung von der Vollversammlung nicht gewollt** war und dass eine **Realisierung nicht erfolgen wird. Es ist also eine Proforma-Klausel, die nur dazu dient, das zu verhindern was sie eigentlich im Titel ausdrückt.**
Es bleibt aber, anders formuliert, eine **Haftungsübernahme oder Garantie** durch die Agrargemeinschaft, dass **die Nutzungsberechtigten den Großteil jenes Substanzwertes erhalten und behalten, der der Gemeinde zusteht.**
Das bedeutet aber weiters, dass seit Jahren der Sinn dieser Vertragsklauseln nur darin bestand, **die Nutzungsberechtigten** bzw. die Käufer **zum Nachteil der Agrargemeinschaft**, einer Körperschaft öffentlichen Rechtes, **und,** wie seit dem VfGH – Erkenntnis von 1982 feststeht, **zum Nachteil der Gemeinde**, **ungerechtfertigt zu bevorzugen:**
*„3. Führt die Einbeziehung des Gemeindegutes in die Ordnung der Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken aber tendenziell dazu, daß die Gemeinde die Substanz des Gemeindegutes zur Gänze an die Nutzungsberechtigten verliert, so bewirkt sie eine durch **nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten** gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde."*

Es ist **sittenwidrig und es besteht der Verdacht der Untreue, wenn die Machthaber, die Organe des Machtgebers bzw. des Verkäufers, in einem Kaufvertrag auf der Einrichtung von Klauseln zu bestehen, von denen sie wissen, dass sie wirtschaftlich nicht einhaltbar sind, von allen Organen wissentlich nicht eingehalten werden und den Interessen des Machtgebers Agrargemeinschaft abträglich sind.**

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die **Einrichtung dieser Klausel** in den Verträgen der Agrargemeinschaft Obermieming **freiwillig geschieht.**

[12] Siehe dazu oben LAS unter Punkt Nutzungsrechtablösen

Der zitierte Fall ist kein Einzelfall.
Man kann sogar von einem **gewohnheitsmäßigen Verhalten** der Organe der Agrargemeinschaft ausgehen.
Es sei hier auf die schriftliche Äußerung des Rechtsvertreters Dr.Offer im Verfahren GZ 15 St 37/08w bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck vom 26. Februar 2008 verwiesen. In den Fällen von Punkt 1 bis 5 wurde durch die Organe der Agrargemeinschaft in den diversen Kaufverträgen Wiederkaufspreise in der Höhe von insgesamt € 2.041.194,71 vereinbart.
Durch den „nicht leistbaren, in der Vollversammlung nicht vertretbaren und von Anfang an vereinbarten" Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes war es allein G. Bechter, der Schwester des ehemaligen Agrargemeinschaftsobmannes Dr. Thaler, möglich, in den letzten Jahren (bis Ende 2007) Baugründe um € 982.662,69 zu verkaufen, für weitere Teilflächen im Wert von € 420.000.- wurde bereits die Rangordnung f. Veräußerung angemerkt. Also insgesamt wurde **allein von Frau Bechter** ein **Vermögen von über € 1.400.000.- aus dem Gemeindegut** gezogen. Was im Sinne des ehemals Nutzungsberechtigten war, der damit, statt aus seinem Privatvermögen, aus dem Gemeindegut die Erbansprüche seiner Schwester decken konnte. Es wurde das gemacht was der VfGH 1982 mit dem folgenden Satz beschrieb: *Führt die Einbeziehung des Gemeindegutes in die Ordnung der Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken aber tendenziell dazu, daß die Gemeinde die Substanz des Gemeindegutes zur Gänze an die Nutzungsberechtigten verliert, so bewirkt sie eine durch* ***nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten*** *gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde."*
Das prüfenswerte Verhalten der Organe der Agrargemeinschaft und die fragwürdigen Genehmigungen der offensichtlichen Umgehungsverträge[13] durch die Agrarbehörde haben die ungerechtfertigte Bevorzugung des Nutzungsberechtigten erst ermöglicht.

