

**Ulrich Stern
Fronhausen 406
6414 Mieming**

Mieming, 12.09.2016

An die

Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft

Dampfschiffstraße 4
1030 Wien

Betrifft: Verdacht der Untreue gemäß § 153 StGB durch die Organwalter der Agrargemeinschaft Obermieming in kollusivem Zusammenwirken mit den genannten Vertragsparteien, dem Substanzverwalter der AG Obermieming und Bürgermeister der Gemeinde Mieming, dem Leiter der Agrarbehörde, sowie dem Vertragserrichter der angeführten Schenkungsverträge zum Schaden der AG Obermieming und der substanzberechtigten Gemeinde Mieming

Sachverhalt:

Gemeinderat:

In der Gemeinderatssitzung vom 06.05.2015 war der Tagesordnungspunkt¹

7.1. Löschung Vor- und Wiederkaufsrecht Gst. Nr. 3550/38 und 3550/6 - AG Obermieming zur Diskussion und Beschlussfassung vorgesehen.

Die Agrargemeinschaft Obermieming ist eine Gemeindegutsagrargemeinschaft und daher ist in Substanzwertfragen² die Zustimmung des Substanzverwalters notwendig. Die Zustimmung des Gemeinderates³ ist nur in Fragen gemäß § 30 Abs. 1 lit. h, j, l, m, n, o, p und q TGO vorgesehen.

Der Antrag⁴ zur Löschung des Vor- und Wiederkaufsrechts wurde vom Vertragserrichter Dr. Skarics, der mit der Errichtung des Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer Dipl.Ing. Markus Bechter und dem Käufer NN beauftragt war, bei der Gemeinde eingebracht und vom Bürgermeister Dr. Dengg auf die Tagesordnung gesetzt.

In der folgenden Diskussion⁵ wies Gemeinderat Stern auf die inhaltliche und datumsmäßige Diskrepanz zwischen dem im Schreiben des Anwalts genannten bzw. in der vorgelegten Lösungsquittung angeführten Wiederkaufsrecht hin.

Nämlich: Der allfällige Wiederkaufspreis im Kaufvertrag AG Obermieming-Bechter aus 1992⁶ war mit dem **Nominalwert** festgelegt.

Punkt IV. 1.b. des Kaufvertrages: „Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Dafür verpflichtet sich die Agrargemeinschaft

¹ Beilage 1 Tagesordnung und Protokoll der GR-Sitzung 06.05.2015

² Siehe TFLG § 36c (6) lit. a)

³ Siehe TFLG § 36d (2)

⁴ Beilage 2 Lösungsantrag Dr. Skarics

⁵ Siehe Beilage 1 Tagesordnung und Protokoll der GR-Sitzung 06.05.2015

⁶ Beilage 3 Kaufvertrag AG Obermieming – Bechter 1992

Obermieming, auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis der Wiederkaufrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird. ...“
Laut Amtsgutachten⁷ der BFI Imst betrug 2005 der Wert des Nutzungsrechtes € 1,86.
Dazu auch VfGH Sammlungsnummer 17503, Entscheidungsdatum 10.03.2005.

Im Schenkungsvertrag Bechter-Bechter 2007⁸ wurde dieser Wiederkaufspreis **mit Zustimmung der Agrargemeinschaft Obermieming ohne jede Gegenleistung** auf den **aktuellen Verkehrswert** abgeändert.

Punkt 3.3.b. *„Als Wiederkaufspreis wird der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes ortsübliche Verkehrswert derartiger Baugrundstücke vereinbart, welcher im Nichteinigungsfall durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen ist.“*

Gemäß dem Vertragspunkt VII. des vorgelegten Kaufvertrages⁹ Bechter-Schurig, war dem Vertragsrichter Dr. Skarics klar, dass die Gemeinde Mieming der Änderung dieses verdinglichten Rechts zustimmen muss:

