

**Ulrich Stern
Fronhausen 406
6414 Mieming**

Mieming, 27 10 2016

An die

Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft

Dampfschiffstraße 4
1030 Wien

Betreff: Ergänzung des Sachverhaltsdarstellung vom 12 09 2016

Verdacht der Untreue gemäß § 153 StGB durch die Organwalter der Agrargemeinschaft Obermieming in dolosem und 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

Korrekturen und Ergänzungen

ad) Seite 4 der Sachverhaltsdarstellung - Sachverhalt

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

...

Danach wurde der Löschantrag gemäß Vertrag aus 2007 12 03 von der Kanzlei Offer&Partner beim BG Silz neu eingereicht.

Hier ist zu ergänzen bzw. zu ändern:

Der Antragsvertreter des Löschantrages¹ ist die Kanzlei Offer&Partner, der Antragssteller ist Dipl.Ing. Dr. Markus Bechter, Beteiligter ist die AG Obermieming (Substanzverwalter Dr. Franz Dengg). Das Begehren ist

1. die Einverleibung der Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag vom 29 04 1992 und
2. die Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Schenkungsvertrag vom 03 12 2007

Über Antrag der Agrargemeinschaft wurde die, im Schenkungsvertrag vorgesehene Änderung, versehen mit zwei Unterschriften von AG Ausschussmitgliedern, verbüchert.

Dies muss nun lauten:

Über Antrag des Verkäufers, des tatsächlichen Nutznießers der geänderten Vertragsregelung und mit Beteiligung der AG Obermieming, korrekt vertreten durch den Substanzverwalter Dr. Franz Dengg, wurde die, im Schenkungsvertrag vorgesehene Änderung, versehen mit zwei Unterschriften der damaligen AG-Ausschussmitglieder Klaus Scharmer und Konrad Scharmer², verbüchert.

¹ Beilage 19 ERV-Antrag vom 14 10 2015

² Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

ad) Seite 4 unten und Seite 5 oben - 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 Schenkungsvertrag³ Speer-Speer gewählt, **auch ohne jede Gegenleistung**. Auch hier hat der jetzige Vizebürgermeister Klaus Scharmer den inkriminierten Vertrag als Obmannstellvertreter der AG Obermieming unterfertigt.

Hier ist zu ändern:

Hier haben den inkriminierten Vertrag Obmannstellvertreter Martin Spielmann und der ehemalige Vizebürgermeister Klaus Scharmer als Beirat namens der AG Obermieming unterfertigt.

ad) Seite 6 ff - 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.**“

muss lauten: „ ... **wäre nichtig.**“

Längst schon hätte die betroffene AG Obermieming die hier vorliegende offenkundige Nichtigkeit geltend machen müssen. Diese hat jedoch mit den Ausschussmitgliedern Klaus Scharmer und Konrad Scharmer der Änderung⁴ **ohne jede Gegenleistung** offensichtlich bewusst zum Schaden der AG Obermieming zugestimmt.

Mit dem Schreiben von RA Dr. Skarics⁵ vom 13. April 2015 ist Bürgermeister und Substanzverwalter Dr. Dengg vom Sachverhalt informiert worden. Dem Gemeinderat ist seit der Gemeinderatssitzung vom 06.05.2015 die Angelegenheit bekannt.

Sachverhalt – Ergänzungen

Entstehungsgeschichte:

Zur grundlegenden Beurteilung des Vermögenserwerbs der Familien Bechter und Speer ist es zweckmäßig, auf die drei Schritte der Entstehungsgeschichte einzugehen.

Übergabevertrag:

Bereits im Vertrag der Übergabe⁶ der EZ 1 I KG Mieming von Maria Thaler an Dr. Otto Thaler wurde die Absicht, die Verpflichtung für den Übernehmer, fernab jeder rechtskonformen Möglichkeit, Gemeindegut aus dem Eigentum einer Agrargemeinschaft in das Eigentum von Verwandten des übernehmenden Nutzungsberechtigten zu übertragen, in Aussicht gestellt:

- *„Mit dem geschlossenen Hof "Post" in EZI. 1 I KG Mieming ist die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Obermieming in EZI. 329 II KG Mieming verbunden. Bestandteil dieses Mitgliedschaftsrechtes ist u.a. das Teilwaldrecht, also das Recht auf ausschließliche Nutzung und Benützung der Grundstücke Gp. 3550/1, 3550/5, 3550/6, 3550/7, 3550/8, 3550/10 und 3550112 im Gesamtausmaß von ca. 24579 m², welche Parzellen als Baugebiet gewidmet sind. **Der Übernehmer Dr. Otto Thaler verpflichtet sich, aus diesen als Bauland gewidmeten***

³ Beilage 15 Schenkungsvertrag Speer-Speer

⁴ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

⁵ Beilage 20 Schreiben Dr. Skarics

⁶ Beilage 16 Übergabevertrag Thaler

Teilwaldflächen seinen weichenden Geschwistern Genoveva Bechter geb. Thaler, geb. 3.2.1949, und Mag. Christine Speer geb. Thaler, geb.17.1.1952, Teilflächen von zusammen jeweils 8000 m² (i.W. achttausend Quadratmeter) in das Eigentum zu übertragen bzw. die entsprechenden Verhandlungen zu führen, Anträge zu stellen und allenfalls Parteienvereinbarungen zu schließen, wonach aus diesen Teilwaidflächen im Wege eines Einzelteilungsverfahrens oder einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung mit der Agrargemeinschaft Grundflächen bis zum genannten Ausmaß ihm zur Weiterveräußerung an seine Geschwister oder auch direkt an seine beiden Geschwister übertragen werden.“

- **„Die Vertragspartner wie auch die beiden hofweichenden Kinder Genoveva Bechter geb. Thaler und Mag. Christine Speer geb. Thaler sind darüber unterrichtet, daß derartige Verfahren auf Schwierigkeiten stoßen können, daß daher solche Verfahren kaum in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen sind. Sie stimmen dem zu, daß dem Hofübernehmer Dr. Otto Thaler von der Übergeberin Maria Thaler geb. Krug zur Verwirklichung dieser von ihm zu erbringenden Gegenleistungen eine Frist von 5 (i.W. fünf) Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsunterfertigung, gesetzt wird. Den Berechtigten steht es zu, diese Frist später auch allenfalls zu verlängern oder aber nach Ablauf der Fünf-Jahres-Frist mit dem Hofübernehmer eine Vereinbarung über die Erfüllung der Pflichtteilsansprüche nach der Mutter zu treffen. ...“**

Aus den in Rede stehenden Flächen sowie diesen Vertragsklauseln geht bereits klar hervor, dass nach dem Willen des seinerzeitigen Hofübernehmers Dr. O. Thaler und sonstiger Vertragsbeteiligter die Eigentumsübertragung allein zum Zwecke der Vermögensbildung und nicht wegen des direkten Wohnraumbedarfs der weichenden Kinder vorgenommen werden sollte. Allen Beteiligten war offensichtlich ebenso die rechtliche Problematik aller möglichen Vorgangsweisen bekannt.