Sachverhalt

Kaufgegenstand

Im gegenständlichen Fall, GSt. 3561/3 KG Mieming, handelt es sich um ein gewidmetes Baugrundstück im Ausmaß von 961 m² in bester Mieminger Lage. Es steht im Eigentum der Agrargemeinschaft Obermieming und ist atypisches Gemeindegut im Sinne des Erkenntnis VfGH B 464/07.

Vorgeschichte

Richtigstellungsurkunde[14]:

Mit Unterschriftsdatum 05.02.2007 durch Frau Helga Perktold, mit 08.02.2007 durch Herrn Thomas Haas, mit 09.02.2007 durch Herrn Alfred Seelos und mit **19.08.2008** durch die Agrargemeinschaft Obermieming – Obmann Martin Spielmann, Beirat Nikolaus Scharmer – wurde eine Richtigstellungsurkunde durch das Notariat Dr. Seiser ausgefertigt, die die Übertragung der Dienstbarkeit des Holz- und Streubezuges von der EZl. 90010 und EZl. 90011 je zu ½ auf die EZl. 744, alle KG Mieming, beinhaltet. Die Rechte seien seit jeher von Herrn Seelos, bzw. dem Rechtsvorgänger genutzt und ausgeübt worden. Herr Seelos hat hiefür an Frau Perktold bzw. Herrn Haas je € 10.000.- bezahlt.

[13] das Erbe war im Übergabevertrag an Dr. Thaler vorgesehen und aus Gründen der agrarrechtlichen Optik wurden die Gründe an die Erben zu Günstigstkonditionen gekauft!
[14] Beilage 3 „Richtigstellungsurkunde"

Am 11.09.2008 wurde die „Urkunde“ der Agrarbehörde vorgelegt. Mit Bescheid[15] vom 09.12.2008 wurde durch das Sachgebiet Agrargemeinschaften die Bewilligung der Absonderung der Rechte verweigert. Damit hat diese, der Urkunde zugrunde liegende Vereinbarung, schon von Gesetz wegen als nichtig zu gelten.

Kaufvertrag[16]

Am 27.03.2008 wurde bei der Jahreshauptversammlung der Agrargemeinschaft Obermieming unter Pkt.10b der TO beschlossen[17]: *„Die Vollversammlung beschließt einstimmig, Herrn Alfred Seelos, Obermieming 186, das GSt. 3561/3 im Ausmaß von 961 qm zum Preis von 40.- Euro/qm (plus KÖST) zu verkaufen. Vor- und Wiederkaufsrecht: Nominalpreis plus ortsübliche Ablöse des Nutzungsrechtes. …“*

Am 05.03.2009 wurde der Vertrag zwischen Der Agrargemeinschaft Obermieming und den Nutzungsberechtigten Frau Perktold bzw. Herrn Haas einerseits und Herrn Alfred Seelos andrerseits geschlossen.

Am 06.03.2009 wurde er mit einem Ansuchen[18] um agrarbehördliche Genehmigung dem Sachgebiet Agrargemeinschaften vorgelegt.

Mit 16.04.2009 wurde dem Vertragserrichter mitgeteilt, dass auf Grund des eingeleiteten Regulierungsverfahrens[19] der Vertrag nicht weiter behandelt wird.

Mit 17.06.2009 wurde der Gemeinde Mieming das Ersuchen[20] vorgelegt, *der zuständigen Agrarbehörde mitzuteilen, dass seitens der Gemeinde Mieming gegen die agrarbehördliche Genehmigung des geschlossenen Kaufvertrages vom 05.03.2009 keine Bedenken bestehen.*

Am 25.06.2009 erfolgte der obige Beschluß.
Die Sache wurde durch den Bürgermeister auf die Tagesordnung gesetzt und dadurch ist es eine Angelegenheit grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des § 30 Abs 1 TGO. Die Unterlagen waren vor der Sitzung einsehbar, die Beiziehung eines unabhängigen Rechtsexperten ist nicht erfolgt.