*„Im Lastenblatt beider kaufgegenständlicher Liegenschaften ist jeweils ein Wiederkaufsrecht und ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Agrargemeinschaft Obermieming einverleibt. Hinsichtlich des Wiederkaufrechtes halten die Vertragsteile fest, dass im Sinne des Schenkungsvertrages vom 09.11.2007 als Wiederkaufspreis der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes ortsübliche Verkehrswert derartiger Baugrundstücke vereinbart wurde. Der gegenständliche Kaufvertrag ist aufschiebend bedingt durch die **Zustimmung der Gemeinde Mieming (als Rechtsnachfolgerin der Agrargemeinschaft Obermieming in Bezug auf derartige Rechte) zu diesem Rechtsgeschäft** sowie zur lastenfreien Übertragung.“*

Die Änderung dieses verdinglichten Rechts der AG Obermieming wurde nicht im Grundbuch eingetragen, die verpflichtende Genehmigung der Änderung durch die Agrarbehörde¹⁰ liegt nicht vor. Die Änderung zu Ungunsten der Agrargemeinschaft war offenkundig nicht genehmigbar und wurde daher 2007/2008 auch nicht verbüchert. Dazu die sehr klare Aussage des damaligen Agrarbehördenleiters Dr. Nöbl¹¹: *„... **Nur der Verzicht (Löschung)**, nicht aber deren Geltendmachung bzw. Ausübung unterliegt der agrarbehördlichen Genehmigungspflicht. Die Erteilung einer Genehmigung nach § 40 Abs. 1 und 2 TFLG ist auch immer ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt.“* In dieser Frage unterscheidet sich Dr. Nöbl vermutlich kaum von seinem Amtsvorgänger.

Der Bürgermeister und Substanzverwalter der AG Obermieming, Dr. Dengg, sowie der Gemeinderat haben bei dieser Sitzung vom 06.05.2015 das erste Mal offiziell vom Beschluss des Vorstandes der AG Obermieming erfahren, das Wiederkaufsrecht zum Schaden der Agrargemeinschaft bzw. nachfolgend der substanzberechtigten Gemeinde abzuändern.

Gemeinderat Stern brachte in seinem Beitrag den Antrag¹² ein, den Substanzverwalter und Bürgermeister zu beauftragen, das Wiederkaufsrecht im Sinne der substanzberechtigten Gemeinde sofort wahrzunehmen.

⁷ Beilage 4 Gutachten BFI Imst/DI Winkler

⁸ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter - Bechter

⁹ Beilage 6 Kaufvertrag Bechter -Schurig

¹⁰ Staatsanwaltschaft Innsbruck Aktenzahl 816 15 St 37/08w Stellungnahme des Agrarbehördenleiters Dr.Nöbl. Es ist an dieser Stelle auf die identische Rechtsmeinung des Amtsvorgängers Dr. Josef Guggenberger zu verweisen.

¹¹ Beilage 7 Stellungnahme Nöbl Zl. AgrB-R521/498-2008 (Seite 6)

¹² Siehe Beilage 1 Antrag Stern zu TO-Punkt 7.1) Seite 215

Der Antrag¹³ auf Löschung des Wiederkaufsrechtes wurde ebenso wie der Antrag des GR Stern wegen der angeblichen Notwendigkeit der Einholung von Rechtsauskünften zurückgestellt. Der Gemeinderat wurde in dieser Diskussion zum ersten Mal offiziell über den Verdacht der Untreue gemäß § 153 StGB in Bezug auf die Veränderung von verbücherten Wiederkaufsrechten informiert. Der Vizebürgermeister Klaus Scharmer hat den inkriminierten Vertrag als Obmannstellvertreter der AG Obermieming unterfertigt.

Die Einholung von Rechtsauskünften durch Bürgermeister Dr. Dengg:

- Der Rechtsanwalt Dr. Ruetz wurde mit der Erstellung einer Expertise¹⁴ beauftragt, der seinerseits noch Prof. Dr. Karl Weber¹⁵ beizog. Im Ergebnis war das Elaborat¹⁶ ein Vorwand für Dr. Dengg, unter Hinweis auf eine vorgeschobene Behauptung von einem schwer einzuschätzenden Prozessrisiko nicht in seinen Funktionen als Substanzverwalter und Bürgermeister im Sinne der Gemeinde aktiv zu werden. Es war einerseits ein Feigenblatt und diente andererseits der Verzögerung, dem „Zeitschinden“. Konkret gedacht für den ersten bekannt gewordenen Fall.
Auf Grund der nicht sehr glaubwürdigen Expertise Ruetz/Weber wurde das Zeitschinden fortgesetzt, um eine größere Zahl ähnlich gelagerter Fälle in weiterer Folge „aufzufangen“.
- Prof. Dr. Kletecka, Professor für Privatrecht an der Universität Salzburg, wurde beauftragt, ein Privat-Gutachten¹⁷ zu erstellen. Die Fragestellung war offenkundig einseitig auf den zivilrechtlichen Bereich eingeschränkt. Da bei Rechtssachen mit unmittelbar betroffenen öffentlich-rechtlichen Körperschaften wie Gemeinden und Agrargemeinschaften das öffentliche Recht naturgemäß nicht ausgeblendet werden kann, sei hierzu eine Stellungnahme¹⁸ von HR Dr. Guggenberger, dem ehemaligen Leiter der Agrarbehörde, angeschlossen.
- Bereits der LVG¹⁹ hat zu den öffentlich rechtlichen Pflichten von Substanzverwaltern im Verhältnis zu privatrechtlichen Verträgen klar die Rechtslage dargelegt.
Trotz alledem werden die zitierten Gutachten, bei aller Mangelhaftigkeit, vom Bürgermeister und Substanzverwalter dazu verwendet, ein angeblich schwer einschätzbares Prozessrisiko vorzuschützen, um nicht aktiv werden zu müssen.
- Ein einfacher direkter Antrag des zuständigen Substanzverwalters und Bürgermeisters Dr. Dengg bei der Agrarbehörde (wie etwa ein Antrag auf Aufhebung des zugrundeliegenden, offenkundig gesetz- u. satzungswidrigen Beschlusses auf Seiten der AG Obermieming) hätte ohne Kosten ausreichend rechtliche Klarheit in Form eines Bescheides gebracht, der noch den Vorteil der Möglichkeit der Verfolgung des weiteren Rechtsweges im Interesse der Gemeinde gehabt hätte.
Dem Juristen Dr. Dengg war diese einfache, grundsätzliche Möglichkeit von Anfang an klar. Es wurde aber bewusst der zeitraubende, multiinterpretationsfähige Weg über anzweifelbare Gutachten gewählt, der zu guter Letzt als Verteidigungsstrategie den handelnden Personen das Argument der Unwissentlichkeit als „Feigenblatt“ für ihre Untätigkeit gewährt.

¹³ Siehe Beilage 1 Protokoll der 48. Gemeinderatssitzung Seite 218

¹⁴ Beilage 8 Rechtsauskunft Ruetz

¹⁵ Beilage 9 Gutachten Weber

¹⁶ Beilage 10 Analyse Ruetz-Weber

¹⁷ Beilage 11 Gutachten Kletecka

¹⁸ Beilage 12 Stellungnahme Guggenberger

¹⁹ Beilage 13 LVG Rechtssatz

Neben diesem Nebelwerfen für den entscheidungsberechtigten Gemeinderat verliefen aber folgende Aktivitäten:

- Die Agrarbehörde/Mag. Walser unternahm im Spätsommer/Frühherbst 2015 eine Schulung von Grundbuchbeamten im Grundbuchsgericht Silz mit u.a. folgenden Punkt:
Die Veränderung des Wiederkaufsrechtes, also die Löschung des alten Rechtes und die Eintragung des neuen Rechtes, bedürfe keiner ausdrücklichen Genehmigung der Agrarbehörde, wenn ein Ansuchen der Agrargemeinschaft mit „drei“ Unterschriften des Vorstandes vorliegt. Ist dies der Fall, dann könne der Grundbuchführer die Änderung durchführen.
Zu dieser grundsätzlichen Änderung wäre der Auskunftgeber, der Grundbuchführer im BG Silz, Herr Gebhardt als Zeuge zu befragen.
An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass diese Rechtsansicht des Mag. Walser der Rechtsauslegung seiner Amtsvorgänger völlig widerspricht. Siehe die Stellungnahme Zl. AgrB-R521/498-2008 des damaligen Agrarbehördenleiters Dr. Nöbl im Verfahren Aktenzahl 816 15 St 37/08w bei der StA Innsbruck im Jahr 2008.
„... Nur der Verzicht (Löschung), nicht aber deren Geltendmachung bzw. Ausübung unterliegt der agrarbehördlichen Genehmigungspflicht. Die Erteilung einer Genehmigung nach § 40 Abs. 1 und 2 TFLG ist auch immer ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt.“
HR Dr. Guggenberger, dessen Ansicht von seinem Nachfolger klar wiederholt wurde, wäre als Zeuge zu befragen.
- Danach wurde der Löschantrag gemäß Vertrag aus 2007 12 03 von der Kanzlei Offer&Partner beim BG Silz neu eingereicht. Mit Beschluss²⁰ vom 16 10 2015 wurde die Löschung des Wiederkaufsrechtes des Vertrages TBZ 3283/1992 und die Ersichtlichmachung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt III. 3.3. lit b. des Schenkungsvertrages vom 03.12.2007 einverleibt.
Über Antrag der Agrargemeinschaft wurde die, im Schenkungsvertrag vorgesehene Änderung, versehen mit zwei Unterschriften von AG Ausschussmitgliedern, verbüchert. Die angeblich notwendige dritte Unterschrift ist zu prüfen. Der Gesetzeslage entsprechend, müsste es die des Substanzverwalters sein.
Gemäß § 36c (6) der Novelle 2014 *„vertritt der Substanzverwalter die Agrargemeinschaft allein nach außen und ist zu allen hiefür erforderlichen Vertretungshandlungen befugt.“*
Der Beschluss der Änderung ist jedenfalls ordnungsgemäß der Agrargemeinschaft z.H. Substanzverwalter Dr. Franz Dengg zugestellt worden.
- Bürgermeister Dr. Dengg hat den Sachverhalt dem Gemeinderat nicht zur Kenntnis gebracht und hat auch in seiner Eigenschaft als Substanzverwalter der AG Obermieming keinen Rekurs im Sinne der substanzberechtigten Gemeinde erhoben.
Entgegen der Sachlage beim „Tagesordnungspunkt²¹ 7.1. *Löschung Vor- und Wiederkaufsrecht Gst. Nr. 3550/38 und 3550/6 - AG Obermieming*“ hat der Bürgermeister und Substanzverwalter offensichtlich nun mehr keine Zuständigkeit des Gemeinderates erkannt.

Agrargemeinschaft Obermieming

Die Abänderung des Wiederkaufsrechtes der Agrargemeinschaft Obermieming wie oben zitiert, ist kein Einzelfall. Die gleiche Vorgangsweise wurde bei identischen Voraussetzungen zur gleichen Zeit im Schenkungsvertrag²² Speer-Speer gewählt, **auch ohne jede Gegenleistung**. Auch hier hat der

²⁰ Beilage 14 Beschluss BG Silz

²¹ Siehe Beilage 1 Protokoll GR-Sitzung 06 05 2015 TO Punkt 7.1.

²² Beilage 15 Schenkungsvertrag Speer-Speer

jetzige Vizebürgermeister Klaus Scharmer den inkriminierten Vertrag als Obmannstellvertreter der AG Obermieming unterfertigt.

Die Vertragspartner der AG Obermieming sind in den obigen Fällen Verwandte des damaligen Agrargemeinschaftsobmannes Dr. Otto Thaler. Die hochbegünstigten Grundverkäufe der Agrargemeinschaft waren in rechtswidriger Weise als Abfertigung²³ für die weichenden Thaler-Geschwister vorgesehen. Eigenbedarf war nicht gegeben.

Die Vermögensbildung in den Händen der Käufer bzw. ihrer Erben, ist erst durch den Verzicht der Agrargemeinschaft auf ihr Wiederkaufsrecht in der ursprünglichen Form, nämlich dem Wiederkauf zum Nominalwert, möglich.

Der Neffe des ehemaligen Agrargemeinschaftsobmannes lukriert entsprechend dem vorliegenden Vertrag € 554 435.- nach dem Verkehrswert aus dem Gemeindegut der AG Obermieming. Im Gegensatz dazu beträgt der Wiederkaufspreis für die AG Obermieming € 6 623.- nach dem gültigen Nominalwert.