Verkauf an die Geschwister des Obmannes der AG Obermieming

In der Folge wurden von der Agrargemeinschaft Obermieming jeweils 4000 m² Baugrund, zum besonders begünstigten Preis von Schilling 60,- pro m², an Genoveva Bechter⁷ und Mag. Christine Speer⁸ verkauft.

Für den vorliegenden Sachverhalt sind die nachstehenden Vertragspunkte wesentlich:

- **„a) Dieses Wiederkaufsrecht gilt solange, solange das vertragsgegenständliche Gst.Nr. 3550/6 unbebaut ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Agrargemeinschaft Obermieming ohne Angabe von Gründen dieses Wiederkaufsrecht geltend machen. Sobald die Käuferin mit der Ausführung eines Bauvorhabens begonnen und zumindest einen überdachten Rohbau errichtet hat, kann dieses Wiederkaufsrecht nicht mehr zur Anwendung kommen.**
- **b) Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Dieses Wiederkaufsrecht bewirkt jedoch nicht das Wiederaufleben des für erloschen erklärten Teilwaldrechtes. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes erhält die Agrargemeinschaft Obermieming daher das Grundstück unbelastet von agrarischen Rechten. Dafür verpflichtet sich die Agrargemeinschaft Obermieming, auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis der Wiederkaufrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht in Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird. Im Nichteinigungsfalle ist im Prozeßwege über die Höhe der Ablöse zu entscheiden.“**
- **„Die Agrargemeinschaft Obermieming als Grundeigentümerin beantragt daher bei der Agrarbehörde, dieses Teilwaldrecht auf der kaufgegenständlichen Grundfläche als**

⁷ Beilage 3 Kaufvertrag AG Obermieming - Bechter

⁸ Beilage 21 Kaufvertrag AG Obermieming - Speer

erloschen zu erklären, weil dieses Grundstück für Maßnahmen im öffentlichen Interessen, nämlich zur Schaffung von Bauland benötigt wird. Diesem Antrag gemäß § 40 Abs. 4 TFLG i.d.F. LGBl. 18/1984 tritt der Eigentümer der berechtigten Stammsitzliegenschaft unwiderruflich bei.“

Schon in diesen Vertragspunkten zeigt sich, dass das behauptete öffentliche Interesse nur ein Vorwand zur Vermögensverschiebung war und dass das Wiederkaufsrecht, ursprünglich und grundsätzlich für die Sicherung agrargemeinschaftlicher Interessen gedacht, hier schlussendlich in eine Wertsicherungsklausel für die Käuferin umgewandelt wurde.

Dies übrigens im Widerspruch zu § 1068 ABGB - Verkauf mit Vorbehalt des Wiederkaufes.

Die Agrargemeinschaft hat sich, entgegen ihrem gesetzlichen Auftrag ihr Vermögen sorgsam zu verwalten, **zusätzlich verpflichtet**, im Wiederkaufsfalle einen Betrag zu zahlen, den sie nie erhalten hat.

Der Wiederkaufspreis bei „Normalkäufern“ verstand sich ohne jede Wertsicherung. Beispiel aus dem Vertrag AG Obermieming – Schmid⁹: *„Als Wiederkaufspreis gilt der Nominalwert des in dieser Urkunde vereinbarten Ablöse - und Kaufpreises.“*

Hier ist zu vermerken, dass für die Ablöse der Nutzungsrechte in diesem Zeitraum, fernab jedes realen Wertes¹⁰ aus Amtsgutachten, ca. 80 bis 85 % des Verkehrswertes¹¹ verlangt wurden. Das Ziel der obigen Vertragsklauseln war daher die Wertsicherung dieses Anteiles, wobei die vereinbarte Klärung am „Prozesswege“ noch ein kleiner Unsicherheitsfaktor war.

Schenkungsverträge

Offensichtlich auf Grund der Entwicklung der agrarbehördlich relevanten Fälle der AG Obermieming in den Jahren 2006 – 2007 sahen die Beteiligten der obigen Kaufverträge Handlungsbedarf. Siehe dazu die Chronologie¹² und das Schreiben der Agrarbehörde in der Causa Schulsportplatz¹³.

Es wurde folgender Weg gefunden:

Ausschließlich zur Vermögens- und Wertsicherung wurden Schenkungsverträge der Geschwister an ihre Kinder abgefasst.

Schenkungsvertrag Bechter-Bechter¹⁴

Schenkungsvertrag Speer-Speer¹⁵

Die wiederum wesentlichen Klauseln zum Wiederkaufsrecht sind in den beiden Verträgen wortgleich enthalten:

- *Hinsichtlich des in C-LNr.1 eingetragenen Wiederkaufsrechtes wird zwischen den Vertragsteilen und der Buchberechtigten, Agrargemeinschaft Obermieming, vereinbart, dass dieses mit Kaufvertrag vom 29.041992 eingeräumte Wiederkaufsrecht hiermit gegenstandslos ist und grundbücherlich gelöscht wird. An Stelle dessen wird folgendes Wiederkaufsrecht der Agrargemeinschaft Obermieming an den Grundstücken Gstn 3550/38 und 3550 /6, ie GB 80103 Mieming vereinbart und eingeräumt:*

⁹ Beilage 22 Kaufvertrag AG Obermieming - Schmid

¹⁰ Beilage 4 Gutachten BFI Imst/DI Winkler

¹¹ Beilage 22 Kaufvertrag AG Obermieming - Schmid

¹² Beilage 23 Chronologie der agrarbehördlich relevanten Fälle der AG Obermieming 2006 - 2007