Sachverhalt

Die **„Richtigstellungsurkunde“** bzw. der als Richtigstellung getarnte Kaufvertrag zur Übertragung der Holz- und Streunutzungsrechte war **zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig**. Dies **muß allen Beteiligten an diesem Geschäft und dem Vertragserrichter bekannt sein**. Die Agrargemeinschaft Obermieming hat wider besseres Wissen und sogar noch nach dem Erkenntnis des VfGH vom 11.06.2008, B 464/07 die rechtswidrige Übertragung durchführen wollen. Derartige Übertragungen wurden u.a. bereits durch die Bescheide IIIb1-521R/216 (Agrarbehördenleiter Dr. Sponring, Vertragserrichter Notariat Dr. Seiser, 17.12.1988), IIIb1-521R/280 (Agrarbehördenleiter Dr. Sponring, 10.10.1990) und Agr.B-521R/434-2006 (Agrarbehördenleiter Dr.Guggenberger, Vertragserrichter **Dr. Stefan Offer,** Schul-Sportplatz Obermieming) jeweils in Angelegenheiten der Agrargemeinschaft Obermieming **gemäß § 38 Abs. 3 TFLG** abgelehnt. Alle Unterschriften auf der

[15] Beilage 8 Bescheid der Sachgebietes Agrargemeinschaften AgrB-R521/523-2008
[16] Beilage 2 Kaufvertrag
[17] Beilage 4 Auszug aus dem Protokoll der JHV der Agrargemeinschaft Obermieming
[18] Beilage 5 Ansuchen um agrarbehördliche Genehmigung vom 06.03.2009
[19] Beilage 6 Einleitung des Regulierungsverfahrens
[20] Beilage 7 Ansuchen an die Gemeinde Mieming um Zustimmung

„Richtigstellungsurkunde“ wurden daher **im Wissen um die Unrechtmäßigkeit** getätigt.

Ein Dokument, das die behauptete alte Nutzung durch die Eigentümer der EZl. 744 in irgendeiner Weise belegen könnte, **wurde nicht vorgelegt**. Sehr wohl wurde jedoch für diese Übertragung eine Ablöse der Rechte um insgesamt € 20.000.- vereinbart. Diese Ablöse entspricht jedoch nur etwa einem Zehntel der im JHV-Protokoll der Agrargemeinschaft festgelegten ***„ortsüblichen Ablöse“,*** die für diese Fläche 192.200.- beträgt, wenn man den Ausführungen von Dr. Thaler bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck Glauben schenken darf. Die ortsübliche – wenn auch gesetzwidrige - Ablöse betrug Anfang der 90er Jahre bereits über € 70.-/m², was durch viele Verträge belegbar ist.

Da nicht anzunehmen ist, dass die Nutzungsberechtigten als Wohltäter auf zusammen € 192.200.- verzichten, sind entweder in der Vergangenheit – nicht nachgewiesene - Leistungen erbracht worden oder in der laufenden Vertragsabwicklung sind erhebliche undeklarierte Zahlungen erfolgt.

Dazu noch der Hinweis im Schreiben[21] von Dr. Offer an die Gemeinde: ***Die Richtigstellung dieses Holz- und Streunutzungsrechtes wurde insbesondere auch deshalb abgeschlossen, weil Alfred Seelos das GSt. 3561/3 GB 80103 Mieming von der Agrargemeinschaft Obermieming erwerben wollte.***
Die Richtigstellung ist somit auch in den Augen des Vertragserrichters Dr. Offer ein **wesentlicher Teil der Verkaufsvereinbarung zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Herrn Alfred Seelos.** Da die gleichen Vertragspartner unterfertigt haben, ist es **eigentlich ein Teil des Kaufvertrages**. Von alten Nutzungen, wie in der Richtigstellungsurkunde behauptet, ist hier nicht die Rede.

Wäre nun die in der „Richtigstellungsurkunde“ genannte, im Vergleich zum ortsüblichen Niveau geringfügige, Ablöse von € 20.000.- bezahlt worden, dann müsste dies im Interesse der Agrargemeinschaft in der Vertragsklausel zum Wiederkaufsrecht als Teil des Wiederkaufpreises so formuliert worden sein. Dies ist nicht der Fall.