Die Differenz veranschaulicht deutlich den Vermögenswert der Wiederkaufsrechte in der Hand der Agrargemeinschaften. Durch die Änderung dieses Rechtes mit Zustimmung der Verantwortlichen wird der Agrargemeinschaft ohne jede Gegenleistung Vermögen entzogen. Die Verantwortlichen sind Organwalter einer Körperschaft öffentlichen Rechts. Die Zustimmung ist daher nach § 153 StGB zu beurteilen.

Wiederkaufsrechte zum Nominalwert sind ein Vermögenswert der Agrargemeinschaft, der als Substanz der Gemeinde zusteht. Im Sinne der Erhaltung des Gemeinschaftsgutes und der Verhinderung von Spekulation zum Schaden der Agrargemeinschaft bzw. nun der substanzberechtigten Gemeinde sind die Klauseln des Wiederkaufsrechtes zum Nominalwert und des Vorkaufsrechtes in allen Kaufverträgen enthalten.

Die völlig einseitige, rechtswidrige Begünstigung der Thaler-Geschwister bzw. ihrer Nachkommen durch die Erhöhung des Wiederkaufsrechtes vom Nominalwert auf den Verkehrswert ist durch den zur gleichen Zeit abgeschlossenen Kaufvertrag²⁴ zwischen der AG Obermieming und Sonnweber, mit einem Wiederkaufsrecht zum Nominalwert, unverzinst, besonders klar erkennbar.

Bei besonders einseitiger Begünstigung prominenter Käufer wurde der Kaufvertrag²⁵ seitens der AG Obermieming überhaupt ohne Wiederkaufsrechtsklausel errichtet.

Die Neueinreichung beim GB im Jahre 2015 ist ohne Unterschrift des Substanzverwalters, bzw. ohne seine Zustimmung in einer so wichtigen Frage, den Substanzwert und den Substanzertrag der Gemeinde betreffend, auf Grund der zu diesem Zeitpunkt geltenden neuen Gesetzeslage rechtswidrig. Die Unterschriftenlage ist jedoch zu prüfen.

Staatsanwaltschaft Innsbruck

Die gesamte Vorgeschichte zu oben genannten Fällen wurde bereits 2007 in einer Sachverhaltsdarstellung²⁶ der Staatsanwaltschaft Innsbruck vorgelegt. Anfang 2008 wurde eine Ergänzung²⁷ nachgereicht. Die Aktenzahl lautet 816 15 St 37/08w. Die Erhebungen wurden eingestellt.

²³ Beilage 16 Übergabevertrag Thaler

²⁴ Beilage 17 Kaufvertrag AG Obermieming-Sonnweber

²⁵ Beilage 18 Kaufvertrag AG Obermieming-Wallnöfer

²⁶ Staatsanwaltschaft Innsbruck Aktenzahl 816 15 St 37/08w Sachverhaltsdarstellung 2007

²⁷ Staatsanwaltschaft Innsbruck Aktenzahl 816 15 St 37/08w Sachverhaltsdarstellung Ergänzung 2008

Rechtslage

Gemäß ABGB verstößt die Abänderung der Wiederkaufsrecht-Klausel **gegen die guten Sitten und ist nichtig**.

ABGB § 879. (3) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, **ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.**

TFLG 1996

Novelle LGBl. Nr 70/2014

- In den **§§ 36 a ff** der Novelle wurde der Substanzverwalter eingeführt. Diese Gesetzesnovelle wurde am 30.06.2014 im Landesgesetzblatt kundgemacht und ist an diesem Tag in Kraft getreten.
- Nach **§ 87 Abs. 2** dieser Novelle wurden überdies allen Bestimmungen in den Satzungen und Regulierungs- oder Wirtschaftsplänen, die mit diesem Gesetz in Widerspruch stehen, derogiert.

§ 40 Veräußerung und Belastung von Grundstücken, Ausübung und Erlöschen von Teilwaldrechten

(1) Die Veräußerung und die dauernde Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke und anderer im Eigentum einer Agrargemeinschaft stehender Grundstücke **sowie der Verzicht auf dingliche Rechte**, die zugunsten von agrargemeinschaftlichen Grundstücken **oder zugunsten einer Agrargemeinschaft bestehen**, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Agrarbehörde. Einer solchen Genehmigung bedarf es nicht, wenn agrargemeinschaftliche oder andere im Eigentum einer Agrargemeinschaft stehende Grundstücke (Grundstücksteile) mit einer Fläche von höchstens 2.000 m² veräußert werden und es sich dabei nicht um Teilwälder handelt.