¹³ Beilage 24 Schreiben vom 29.06.2006 Agrarbehörde an die AG Obermieming

¹⁴ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

¹⁵ Beilage 15 Schenkungsvertrag Speer-Speer

- *Dipl.Ing. Markus Bechter geb.01.03.1977 als Eigentümer des Gst 3550/38 und Mag. Monika Bechter geb. 26.02.1982 als Eigentümerin des Gst 3550/6, je GB 80103 Mieming räumen hiermit der Agrargemeinschaft Obermieming an diesen Grundstücken das Wiederkaufsrecht ein. Die Agrargemeinschaft Obermieming nimmt diese Rechtseinräumung an und vereinbaren die Vertragsteile, dass dieses Wiederkaufsrecht grundbücherlich sichergestellt wird und dass darauf die nachangeführten Vertragsbedingungen sowie diese ergänzend die Bestimmungen der §§ 1068 ff ARGB anzuwenden sind.*
- *Dieses Wiederkaufsrecht gilt so lange, solange die vertragsgegenständlichen Grundstücke (Gstn 3550/38 und 3550/6) un bebaut sind. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Agrargemeinschaft Obermieming ohne Angabe von Gründen dieses Wiederkaufsrecht geltend machen. Sobald der jeweilige Grundeigentümer mit der Ausführung eines Bauvorhabens begonnen und zumindest einen überdachten Rohbau errichtet hat, kann dieses Wiederkaufsrecht nicht mehr zur Anwendung kommen.*
- *Als Wiederkaufspreis wird der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes **ortsübliche Verkehrswert derartiger Baugrundstücke** vereinbart, welcher im Nichteinigungsfall durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen ist.*
- *Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes erhält die Agrargemeinschaft Obermieming das Grundstück unbelastet von agrarischen Rechten. Dafür verpflichtet sich die Agrargemeinschaft Obermieming, **auch** den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis dem jeweiligen Wiederkaufsrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird.*
- *Unter den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass der Eigentümer des jeweiligen Grundstückes keinen Anspruch auf Ersatz für nützliche Aufwendungen hat, wie er auch das Grundstück nicht in einem verschlimmerten Zustand zurückstellen darf. Die inzwischen beiderseits aus dem Gelde und dem Grundstück gezogenen Nutzungen gelten als gegeneinander aufgehoben.*
- *Auf Seiten der Grundeigentümer gehen die Verpflichtungen aus diesem Wiederkaufsrecht auf deren Rechtsnachfolger über.*

Mit diesen Verträgen wurde der Wiederkaufspreis vom Nominalwert auf den Verkehrswert angehoben. Die Agrargemeinschaft hat sich auch hier, wie in den ursprünglichen Verträgen von 1991, **zusätzlich verpflichtet**, den Wiederkaufsbelasteten einen Betrag in der Höhe „*wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird.*“ zu bezahlen.

Einverleibung der Schenkungsverträge im GB Silz:

Die Anträge zur Einverleibung der Schenkungsverträge mit den Wiederkaufs-Klauseln ins GB sind unterschiedlich gehalten. Eines haben jedoch die TZ 2621/2007 und 409/2008 gemeinsam:

„Es wird höflich beantragt, zu erlassen umseitigen

1. *Die Einverleibung der Löschung des in C LNr. 1 eingetragenen Wiederkaufsrechtes für Agrargemeinschaft Obermieming.“*

Dies drückt das Grundanliegen der Schenkungsverträge aus.

- Der Schenkungsvertrag¹⁶ Speer-Speer wurde ohne Beanstandungen¹⁷ mit der TZ 2621/2007 einverleibt.
- Der Antrag¹⁸ zum Schenkungsvertrag Bechter-Bechter wurde mit der TZ 409/2008 am 7. Feb. 2008 beim Grundbuch Silz eingereicht. Der Antrag wurde am 21. Feb. 2008 zurückgezogen, da neben formalen Beanstandungen die Einverleibung der Löschung des alten Wiederkaufsrechtes und die Einverleibung des geänderten Wiederkaufsrechtes gemäß Schenkungsvertrag nicht möglich war. Handschriftlicher Vermerk des Grundbuchführers: „**Wiederkaufsr. nur bei Verkauf begründbar.**“ Der Antrag¹⁹ zur Einverleibung des Schenkungsvertrages wurde am 20. Okt. 2008 erneut gestellt. Diesmal ohne den Antrag die Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag 1992 einzuverleiben. Die Einverleibung des Schenkungsvertrages ist erfolgt.

Rechtslage – Ergänzungen

Es sei hier eine Expertise des ehemaligen Agrarbehördenleiters HR Dr. Josef Guggenberger wiedergegeben, der zu den Spitzen-Agrarjuristen in Österreich zählt. Was nicht zuletzt durch seinen Bescheid zum Gemeindegut in Mieders im Jahr 2006 belegt wird, der schlussendlich vom VfGH sehr deutlich bestätigt wurde.

1. **Vorweg zur Rechts- und Satzungslage, zur altbekannten höchstgerichtlichen Judikatur dazu und zu den sich daraus ergebenden Handlungspflichten besonders der Vertreter (und des Ausschusses) der AG Obermieming und der Vertragsbeteiligten und wohl auch des rechtskundigen Vertragsverfassers und in den eingeholten Gutachten von Rechtsgutachtern.**
 - 1.1. Wie jede andere AG ist auch die AG Obermieming zum zweckmäßigen und wirtschaftlichen Handeln verpflichtet. Das ergibt sich aus den Gesetzesnormen im TFLG für die Satzungen von Agrargemeinschaften und besonders aus dem § 1 jeder Satzung der Tiroler Agrargemeinschaften, wonach die Agrargemeinschaft die Ordnungsgemäßheit, die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit bei ihrem Handeln einzuhalten hat. **Das gilt selbstverständlich auch beim Abschluss von Verträgen.**
 - 1.2. Für jede Agrargemeinschaft gilt das Gebot der zweckmäßigen u. geordneten Bewirtschaftung und einer der Ertragsfähigkeit angepassten Nutzung unter pfleglicher Behandlung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken. Dieses Regelungsziel gilt als Beurteilungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit agrargemeinschaftlichen Handelns. Die für eine Agrargemeinschaft bestehende Verpflichtung, das Gemeinschaftsvermögen ordnungsgemäß zu bewirtschaften, hat keine andere Bedeutung als dass diese Bewirtschaftung (auch) zweckmäßig sein muss (vgl. dazu das Erkenntnis des VwGH vom 8. Juli 2004, Zl. 2002/07/0033 mit zitierter Vorjudikatur, sowie zuletzt auch - die schon altbekannte Judikatur wiederholend - das Erkenntnis des VwGH vom 29.10.2015, 2012/07/0183).