Der **Kaufvertrag vom 05.03.2009** unterscheidet sich in einem wesentlichen Punkt von der mündlichen Vereinbarung anlässlich der JHV vom 27.03.2008: Die Nutzungsberechtigten ***verzichten*** auf ihre Rechte, von ***ortsüblicher Ablöse*** ist bei der Zustimmung zur Löschung der Rechte nicht mehr die Rede (Pkt.IV, 4.3. Zustimmung der Buchberechtigten). Es wird jedoch im Punkt V.5.1.a. das Wiederkaufsrecht so präzisiert: *„Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Dieses Wiederkaufsrecht bewirkt jedoch nicht das Wiederaufleben des Teilwaldrechtes.* ***Dafür*** *verpflichtet sich die Agrargemeinschaft Obermieming,* ***auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis dem Wiederkaufrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird.*** *Im Nichteinigungsfalle ist im Prozesswege über die Höhe der Ablöse zu entscheiden.“*

Das heißt, **im optionalen Fall des Wiederkaufs** hat die Agrargemeinschaft an den Käufer den vollen Substanzwert rückzuerstatten. Entsprechend den obigen Darlegungen[22] ist von der Zahlung der Ablöse in voller Höhe auszugehen. Es besteht der **dringende Verdacht**, dass der Passus (Pkt.IV, 4.3. Zustimmung der Buchberechtigten), in dem die Nutzungsberechtigten auf ihre Rechte ***verzichten***, d.h. im Sinne des Wortes unentgeltlich, **nicht der Wahrheit entspricht.**

[21] Beilage 7, Seite 2 Punkt 3
[22] Siehe obigen Exkurs zur Vertragsklausel Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht

Denn, wäre keine Zahlung erfolgt, dann ist der Passus in dieser Form im Sinne des Käufers und vor allem aber der Verkäuferin überhaupt nicht notwendig.

Es besteht daher der Verdacht, dass der überwiegende Teil des Substanzwertes des Kaufgegenstandes in der Höhe von € 190.400.- durch die geschilderte Vorgangsweise der Gemeinde bewusst vorenthalten wurde.

Die Agrargemeinschaft sagt die **Rückzahlung eines Betrages in der Höhe des Substanzwertes zum aktuellen Verkehrswert zu**, obwohl sie selbst nur den Nominalpreis für *das Eigentum* erhalten hat. Das wäre nicht nur sittenwidrig sondern auch dumm, wenn keine Ablösezahlung durch den Käufer erfolgt wäre. Und es bestünde ebenso der Verdacht der **Untreue gegenüber der Agrargemeinschaft**. Denn: ***"Der Machthaber Vorstand der AG hat dem Machtgeber Agrargemeinschaft Obermieming den größtmöglichen Nutzen zu verschaffen, weshalb jedes den Interessen des Vertretenen abträgliche Verhalten unter § 153 fällt."***

Wenn eine Ablösezahlung erfolgt ist und die Nutzungsberechtigten nichts zurückzahlen müssten, dann wäre dies wie eine **satzungswidrige Gewinnausschüttung** an zwei Nutzungsberechtigte. Die Agrargemeinschaft würde etwa den hundertfachen Wert des vom Amtsgutachter der Bundesforstinspektion Imst bereits mehrfach festgestellten Wertes von € 1.- bis 2.- für das gelöschte Nutzungsrecht bezahlen. Die Einwilligung der Organe der Agrargemeinschaft in die hundertfache Überzahlung der Löschung der Nutzungsrechte wäre zweifellos auch nach dem § 153, Untreue, zu beurteilen.

Denn ***"Der Machthaber Vorstand der AG hat dem Machtgeber Agrargemeinschaft Obermieming den größtmöglichen Nutzen zu verschaffen, weshalb jedes den Interessen des Vertretenen abträgliche Verhalten unter § 153 fällt."***

Diese Einwilligung ist laut Protokollauszug bereits auf der JHV am 27.03.2008 einstimmig erfolgt. Mit Kaufvertrag vom 05.03.2009 wurde die Option der hundertfachen Überzahlung durch die Zeichnungsberechtigten vertraglich fixiert.