LVwG-2014/37/2717-5

Rechtssatz

Zentrale Neuerung in organisatorischer Hinsicht ist die Schaffung eines neuen monokratischen Organs der Agrargemeinschaft, des sogenannten Substanzverwalters, dem in Bindung an die Aufträge der substanzberechtigten Gemeinde die Besorgung der (ausschließlich) den Substanzwert betreffenden Angelegenheiten einschließlich der damit zusammenhängenden Vertretung der Agrargemeinschaft nach außen und die laufende Gebarung der Einnahmen und Ausgaben obliegen soll.

Zwingende Gesetzesvorschriften über die Organisation, Willensbildung und Finanzgebarung können nicht durch auf das Privatrecht gestützte Vereinbarungen für unwirksam erklärt und durch vertragliche Bestimmungen ersetzt werden. Dem TFLG 1996 widersprechende vertragliche Vereinbarungen sind als „rechtlich unmöglich“ iSd § 878 ABGB und damit als nichtig zu qualifizieren.

Zusammenfassende Beurteilung und Begründung:

Gemäß ABGB verstößt die Abänderung der Wiederkaufsrechts-Klausel im Schenkungsvertrag zwischen der Geschenkgeberin Genoveva Bechter und den Geschenknehmern Dipl.Ing. Markus Bechter bzw. Mag. Monika Bechter **gegen die guten Sitten und ist nichtig**.

ABGB § 879. (3) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, **ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.**

Im Punkt IV. des Kaufvertrages vom 1992 04 29 wurde der AG Obermieming das Wiederkaufsrecht eingeräumt. Unter Ziffer 1.b) wurde der Wiederkaufspreis in der Höhe des Nominalwertes des vereinbarten Kaufpreises von ATS 60.- das sind € 4,36 vereinbart. Unter Ziffer 1.d) wurde festgelegt, dass auf Seiten der Käuferin die Verpflichtungen aus diesem Wiederkaufsrecht **auch auf deren Rechtsnachfolger** überzugehen hat. Unter Ziffer 3. Verpflichtete sich die Käuferin, ohne Zustimmung der AG Obermieming das vertragsgegenständliche Grundstück **weder entgeltlich noch unentgeltlich dritten Personen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden** zu überlassen.

Der Wiederkaufspreis nach dem gültigen Nominalwert beträgt € 6. 623.- im Gegensatz zum Verkehrswert von € 554 435.- im vorliegenden Vertrag.