¹⁶ Beilage 15 Schenkungsvertrag Speer-Speer

¹⁷ Beilage 30 Grundbuchseingabe Speer TZ 2621/2007

¹⁸ Beilage 31 Grundbuchseingabe Bechter TZ 409/2008

¹⁹ Beilage 32 Grundbuchseingabe Bechter TZ 2977/2008

- 1.3. Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Blickrichtung auf die Satzungen **der Tiroler Agrargemeinschaften**, in denen als Zweck der Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Agrarmitglieder durch bestmögliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens genannt ist bzw. die normieren, dass "**durch pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens** die nachhaltige Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen und das Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern", ist, judiziert, dass damit den Organen der Agrargemeinschaft die **Verpflichtung auferlegt ist, für eine zweckmäßige Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens Sorge zu tragen** (vgl. dazu das Erkenntnis vom 26. Februar 2004, Zl. 2001/07/0180, und das zum Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 ergangene Erkenntnis vom 24. November 2005, Zl. 2003/07/0154).
- 1.4. Dies gilt auch für § 1 Abs. 2 der Satzung der Agrargemeinschaften (Anmerkung: so auch hier für die AG Obermieming), wonach die Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens bezweckt.
- 1.5. VwGH: *„Der belangten Behörde ist beizupflichten, dass aufsichtsbehördliche Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit einer Agrargemeinschaft nur bei wesentlichen Rechtsverstößen zulässig sind und eine Jagdverpachtung nicht in jedem Fall an den Höchstbieter zu erfolgen hat, weil neben der Höhe des Pachtzinses auch andere Umstände für die Erreichung des Gemeinschaftszweckes wesentlich sein können. Erfolgt jedoch der Zuschlag nicht an den Höchstbieter, sondern einen anderen Bieter zu einem wesentlich niedrigeren Pachtzins, so müssen die Umstände offengelegt werden, aus welchen Gründen diesem Gebot dennoch der Vorzug zu geben sei. **Keinesfalls reicht es hierbei aus, sich auf die "Autonomie" der Agrargemeinschaft zu berufen** (vgl. nochmals das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2004, Zl. 2001/07/0180).“* So die Verwaltungsgerichtshofjudikatur zum nur sehr eng begrenzten Handlungsspielraum von Agrargemeinschaften.
2. Das Wiederkaufsrecht (WKR) dient nicht nur dem Zweck, die Bebauung durch den Erwerber zu sichern. Die Sicherung der Bautätigkeit in einer Gemeinde ist keine originäre Aufgabe einer Agrargemeinschaft. Das WKR in den Verträgen ist vor allem eine Krücke, um Grundverkäufe von Agrargemeinschaften überhaupt genehmigungsfähig zu machen. Das WKR zum ursprünglichen (sehr niedrigen!) Kaufpreis ist auch ein beachtlicher Vermögenswert der AG Obermieming. „Ohne Angabe von Gründen“ kann dieses WKR geltend gemacht werden, wenn die von der AG Obermieming stammenden Baugrundstücke über längere Zeit nicht bebaut sind.
- 2.1. Die AG Obermieming war schon seit ihrer Gründung im Jahre 1952 eine Gemeindegutsagrargemeinschaft. Das Gemeindegut u. die Gemeindegutsfunktion der Gemeindegewaldungen waren durch Regulierung mit offenkundig verfassungswidriger (so der VfGH) Eigentumsverschiebung an die AG Obermieming nicht untergegangen.
- 2.2. Der alleinige Substanzanspruch der Gemeinde Mieming war also durch die Regulierung vom Jahre 1952 nicht untergegangen (Erk. des VfGH vom 11.6.2008, B464/07, VfSlg. 18446), auch wenn der Landesgesetzgeber dazu klarstellende Regelung im Gefolge dieses VfGH-Erkenntnisses durch Gesetzesnovellen eingeführt hatte.

Mit anderen Worten, es war nach objektiv geltender Rechtslage von allem Anfang, bereits seit der Regulierung vom Jahre 1952 bei der AG Obermieming verboten, das agrargemeinschaftliche Vermögen so zu verwalten, dass der Gemeinde Mieming überhaupt kein Substanzanspruch zustünde. So war seit jeher die „objektive“ Gesetzeslage. Keine Regulierung und keine Gesetzesnovellen im Gefolge der VfGH-Erkenntnisse VfSlg. 9336/1982 oder 18.446/2008 und weiterer solcher Erkenntnisse hatten daran, an dieser objektiven Gesetzes- und Verfassungslage zum regulierten Gemeindegut, etwas geändert.

3. An diese Sachlage ist diese Änderung des WKR-Preises vom Normalwert zum ortsüblichen Verkehrswert (Beschluss des Ausschusses in der AG Obermieming vom 24.10.2007 u. die Regelung des WKR dazu in den Schenkungsverträgen Speer (vom 17.8.2007) und Bechter vom 7.1.2008) zu messen. Nach der objektiv geltenden Gesetzeslage, war diese neue Wiederkaufsregelung vom 17.8.2007 und vom 7.1.2008 schon damals geeignet, den Substanzanspruch der Gemeinde Mieming zunichte zu machen. Nicht erst durch die Gesetzesnovellen zum TFLG, zuletzt in LGBl. Nr. 70/2014 wurde der Substanzanspruch der Gemeinde neu geschaffen. Es wurden nur Gesetzesregelungen in das schon vorhandene Flurverfassungsrecht implantiert, damit die Gemeinden auch tatsächlich ihre seit jeher bestehenden Substanzansprüche an den regulierten Gemeindegutsgründen verlässlich erhalten würden. Vor allem durch die Einrichtung des Substanzverwalters sollte das geschehen.
- 3.1. Selbst wenn man die AG Obermieming im Jahre 2007 (Änderung des WK-Preises zum ortsüblichen Verkehrswert) als normale (echte) Agrargemeinschaft sähe, dann wäre eine solche Regelung dennoch schon damals zu tiefst gesetz- und satzungswidrig gewesen. Die AG Obermieming war immer verpflichtet, ihr Vermögen wirtschaftlich und zweckmäßig zu verwalten. Mit anderen Worten, die AG hätte niemals auf Basis ihres Ausschussbeschlusses vom 24.10.2007 eine Neufestsetzung des WK-Preises zum Verkehrswert machen dürfen (wie in den genannten Schenkungsverträgen Speer und Bechter), **die in Millionenhöhe einen Vermögensverzicht, d.h. einen Vermögensschaden** bei der AG Obermieming verursachen würde. Das war dieser AG durch zwingende öffentlich-rechtliche Normen im TFLG und in ihrer Satzung verboten.
- 3.2. Die AG war aber, wie gesagt – nach objektiver, **schon damals** geltender Gesetzes- u. Verfassungslage – verpflichtet, alles zu unterlassen, was den Substanzanspruch der Gemeinde Mieming an den durch Regulierung an die AG Obermieming verbrachten Gemeindegutsgründen vereiteln würde, auch wenn man annehmen wollte, die AG bzw. deren Mitglieder wäre diese bereits geltenden Gesetzeslage nicht bewusst.
- 3.3. Die Erhöhung des WK-Preises vom ursprünglich geringen Normalwert, hin zum hohen „ortsüblichen Verkehrswert“, war darüber hinaus (das durfte die AG Obermieming, selbst als echte Agrargemeinschaft betrachtet, niemals tun!) materiell gesehen nichts anderes, als eine **Vernichtung** von Substanzanspruch der Gemeinde Mieming (eine Vereitelung, damit die Gemeinde diesen ihren Anspruch aus der AG Obermieming nicht erlangt) an den seinerzeit durch Regulierung im Jahre 1952 in die Verwaltung der AG Obermieming verschobenen Gemeindegründen.