Es ist zweifelsohne **sittenwidrig, wenn durch eine Vertragsklausel Funktionäre zur Untreue gegenüber ihrer Agrargemeinschaft verpflichtet werden**. Den Schaden hätte die Agrargemeinschaft Obermieming als Körperschaft öffentlichen Rechtes, den bleibenden Nutzen hätten die beiden Nutzungsberechtigten als Mitglieder der Agrargemeinschaft.

Der Vertrag stellt in der Wortwahl einen **Umgehungsversuch des ablehnenden Bescheides** der Agrarbehörde dar, der tatsächliche Sachverhalt hat sich nicht geändert. Der Vertrag ist wie auch die ***Richtigstellungurkunde*** rechtswidrig und daher von der Agrarbehörde nicht zu genehmigen.

Die Rechtwidrigkeit war bereits vor dem Ergehen des Erkenntnisses des VfGH am 11.06.2008, B 464/07 gegeben. Ein Recht auf die Umsetzung rechtswidriger Verträge wird aus keinem Gutachten[23] herauszulesen sein. Außerdem bezieht sich das Gutachten auf privatrechtliche Rechtsgeschäfte der Agrargemeinschaft Obermieming, welche nicht gegeben sind. Die Rechtsgeschäfte der Agrargemeinschaft Obermieming als Körperschaft öffentlichen Rechtes betreffend des **verwalteten Gemeindegutes und der darauf liegenden Nutzungsrechte sind seit jeher öffentlich rechtlicher Natur**[24].

[23] Siehe Hinweis des Vertragserrichters Dr. Offer im Schreiben an die Gemeinde, siehe auch die Ausführung des Bürgermeisters laut Gemeinderatsprotokoll

[24] Siehe oben, Recht, Nutzungen am Gemeindegut

Im Übrigen kommt ein mündlicher Kaufvertrag durch die Einigung über Kaufgegenstand und Preis zu Stande. Bis zur Ablehnung der Richtigstellungsurkunde durch die Agrarbehörde[25] war die Ablösesumme von € 20.000.- an die beiden Nutzungsberechtigten ein öffentlich genannter Bestandteil des Kaufpreises, also der Zahlungen durch den Käufer. Nach der Ablehnung der Richtigstellungsurkunde gab es diese Ablöse offiziell nicht mehr, es wurde auf die Rechte **verzichtet**. Das heißt aber, es wurde nach der Ablehnung der Richtigstellungsurkunde am 09.12.2008 ein **neuer mündlicher Kaufvertrag** geschlossen, der dann am 05.03.2009 unterfertigt wurde. Der Teil des obigen Beschlusses *„…da dieser vor dem Bekanntwerden des Verfassungsgerichtshoferkenntnisses abgeschlossen wurde"* und der Hinweis des Vertragserrichters auf das Gutachten von Prof. Weber sind dadurch obsolet. Der Vertrag wurde in einem wesentlichen Teil, nämlich dem Preis, nicht vor dem VfGH-Erkenntnis geschlossen.

Diskussion[26] und Beschluss im Gemeinderat.

Das Schreiben Dr. Offers im Auftrag der Agrargemeinschaft wurde vom Bürgermeister auszugsweise vorgetragen und die Diskussion eröffnet. Die Stellungnahme eines unabhängigen Rechtsexperten lag nicht vor.

Vzbgm. Gastl nimmt guten Glauben an und sieht die Verzögerung durch die Neuregulierung verursacht. Ihm ist, warum auch immer, nicht klar, dass die Richtigstellungsurkunde im Widerspruch zum geltenden Recht stand und deshalb nicht genehmigt[27] wurde. Vzbgm. Gastl ist interimsmäßig Obmann der Agrargemeinschaft Barwies. Er stellt den Vorteil der Nutzungsberechtigten vor die Rechte der Gemeinde und hat keine Befangenheitserklärung abgegeben.

Der Bürgermeister übersieht, dass der rechtsgültige Vertrag erst mit 05.03.2009 geschlossen wurde und dass vorher geschlossene Vertragsteile – die Richtigstellungsurkunde – rechtswidrig war.