- Mit der Abänderung des Wiederkaufsrechtes des Kaufvertrages vom 1992 04 29 auf das Wiederkaufsrecht im Schenkungsvertrag vom 2007 11 09 ohne jede Gegenleistung waren die Organwalter der AG Obermieming, entgegen ihrer gesetzlichen und statutenmäßigen Pflicht, das Vermögen der Agrargemeinschaft, einer Körperschaft öffentlichen Rechts, sorgsam, getreu und wirtschaftlich zu verwalten, einverstanden. Es besteht daher der dringende Verdacht der mehrfachen Untreue nach § 153 StGB der verantwortlichen Organwalter und der Verdacht der Beihilfe zur Untreue des Vertragserrichters dieses Schenkungsvertrages, sowie in den weiteren oben genannten Fällen, gegenüber der AG Obermieming.
- Das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt IV. des Kaufvertrages vom 1992 04 29 war, bis zur Neu-Einreichung durch den Vertragserrichter der Schenkungsverträge vom 09 11 2007, bis 16 10 2015 aufrechter und verdinglichter Rechtsbestand im Grundbuch.
Das Wiederkaufsrecht der AG Obermieming ist ein verdinglichtes Recht, das ohne Genehmigung der Agrarbehörde nicht abgeändert werden darf. Diese Genehmigung liegt offensichtlich nicht vor, auch jetzt nach der Neu-Einreichung nicht. Es sei darauf hingewiesen, dass selbst durch agrarbehördliche Genehmigung eine nichtige, weil sittenwidrige Vertragsregelung, wie hier vorliegend, keine Gültigkeit erlangen kann. Die Neu-Einreichung war nur durch eine fragwürdige Interpretation der Rechtslage durch den Agrarbehördenleiter und der von ihm durchgeführten Instruktion des Grundbuchführers möglich. Es besteht daher der dringende Verdacht der Beihilfe des Agrarbehördenleiters zur Untreue nach § 153 StGB gegenüber der AG Obermieming bzw. der substanzberechtigten Gemeinde Mieming.
- Seit der Gemeinderatssitzung vom 06 05 2015 ist die Angelegenheit bekannt. Ein einfacher direkter Antrag des zuständigen Substanzverwalters und Bürgermeisters Dr. Dengg an die Agrarbehörde als Aufsichtsbehörde, den sitten- und satzungswidrigen Beschluss des Vorstandes zur Abänderung der Wiederkaufsrechtsklausel aufzuheben, hätte ohne Kosten ausreichend Rechtssicherheit in Form eines Bescheides gebracht, der noch den Vorteil der Möglichkeit der Verfolgung des weiteren Rechtsweges im Interesse der Gemeinde gehabt hätte. Dem Juristen Dr. Dengg muss diese einfache, grundsätzliche Möglichkeit von Anfang an klar gewesen sein. Ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme wäre der Substanzverwalter verpflichtet gewesen, die Gelegenheit wahrzunehmen, Einspruch gegen den, der rechtsgeschäftlichen Abänderung des Wiederkaufspreises hin zum Verkehrswert zugrundeliegenden Beschluss, mit Schadenswirkung für die allein substanzberechtigten Gemeinde bei der AG Obermieming, zu erheben.
Er hat diesen Weg vorsätzlich nicht gewählt. Darin spiegelt sich die Haltung des Substanzverwalters zum Umgang mit den Substanzansprüchen der Gemeinde als Mitglied der Gemeindegutsagrargemeinschaft Obermieming wider.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Silz vom 16 10 2015 wurde die Änderung des Wiederkaufsrechtes im Grundbuch einverleibt. Der Beschluss wurde dem Substanzverwalter

Dr. Dengg ordnungsgemäß zugestellt. Bürgermeister Dr. Dengg hat diesen Sachverhalt dem Gemeinderat nicht zur Kenntnis gebracht und hat auch in seiner Eigenschaft als Substanzverwalter der AG Obermieming keinen Rekurs in angemessener Frist im Sinne der substanzberechtigten Gemeinde erhoben (wäre doch eine Änderung und Verbücherung des neuen Wiederkaufspreises mit dem Verkehrswert zu diesem Zeitpunkt, ohne Zustimmung des Substanzverwalters, nicht möglich gewesen!). Zusätzlich wäre er auch zu diesem Zeitpunkt dazu verpflichtet gewesen, den Antrag an die Aufsichtsbehörde zu stellen, den zu Grunde liegenden, sitten- und satzungswidrigen und deshalb nichtigen Beschluss des Vorstandes zur Abänderung der Wiederkaufsrechtsklausel aufzuheben bzw. dessen Nichtigkeit feststellen zu lassen.

Auf Grund dieser Unterlassungen erhebt sich der dringende Verdacht der Untreue nach § 153 StGB des Substanzverwalters und Bürgermeisters Dr. Franz Dengg gegenüber der substanzberechtigten Gemeinde.

Sollte Dr. Dengg als Substanzverwalter die angeblich notwendige dritte Unterschrift bei der Neueinreichung geleistet haben, dann ist diese Zustimmung wissentlich ohne die verpflichtende Befragung des Gemeinderates gemäß § 36 TFLG und § 30 Abs. 1 lit. j TGO rechtswidrig getätigt worden. Der Verdacht des Amtsmissbrauchs nach § 302 StGB muss ausgesprochen werden.

- Die sittenwidrige Änderung der Wiederkaufsrecht-Klausel, ohne adäquate Gegenleistung an die Agrargemeinschaft, in einem so wesentlichen Punkt, wie dem Wiederkaufspreis, ist nur durch kollusives Zusammenwirken der an der Vertragserrichtung des Schenkungsvertrages vom 09.11.2007 beteiligten Personen herbeigeführt worden. Dies gilt in weiterer Folge auch für die mit 16.10.2015 tatsächlich erfolgte Ersichtlichmachung (Verdinglichung) im Grundbuch und die daran Beteiligten.