Dies gilt auch dann, wenn dies erst nach Ergehen des Erkenntnisses des VfGH VfSlg. 18.446/2008 für jedermann erkennbar geworden sein mag.

- 3.4. Es genügt darauf hinzuweisen, dass im Bescheid der Agrarbehörde zur Übertragung von Gemeindegründen an die AG Obermieming vom Jahre 1952 **mehrfach** von Gemeindegut die Rede war, dass also am Vorliegen von Gemeindegutsgründen schon damals nicht der geringste Zweifel bestand.
4. Es besteht nach meiner Überzeugung nicht ein stichhaltiges Argument, welches nachvollziehbar erklären könnte, dass die Erhöhung des WK-Preises lt. Vereinbarung in den besagten Schenkungsverträgen (17.8.2007 u. vom 7.1.2008) nicht gegen Verbotsnormen, **damals** („zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses“), sowie **erst Recht heute** (wenn man die Regelungen in der Gesetzesnovelle LGBl. Nr. 70/2014 als „spätere Erlassung von Verbotsnormen“ betrachten wollte; siehe Pkt. III, 2.1. im Gutachten RA. Dr. Ruetz vom 13.7.2015), verstoßen würden und damit nicht als nichtig (vernichtbar) zu betrachten wären. Nicht erst ab der Nov. LGBl. 70/2014 war eine solche Neuregelung des WKP „offenkundig unzulässig“ (vgl. dazu Expertise RA. Dr. Ruetz, IV. 2.1.)
5. Dies gilt dann noch zusätzlich und umso mehr, wo doch die Vereinbarung der WK-Preiserhöhung (2007 u. 2008), auf der Hand liegend, von allen Vertragsteilen dolos herbeigeführt wurde. Die eingangs dargestellte Chronologie²⁰ mag dies etwas veranschaulichen helfen.
6. Die Agrargemeinschaft Obermieming sollte geschädigt und die Geschwister Speer und Bechter mit Nachfolgeneration sollten, **in Millionenhöhe von Euro** bereichert werden, ohne dass dafür auch nur ein Cent an Gegenleistung erbracht worden wäre. Mit keinem Wort wurde in der Expertise des RA. Dr. Ruetz vom 13.7.2015 darauf eingegangen. Es liegt hier ein klassischer Fall vor, wo im Gegensatz zur Annahme des RA. Dr. Ruetz, der dies gar nicht näher erörtert (vgl. IV, 3.1. in seiner Expertise) ein geradezu dramatisch „grobes und leicht erkennbares Missverhältnis zwischen Leistung u. Gegenleistung“ gegeben ist.
7. Was die „Ausbeutung“ der AG Obermieming „zumindest fahrlässig“ (RA. Dr. Ruetz, II. 3.1.) anlangt, so ist nur festzuhalten, es wird hier noch Schlimmeres zutreffen, dürfte doch die Vertragsregelung für den Wiederkaufspreis hin zu „ortsüblichem Verkehrswert“ von **allen** Seiten, einschließlich Speer und Bechter sogar dolos, also bei voller Kenntnis der rechtswidrigen Schädigung des Vermögens der AG Obermieming und gleichzeitiger Bereicherung der Geschwisterfamilien Speer und Bechter, herbeigeführt worden sein.
8. Für die Gemeinde Mieming, d.h. für den Substanzverwalter der AG Obermieming ist folglich aus mehrfachen Gründen **keine** Bindung an die „halsbrecherisch“ (man kann es wohl nur so bezeichnen) gesetzwidrig herbeigeführte Änderung des Wiederkaufspreises auf den „ortsüblichen Verkehrswert“, wie in den besagten Schenkungsverträgen, gegeben. Daran wird auch die Verdinglichung dieser Regelung durch Eintragung ins Grundbuch nichts ändern können.

²⁰ Beilage 23 Chronologie der agrarbehördlich relevanten Fälle der AG Obermieming 2006 - 2007

9. Keine Verjährung:

- 9.1. Die Gemeinde Mieming hatte vom Vorhandensein dieses geradezu arglistig herbei geführten neuen Wiederkaufspreises („ortsüblicher Verkehrswert“) mit Übermittlung eines Entwurfes für eine Löschungsquittung durch RA. Dr. Skarics in seinem Schreiben vom 13.4.2015 (in der Sache Bechter, Verkauf an Dr. Jörg Schurig) erfahren. Erst mit diesem Zeitpunkt wurde für die Gemeinde Mieming bzw. für ihren Substanzverwalter das neue Wiederkaufsrecht („ortsüblicher Verkehrswert“), welches veränderte WKR massiv in den Substanzwert u. in den Substanzertrag der Gemeinde Mieming an der AG Obermieming eingreift, erkennbar.
- 9.2. Die Gemeinde war nach den Regulierungsurkunden für die AG Obermieming gar nicht als Mitglied geführt. Wie hätte die Gemeinde von den Schenkungsverträgen vom 7.1.2007 u. vom 17.8.2008 und der darin, jeweils zum Vertragspunkt III.3.3. erfolgten Umformulierung des Wiederkaufspreises Kenntnis erlangen können?
- 9.3. Wie RA. Dr. A. Ruetz unter diesen Voraussetzungen des Weiteren zum Ergebnis gelangen konnte, die Geltendmachung der Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes durch den Substanzverwalter müsse inzwischen als „Verjährung dieses Rechtes“ gelten (vgl. RA. Dr. Ruetz, Pkt. IV. 4.2. in seiner Expertise vom 13.7.2015) ist unerfindlich.