GR Raich informiert, dass das Geld auf einem Treuhandkonto hinterlegt wurde. Er übersieht, dass nur ein kleinerer Teil des der Gemeinde zustehenden Substanzwertes hinterlegt wurde. Weder der in Steuer schonender Höhe genannte Betrag von € 20.000.- in der rechtswidrigen Richtigstellungsurkunde, noch die in den Wiederkaufsbedingungen im Kaufvertrag genannte ortsübliche Ablöse in der Höhe von € 190.400.- wurde einem Treuhandkonto zugeführt. Er ignoriert als Agrargemeinschaftsfunktionär offensichtlich (zum Schaden der Gemeinde), dass auch die Nutzungsrechtablösen Bestandteil des Substanzwertes sind. Er stellt ebenso den Vorteil der Nutzungsberechtigten vor die Rechte der Gemeinde und hat keine Befangenheitserklärung abgegeben.

GV Dr.Dengg erklärt, dass die Richtigstellungsurkunde mit 2007 datiert sei und übersieht, aus welchen Gründen immer, dass diese Urkunde erst am 11.09.2008 der Agrarbehörde vorgelegt wurde und mit Bescheid vom 09.12.2008 wegen Rechtswidrigkeit[28] abgelehnt wurde. Er stellt ebenso den Vorteil der Nutzungsberechtigten vor die Rechte der Gemeinde und hat keine Befangenheitserklärung abgegeben.

Herr Seelos erklärt auf Befragen, dass das Nutzungsrecht bereits vor 40 Jahren **erworben** worden wäre, legt aber hiefür keinerlei Urkunden vor.

---

[25] Beilage 8
[26] Beilage 1, Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll
[27] Beilage 8
[28] Beilage 8

GV Dr. Rauch könne sich eine Zustimmung *nur unter der Prämisse vorstellen*, *dass diese Angelegenheit vor dem VfGH Erkenntnis „zurückliegt“* und übersieht dabei, dass die wesentlichen Vertragsteile und Genehmigungsschritte weit nach dem Erlass des Erkenntnisses entstanden sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat entscheidet mit 12 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung (GR Ulrich Stern) – GR Scharmer Klaus und GR Kapeller Franz stimmen wegen Befangenheit nicht mit -, dass seitens der Gemeinde keine Bedenken gegen die agrarbehördliche Genehmigung des abgeschlossenen Kaufvertrages[29] vom 05.03.2009 zwischen der Agrargemeinschaft Obermieming und Herrn Alfred Seelos hinsichtlich des Gst. 3561/3 bestehen, da dieser vor dem Bekanntwerden des Verfassungsgerichtshoferkenntnisses abgeschlossen wurde.

Zusammenfassung

Dieses gesamte Bündel an Unwahrheiten, Halbwahrheiten, in Aussagen und Urkunden, sittenwidrigen Vertragsbestandteilen dient nur einem Ziel:

Es soll der Gemeinde**, in einem offenbar sittenwidrigen und damit nichtigen Umgehungsgeschäft, der überwiegende Teil des Substanzwertes, ein Betrag in der Höhe von € 190.400.- aus diesem Grundverkauf vorenthalten werden.**

Der Gemeinderat muß nicht nur Bedenken gegen eine Genehmigung durch die Agrarbehörde haben, er muß eine etwaige Genehmigung **ausdrücklich ablehnen**, denn ***"Der Machthaber Gemeinderat hat dem Machtgeber Gemeinde den größtmöglichen Nutzen zu verschaffen, weshalb jedes den Interessen des Vertretenen abträgliche Verhalten unter § 153 fällt.“***

Unabhängig von der weiteren Behandlung durch die verantwortlichen Behörden liegt mit diesem Beschluss jedenfalls **der Verdacht auf den Versuch (**Bestimmungstäterschaft und Beitragstäterschaft) **zur Untreue gemäß § 153 StGB vor.**

Bei den Organen der Agrargemeinschaft liegt in jedem Fall **der Verdacht** auf **den Versuch (**Bestimmungstäterschaft und Beitragstäterschaft) **zur Untreue gemäß § 153 StGB vor.** Vollversammlung und **Vorstand haben** zum Schaden der Agrargemeinschaft und zum **Schaden der Gemeinde** gehandelt. Denn die Agrargemeinschaft **handelt in Substanzwert-Angelegenheiten in Vertretung der Gemeinde** und zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung 2009 war klar, dass Gemeindegut vorliegt und der Substanzwert zur Gänze der Gemeinde zusteht.