Schlussbemerkung

Das Wiederkaufsrecht und das Vorkaufsrecht waren von allem Anfang an vereinbarte Vertragsklauseln, die einen bedarfs- und sozialgebundenen Grundverkauf durch die Agrargemeinschaften gewährleisten bzw. auf Seiten der Käufer Spekulationen durch Grundstückshandel mit solchen Sozialbaugründen aus dem Besitz der Agrargemeinschaften in Mieming verhindern sollten.

Nur so waren solche Grundstückskäufe unter den gesetzlich und satzungsmäßig vorgegebenen Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in der Verwaltung der Agrargemeinschaften, Körperschaften öffentlichen Rechts, gerade noch vertretbar. Das sind zwingende gesetzliche und satzungsmäßige Vorgaben, die die AG bzw. deren Organwalter jederzeit bei ihren Handlungen zu beachten haben. **Eine AG**, die genau nach den öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu handeln hat (dazu gibt es auch klare höchstgerichtliche Judikatur durch den Verwaltungsgerichtshof, das ist den Agrargemeinschaftsfunktionären und der Agrarbehörde auch gut bekannt), **hat natürlich keinerlei „Autonomie“, zum Schaden der Agrargemeinschaft rechtsgeschäftlich tätig werden zu dürfen**, wie dies für die gegenständliche Situation mit empfindlich hoher Schadenswirkung leider zutraf.

Nur so (gerade durch die Vor- u. Wiederkaufsrechte zu den seinerzeit sehr günstigen Preisen, durch diese Aufgriffsrechte der Agrargemeinschaft) hatte die Agrarbehörde seinerzeit aufsichtsbehördlich solche Baugrundverkäufe genehmigen können. Das günstige Vor- und Wiederkaufsrecht der verkaufenden AG Obermieming zu den in den Abverkaufsverträgen vereinbarten Preisbedingungen sollte eine gewisse Sozialträchtigkeit der gesetzlich und satzungsmäßig **generell** auf Ertrag und auf Gewinn verpflichteten Agrargemeinschaft in begrenzten Umfang, beim Abverkauf von Baugrundstücken, ermöglichen.

Es ist offensichtlich, dass hier nun eine private Geschäftemacherei mit diesen Baugründen im Gange ist, die mit dem Geist der seinerzeitigen Vereinbarungen und der rechtlichen Absicherung durch Wieder- und Vorkaufsrecht durch die AG nichts mehr zu tun hat.

Die sittenwidrige, weil ohne adäquate Gegenleistung an die Agrargemeinschaft, Änderung der Wiederkaufsrecht-Klausel in einem so wesentlichen Punkt wie beim Wiederkaufspreis, ist nur durch kollusives Zusammenwirken der an einer Vertragserrichtung beteiligten Organwalter und Personen und zum großen Schaden für die AG Obermieming u. besonders für die an der AG Obermieming allein substanzberechtigte Gemeinde, herbeigeführt worden. Keiner der daran Beteiligten ist auch nur im Geringsten schützenswert. Es besteht der dringende Verdacht der Untreue zum Schaden einer Agrargemeinschaft. Nach der heutigen Wirkung führt die Grundstücksveräußerung letztlich endgültig zum Schaden für die am regulierten Gemeindegut substanzberechtigte Gemeinde, wenn ein zuständiger Substanzverwalter auf Vor- und Wiederkaufsrecht und damit auf alle Ansprüche aus den, in den ursprünglichen Baugrundgeschäften vertraglich festgelegten Forderungen der Agrargemeinschaft, verzichtete.

Ersuchen an die Hohe Staatsanwaltschaft

Ich ersuche, die geschilderte Sachlage im Hinblick auf Verstöße gegen die §§ 153 bzw. 302 StGB zu prüfen.

Weiters bitte ich höflichst um die Mitteilung der dieser Sachverhaltsdarstellung zugewiesenen Aktenzahl, um bei eventuellen Ergänzungen darauf Bezug nehmen zu können.

Hochachtungsvoll

Ulrich Stern
Gemeinderat der Gemeinde Mieming
ulrich.stern@aon.at