10. Kein Fall der „Vermögensauseinandersetzung“ im Sinne des § 86 d i.d.F. LGBl. Nr. 70/2014 gegenüber Speer u. Bechter:

- 10.1. In meinem am 24.9.2016 an den Herrn Bürgermeister und an den Gemeinderat von Mieming gerichteten E-Mail hatte ich schon darauf hingewiesen, dass es sich hier, bei den gegenüber Speer und Bechter und allenfalls ihren Vertragsverfasser gegenüber geltend zu machenden Ansprüchen nicht um Fragen einer „vermögensrechtlichen Auseinandersetzung“ gehe, die nach § 86 d des TFLG 1996 i.d.g.F. LGBl. Nr. 70/2014 unterbunden sein würden.
- 10.2. Die Familien Speer und Bechter waren und sind zu keinem Zeitpunkt Mitglied der AG Obermieming. Es geht hier auch nicht um „durch **Nutzungsberechtigte** aus der Substanz entnommene Vermögenswerte“ (siehe Ausführungen in der Expertise des RA. Dr. Ruetz vom 13.7.2015, II. 2.3.). Weder Speer noch Bechter sind „Nutzungsberechtigte“!

11. Zur Stellungnahme RA Dr.Ruetz mit Gutachten Prof. Dr. Weber

- 11.1. Es ist schon richtig, dass das Erkenntnis des VfGH vom 11.6.2008, VSlg. 18.446 zunächst einmal die Agrarbehörden und die AG Mieders und die Gemeinde Mieders gebunden hatte. In diesem Erkenntnis des Höchstgerichtes ist aber die grundsätzliche Rechtsanschauung des Höchstgerichtes zu den regulierten Tiroler Gemeindewäldern enthalten. Gemeindegut sei nicht durch Regulierungen untergegangen. Die „Eigenart“, d.h. die gesetzlichen Grundwirkungen von Gemeindegut seien durch agrarbehördliche Regulierungen auch dann nicht untergegangen, wenn offenkundig verfassungswidrig das Eigentum an den Gemeindewaldungen an sog. Gemeindegutsagrargemeinschaften übertragen (reguliert) worden sein sollte. Trotz Regulierung sind der Substanzwert und

die Substanzerträge weiterhin der jeweiligen Gemeinde gehörig. So die Rechtsauffassung des VfGH.

- 11.2. An diese Rechtsanschauung waren die Behörden und die Agrargemeinschaften bei ihrer künftigen Gestion gebunden. Alle Behörden waren gehalten, dieser Rechtsansicht des VfGH Rechnung zu tragen, d.h. in ihrem Wirkungsbereich umzusetzen (siehe auch § 87 Abs. 2 VfGG u. im Zusammenhang mit der Frage des regulierten Tiroler Gemeindegutes die Erörterung dieser Regelung durch die Erkenntnisse des VfGH vom 11.6.2008, VfSlg. 18.446 u. vom 28.2.2011, B 1645/10 u. das Erkenntnis des VwGH vom 22.12.2011, Zl. 2011/07/0109).

Nicht einmal Bezug genommen wurde in diesem Gutachten auf diese hier so wesentliche Gesetzeslage, auf den § 87 Abs. 2 VfGG in den sonst breiten und wenig überzeugenden, weil sehr weitreichend am Thema vorbeiführenden Ausführungen des Prof. Dr. K. Weber in seinem Gutachten vom 17.6.2016. Es geht doch nicht darum, dass „der Kaufvertrag“ vom Jahre 1982 oder „der Schenkungsvertrag“ (zwischen der Mutter und ihren Kindern) aus dem Jahre 2007 nichtig erklärt werden sollten (siehe dieses Rechtsgutachten Prof. Weber vom 17.6.2016, auf S 8 unten). Es geht doch lediglich um eine Vertragsklausel (um das Wiederkaufsrecht ab 2007, welches nur mehr um den jeweiligen Verkehrswertpreis von Bauland in Mieming geltend gemacht werden können sollte, also um **eine Regelung mit der außenstehenden AG Obermieming** in diesem Schenkungsvertrag verpackt). Niemand zweifelt an der Gültigkeit des „rechtskräftig grundverkehrsbehördlich genehmigten“ Kaufvertrages vom Jahre 1992 und auch nicht am Schenkungsvertrag vom 17.8.2007 an sich.

- 11.3. Es wurde schon in Pkt. 3.1. darauf hingewiesen, dass schon zur Zeit der Vereinbarung des neuen Wiederkaufspreises zum ortsüblichen Verkehrswert alle Vertragsbeteiligten sehr genau wussten, dass dies mit den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben **selbst für eine echte Agrargemeinschaft** (also ohne Substanzteilhabe, wie es nur bei einer Gemeindegutsagrargemeinschaft der Fall wäre) unvereinbar sein würde. Nur weil die damaligen Vertragsbeteiligten zu den Schenkungsverträgen vom Jahre 2007 und 2008 rechtsbrecherisch die Geltung von Gesetz und der Satzung schon für echte Agrargemeinschaften missachteten, deshalb sind die Geschwister Speer und Bechter doch nicht schützenswert, wenn es sich nun zusätzlich herausstellt, dass die rechtswidrige Veränderung im Wiederkaufspreis zugunsten der AG Obermieming von den Jahren 2007 u. 2008 noch darüber hinaus in die Substanzteilhabe der Gemeinde Mieming einzugreifen geeignet war und damit auf Dauer keine Bindungswirkung entfalten hatte können.
- 11.4. Die Vertreter der AG Obermieming, deren Mitglieder und die Agrarbehörde wussten ab dem Miederer Erkenntnis VfSlg. 18.446/2008 sehr genau, was die Pflicht der sogenannten Gemeindegutsagrargemeinschaften war; im Mittelpunkt stand die höchstgerichtliche Vorgabe, dass der Substanzwert und die Substanzerträge weiterhin der jeweiligen Gemeinde gehören würde.