Gemeindeaufsichtsbehörde
Obiger Gemeinderatsbeschluss enthält zweifelsohne den Verdacht **abträgliches Verhalten im Sinne des § 153 StGB und wäre daher von der Gemeindeaufsichtsbehörde wegen Rechtswidrigkeit aufzuheben.** § 114 (2) TGO ist unabhängig von Entscheidungen anderer Behörden anzuwenden. Die Aufsichtsbehörde darf keiner Zustimmung zu einem Vertrag die Genehmigung erteilen, der der Gemeinde rechtswidrig und entgegen der geltenden Judikatur einen Schaden dieser Höhe zufügt. **Es bestünde der Verdacht auf Amtsmissbrauch oder der Verdacht auf Beitragstäterschaft zur Untreue nach § 153.**
Eine Entscheidung der Gemeindeaufsicht zur vorgebrachten Aufsichtsbeschwerde[30] ist bisher noch nicht ergangen.

Die Agrarbehörde überwacht gemäß § 20 der Satzungen der Agrargemeinschaft die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsbesitzes und die Einhaltung der Satzungen. Die

[29] Beilage 2 Kaufvertrag
[30] Beilage 9 Aufsichtsbeschwerde

Agrarbehörde darf keiner Vertragklausel die Genehmigung erteilen, die der Agrargemeinschaft einen Schaden in der Höhe von € 190.400.- zufügen könnte.
Die Agrarbehörde darf weiters keinem Vertrag der Agrargemeinschaft die Genehmigung erteilen, der der Gemeinde rechtswidrig und entgegen der geltenden Judikatur einen Schaden dieser Höhe zufügt. Denn die Agrargemeinschaft handelt in Vertretung der Gemeinde und zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung 2009 war klar, dass Gemeindegut vorliegt und der Substanzwert zur Gänze der Gemeinde zusteht. **Es bestünde der Verdacht auf Amtsmissbrauch oder der Verdacht auf Beitragstäterschaft zur Untreue nach § 153.** Siehe dazu auch das Positionspapier der Professoren Wimmer und Weber in der SOKO Agrar. **Eine Entscheidung der Agrarbehörde wird erst im laufenden Regulierungsverfahren ergehen.**

Das Verhalten der Gemeindeaufsichtsbehörde und der Agrarbehörde kann daher erst nach Vorliegen einer Entscheidung geprüft werden.

Die Wissentlichkeit bei Käufer und bei den Nutzungsberechtigten ist fraglich. Die Organe der Agrargemeinschaft und der Vertragserrichter müssen jedoch acht Monate nach dem Ergehen des VfGH-Erkenntnisses jedenfalls voll informiert gewesen sein.

Der Bürgermeister wäre verpflichtet, rechtswidrige Gemeinderatsbeschlüsse **nicht** umzusetzen. Rechtsberatung ist nach Kenntnisstand des Gemeinderates nicht eingeholt worden. Der Gemeinderatsbeschluss wurde an die Agrarbehörde weitergeleitet. **Die Wissentlichkeit** im Hinblick auf den Verdacht auf Amtsmissbrauch oder den Versuch der Beitragstäterschaft zur Untreue ist fraglich.

Durch das Zusammenwirken von Agrargemeinschaft, Nutzungsberechtigten und Käufer wird in täuschender Weise versucht, der Gemeinde Mieming einen Substanzwert von € 190.400.- zu entziehen. Unter Beihilfe des Vertragserrichters des Kaufvertrages. **Der Verdacht auf den Verstoß gegen den § 146 StGB** wäre daher ebenso zu prüfen.

Ich ersuche die vorgebrachten Verdachtsmomente zu prüfen.

Mieming, 14.12.2009 Ulrich Stern