Bei Hauptteilungen ist größte Vorsicht geboten

Dem Tiroler Gemeindeverband wird immer wieder zugetragen, dass in der Frage der Gemeindegutsagrargemeinschaften seitens der Behörde immer wieder Hauptteilungen vorgeschlagen werden. Es wird dringend davor gewarnt, solchen Plänen ungeprüft die Zustimmung zu erteilen. Nachfolgend zeigen wir die Problematik mittels eines Schreibens an eine Gemeinde von Rechtsanwalt Mag. Gerhard Mader auf.

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 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.

Die Gemeinde ist nach der Hauptteilung nicht mehr Mitglied der Agrargemeinschaft. Und Gemeindegut existiert dann nicht mehr!

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. Wesen der Hauptteilung

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 Agrarge-

Fachtagung Gemeinschaftsstraßen
24. April 2012, 10 bis 16.30 Uhr
Congress Innsbruck, Saal Grenoble
Veranstalter: Kuratorium für Verkehrssicherheit
Referent: Mag. Ing. Norbert Blaha
www.kfv.at/kfv/seminare-veranstaltungen

meinschaft evaluiert und auf den bestehenden Bedarf geprüft werden, um den wahren Anteil der Gemeinde zu erheben.

- Nach Maßgabe der jeweiligen Anteilsverhältnisse ist sodann das Liegenschaftsvermögen 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 Mitglied aufscheinen darf.

2. Derzeitiger Stand des Regulierungsverfahrens und Ausgangslage

Aufgrund des Verwaltungsgerichtshoferkenntnisses vom 15. September 2011 betreffend die Agrargemeinschaft steht fest, dass das gesamte Liegenschaftsvermögen der Agrargemeinschaft Gemeindegut darstellt. Die bedeutet mit anderen Worten, dass die Gemeinde 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 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

Aufgrund des Verwaltungsgerichtshoferkenntnisses vom 15. September 2011 steht fest, dass das gesamte Liegenschaftsvermögen der Agrargemeinschaft Gemeindegut darstellt.

Zins- und Währungsmanagement – gezielte Risikosteuerung für Gemeinden

Welche Risiken stecken in bestehenden Finanzierungen? Wie soll darauf reagiert werden? Woher bekommt man Informationen über Zins- und Währungsentwicklungen?

Mit diesen und zahlreichen weiteren Fragen müssen sich die Finanzverantwortlichen von Gemeinden aktiv beschäftigen. Dies gilt nicht nur für bestehende Finanzierungen in Fremdwährung, sondern für alle Finanzierungen, auch in Euro! Der erste und damit wichtigste Schritt für die Entscheidungsfindung von eventuell einzuleitenden Maßnahmen ist die Einholung von Informationen über Zins- und Währungsentwicklungen sowie Prognosen. Die Hypo Tirol Bank stellt diese Informationen kostenlos zur Verfügung – dafür muss nur der Newsletter unter **www.hypotirol.com** abonniert werden:

Morning Briefing – die täglich aktuelle Zusammenfassung über die wichtigsten Aktien-, Zins- und Währungsentwicklungen

Deviseneinschätzung – die 14-tägige Spezialisteneinschätzung zu den wichtigsten Währungen (z. B. Schweizer Franken, US Dollar, Yen)

Strategie im Fokus – die monatliche Expertenmeinung zu den wichtigsten Themen aus der Wirtschaft und den Aktien-, Zins- und Währungsmärkten

Zusätzlich zur Meinungsbildung, wie sich Zins- und/oder Währungsmärkte entwickeln, gilt es, bestehende Investitionen hinsichtlich negativer Zins- und Währungsentwicklungen zu analysieren und darauf aufbauend Maßnahmen umzusetzen. Die Hypo Tirol Bank hat hierzu zwei Instrumente entwickelt: den Fremdwährungskredit-Rechner und den Cashflow-Rechner.

Der **Hypo Fremdwährungskredit-Rechner** vergleicht den bisherigen Zinsvorteil mit einem Kursnachteil bei Konvertierung der Fremdwährung in Euro und liefert so eine Entscheidungshilfe für etwaige Konvertierungen in Euro.

Der **Hypo Cashflow-Rechner** zeigt, wie sich Zinssteigerungen auf die Gesamtsituation der Gemeinde hinsichtlich Finanzierungskosten bzw. Haushaltsrechnung auswirken.

Für die optimale Ausgestaltung von Finanzierungen sind die Kundenberater der Hypo Tirol Bank die perfekten Ansprechpartner!

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

HYPO TIROL BANK

HYPO TIROL BANK AG
Geschäftsstelle Zentrale
Meraner Straße 8
6020 Innsbruck
www.hypotirol.com

bestehen, so bedeutet dies langfristig nicht, dass die Gemeinde nicht bereits jetzt das Recht hat, für kommunale Zwecke Grundstücke einfach anzufordern. Die Agrargemeinschaft ist 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 bereits jetzt über 100 % des agrargemeinschaftlichen Liegenschaftsvermögens letztendlich verfügen kann und diese Liegenschaften auch zur Gänze zum Gemeindevermögen zählen.

In politischer Hinsicht könnte sich jeder Bürger, der nicht Agrargemeinschaftsmitglied ist fragen, weshalb Gemeindevermögen an 90 Mitglieder verschenkt wird, wenn es ohnehin der Gemeinde und somit der Allgemeinheit gehört.

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 ergeben, 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 Fall 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?

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 hat etwas mehr als 1.200 Einwohner. Die Agrargemeinschaft hat meinen Informationen zu Folge derzeit ca. 90 Mitglieder.

In politischer Hinsicht könnte sich jeder Bürger der Gemeinde, 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 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 Prozent der Einwohner 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 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.

GEMEINDETAG IN TULLN

Der größte kommunalpolitische Event 2012, der 59. Österreichische Gemeindetag, findet vom 12. bis 14. September in der niederösterreichischen Gemeinde Tulln statt. Zu dieser Veranstaltung werden wieder mehr als 2000 Bürgermeister, Mandatare und Delegierte aus dem ganzen Land erwartet. Zeitgleich steht die bis dato größte Kommunalmesse am Programm, die Österreich je gesehen hat. Ausführliche Informationen gibt's in Kürze unter www.gemeindebund.at im Internet.

WerkStadt
Strategisches Kampagnenmanagement

Wir sprechen kein Politisch – intelligente, verständliche Kommunikationslösungen.

· grafische Arbeiten
· PR & Medienarbeit
· Social-Media Betreuung
· Filmproduktion
· intelligente Lösungen für Gemeindezeitungen mit professionellem Inseratenverkauf

Hohe-Munde-Straße 61 / 6100 Seefeld in Tirol / AUSTRIA / T. +43 5212 52405 / office@rabemedia.at
rabemedia gmbh
Verlag · Filmproduktion · Kommunikation