ZPO

§. 30.

(1) Bevollmächtigte haben bei der ersten von ihnen in einer Streitsache vorgenommenen Prozeßhandlung ihre Bevollmächtigung durch eine Urkunde (Vollmacht) darzutun, welche in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift vorzulegen ist und bei Gericht zurückbehalten werden kann. Geschieht dies mit einer Privaturkunde und entstehen gegen deren Echtheit Bedenken, so kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift anordnen; diese Anordnung kann durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden.

(2) Schreitet ein Rechtsanwalt oder Notar ein, so ersetzt die Berufung auf die ihm erteilte Bevollmächtigung deren urkundlichen Nachweis.

(2a) Schreitet ein Jugendwohlfahrtsträger als Sachwalter (§ 212 Abs. 2 oder 3 ABGB) oder auf Grund eines gerichtlichen Beschlusses ein, so ist der Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

(3) Die Erklärung über die erteilte Bevollmächtigung kann vor Bezirksgerichten, wenn die Partei bei einer in der Streitsache anberaumten Tagsatzung mit dem Bevollmächtigten persönlich vor Gericht erscheint, auch zu gerichtlichem Protokoll aufgenommen werden.

Allgemeines Grundbuchgesetz 1955

3. Berechtigung zum Ansuchen.

§ 77. (1) Wenn jemand im Namen eines anderen einschreitet, muß dargetan sein, daß er zur Anbringung von Grundbuchgesuchen befugt sei.

(2) Zum Ansuchen um eine Eintragung im Namen dessen, dem sie zum Vorteil gereicht, genügt eine allgemeine Vollmacht.

(3) Gesetzliche oder gerichtlich bestellte Vertreter bedürfen keiner besonderen Ermächtigung, um die Eintragung von Rechten der ihrer Vertretung zugewiesenen Personen oder die Löschung von Lasten des ihrer Verwaltung anvertrauten Vermögens zu bewirken.

TFLG

- In den §§ 36 a ff der Nov. LGBl. Nr. 70/2014 zum TFLG 1996 wurde der Substanzverwalter eingeführt. Diese Gesetzesnovelle wurde am 30.6.2014 im Landesgesetzblatt kundgemacht u. ist an diesem Tag in Kraft getreten (siehe im Art. II dieses Gesetzes).
- Nach § 87 Abs. 2 dieser Nov. wurde überdies allen Bestimmungen in den Satzungen u. Regulierungs- oder Wirtschaftsplänen, die mit diesem Gesetz in Widerspruch stehen, derogiert.

Zusammenfassende Beurteilung und Begründung - Ergänzungen:

Schädigung des Gemeindegutes

Der vorliegende Fall ist nur einer von vielen in der Geschichte des Gemeindegutes in den Händen der Agrargemeinschaften von Mieming. Insgesamt wurden weit über 1 000 000 m² Grund verkauft und dadurch entweder als Bar- oder als Grundvermögen an die Nutzungsberechtigten und ihre Familien

übertragen. Nach heutigem Verkehrswert wäre der Wert dieser Fläche mit weit über 300 Millionen Euro zu beziffern.

- Der aufgezeigte Fall Bechter, mit dem ein Wert von rund € 550 000.- aus dem Gemeindegut endgültig realisiert werden soll, ist nur ein einzelner Schlussstein in den rechtswidrigen Erb-Angelegenheiten der Familie Thaler zum Schaden des Gemeindegutes und damit auf Kosten des Gemeindevermögens.
Holz- und Streunutzungsrechte am Gemeindegut, ob dieses im Eigentum der Gemeinde oder einer Agrargemeinschaft steht ist nicht wesentlich, waren immer nur einer bäuerlichen Stammsitzliegenschaft zugeordnete Naturalnutzungsrechte für den Haus- und Gutsbedarf. Das Gemeindegut im Eigentum der AG Obermieming ist von der Familie Thaler gesetzwidrig zur „Erfüllung der Pflichtteilsansprüche nach der Mutter“, sozusagen als Erbmasse missbraucht worden.
- Alle Vertragsbeteiligten, die Funktionäre der AG Obermieming (die Ausschussmitglieder) die Familienmitglieder Speer u. Bechter u. vor allem auch ihr Rechtsvertreter Dr. Stephan Offer, der Substanzverwalter der AG u. Bgm. der Gemeinde Mieming, Dr. Franz Dengg, die GemeinderätInnen in der Gemeinde Mieming, die Gutachter RA. Dr. Andreas Ruetz (siehe sein Gutachten vom 13.7.2015 zum Wiederkaufsrecht der AG Obermieming, gerichtet an die Gemeinde Mieming), Univ. Prof. Dr. Karl Weber (siehe sein Rechtsgutachten vom 17.6.2016 im Zusammenhang mit dem Wiederkaufspreis) wussten über diese Rechtslage für Agrargemeinschaften gut Bescheid. Alle wussten, dass die Erhöhung des Wiederkaufspreises um das **mehr als Zehnfache** (vom Nominalwert zum Verkehrswert für unbebautes Bauland, mit zusätzlicher Ausgleichszahlung für längst erloschenen Teilwaldnutzungen) – ohne jede Gegenleistung und wenn die AG Obermieming dabei auf rd. 2 Millionen Euro Vermögenswert verzichtet – **nur als halsbrecherisch gesetz- u. sittenwidrig** (um nicht gleich zu sagen als „kriminell“ rechtswidrig) sein musste.
- Im Gutachten des RA. Dr. Ruetz vom 13.7.2015 u. im Rechtsgutachten des Univ. Prof. Dr. Karl Weber vom 17.6.2016, wie auch im Gutachten des Univ. Prof. Dr. Andreas Kletecka vom 14. Juli 2016 ist kein Wort von der für die AG Obermieming geltende Rechtslage u. der dazu altbekannten höchstgerichtlichen Judikatur die Rede, wenn eine AG Verträge zur Änderung von Vertragsklauseln dieser Art schließt, die zum riesengroßen Vermögensnachteil für die AG Obermieming erfolgten. Mit keinem Wort (!) bitte, wurde auf diese Gesetzeslage u. die höchstgerichtliche Rechtsprechung durch die Rechtsgutachter Bezug genommen. Kann so etwas aus der Feder von Juristen u. Rechtsgutachtern Zufall sein oder wurde dies gar bestellt?
- Kann es weiters nur Zufall sein, dass nicht einmal die Regelungen zum neuen Wiederkaufspreis in den Schenkungsverträgen vom 17.8.2007 u. vom 7.1.2008 **vollständig** in den beiden genannten Gutachten Ruetz u. Weber **wiedergegeben** werden (im Gutachten Kletecka wurde das neue WK-Recht lt. den beiden Schenkungsverträgen gar nicht behandelt, weil dies vom Substanzverwalter Dr. Dengg nicht einmal abgefragt wurde. Warum hatte dies Dr. Dengg als Substanzverwalter u. Bürgermeister der Gemeinde Mieming wohl unterlassen!?) ?
- Sowohl RA. Dr. Ruetz (Pkt. I., Zi. 3, letzter Absatz in seinem Gutachten vom 13.7.2015), wie Univ. Prof. Dr. Karl Weber, sein Gutachten wurde von RA. Dr. Ruetz angeregt (Gutachten Prof. Weber vom 17.6.2016, Pkt. I. Zi. 2, zweiter Absatz) sprechen vom Vor- u. Wiederkaufsrecht bzw. vom neuen Wiederkaufspreis „im Vertragspunkt III.3.3.“. Beide Gutachter **verschweigen**, dass zum Wiederkaufspreis (neu) also zum „ortsüblichen Verkehrswert derartiger Baugrundstücke“ die AG Obermieming **noch weiters** „den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis dem jeweiligen Wiederkaufsverpflichteten zu ersetzen hat,

wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird“.

- Wie konnten diese Gutachter, bei ihrer einseitigen, weil nur bruchstückhaften Darstellung des neu vereinbarten Wiederkaufspreises (ortsüblicher Verkehrswert **plus (!!!)** Teilwaldnutzungsablöse für die mit dem Wiederkaufsrecht belasteten und nicht bebauten Flächen), zum Ergebnis kommen, dass eine Erhöhung des Wiederkaufspreises auf **Marktpreis plus zusätzlichen Ablösebeträgen** nicht gegen die guten Sitten gewesen wäre?
- Wie konnten diese Gutachter, ohne Darstellung und Berücksichtigung der Gesetzes- und Satzungslage und der zuvor genannten höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu den Handlungspflichten der AG Obermieming, zum Ergebnis kommen, die hanebüchen gesetzwidrige Erhöhung des Wiederkaufspreises vom 17.8.2007 u. vom 7.1.2008 um **mehr als ein Zehnfaches plus der zusätzlich Entschädigungspflicht für schon 25 Jahre lang erloschene Teilwaldnutzungsrechte**, klammheimlich an der Behördenaufsicht vorbei, sei „nicht zu beanstanden“ (siehe die völlig verfehlte Schlussfolgerung des Prof. Dr. Karl Weber in seinem Rechtsgutachten, vom 17.6.2016, Seite 7 unten, wenn dort die Rede ist, „*Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist keine Norm vorhanden, die es der Agrargemeinschaft verboten hätte, ein solches Rechtsgeschäft abzuschließen bzw. dieses zu ändern*“)? Kann eine derart unrichtige Behauptung aus berufenem Munde wirklich nur Zufall sein?
- Gleichermaßen wie RA Dr. Ruetz will sich dieser Rechtsgelehrte gar noch auf eine Rechtsprechung des OGH berufen, wonach – wie Ruetz formuliert – „*der nunmehrige, modifizierte, betragsmäßig höhere Wiederkaufspreis im Sinne der aufgezeigten Rechtsprechung des OGH nicht zu beanstanden ist*“ (siehe Pkt.II, Zi. 3.3., darin 2. Absatz, auf S 6, dritter Absatz im Gutachten Ruetz vom 13.7.2015). Kann diese Darstellung von einem bloß „höheren“ Wiederkaufspreis, ohne die wesentliche Rechtslage für die Agrargemeinschaften und ohne die Gesamtzusammenhänge vollständig wiederzugeben, aus berufenem Munde nur Zufall sein oder steht hier gar die Erstellung von Falschgutachten im Raum?
- Der Bürgermeister u. Substanzverwalter, wie auch der Gemeinderat hätten längst schon Handlungsbedarf. Das Wiederkaufsrecht wäre sofort geltend zu machen. Als Wiederkaufspreis sollte der alte Erwerbspreis von den Jahren 1991 u. 1992 angeboten werden. Sonst müsste eben auf Einhaltung des Wiederkaufsrechtes geklagt werden. Die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes aus den Jahren 1991 u. 1992 wäre vor allem aus der Sicht der alleinigen Substanzteilhabe der Gemeinde Mieming am Vermögen und an den Substanzerträgen der Agrargemeinschaften besonders geboten. 25 Jahre lang wurde der Bebauungspflicht nicht nachgekommen.
- Die Verschleppungs- und Vereitelungsmaßnahmen des Substanzverwalters und Bürgermeisters der Gemeinde Mieming durch die Einholung unbrauchbarer und auch höchst unnötiger Gutachten sind längst unerträglich.

Schädigungsabsicht

Diese ist seit 1991 klar und mehrfach erkennbar:

- Aus dem Übergabevertrag Maria Thaler – Dr. Otto Thaler geht bereits eindeutig hervor, dass Grundvermögen aus dem Gemeindegut der AG Obermieming in das alleinige Eigentum von Genoveva Bechter und Christine Speer übergeführt werden sollte. Allen Beteiligten war, wie

im Vertrag zu lesen ist, offensichtlich die rechtliche Problematik aller möglichen Vorgangsweisen bekannt.

- Das in den Kaufverträgen Bechter und Speer aus 1991 angeführte „... öffentliche Interesse, nämlich zur Schaffung von Bauland ...“ ist angesichts der Tatsache, dass die Parzellen seit 25 Jahren unbebaut sind, ein arglistig vorgeschobenes Argument. Es diene, wie auch das für alle Grundverkäufe der Agrargemeinschaften obligate, grundbücherlich sichergestellte Wiederkaufsrecht, ausschließlich dazu, die fragwürdigen Verkäufe der AG Obermieming in den Augen der Agrarbehörde genehmigungsfähig zu machen.
- Bereits die Definition des Wiederkaufspreises in den Kaufverträgen von 1991 ist eigentlich als Wertsicherungsklausel für die Käuferinnen zu verstehen. Denn sogar für den unwahrscheinlichen Fall des Wiederkaufs ist durch die Zahlungsverpflichtung der AG Obermieming - „auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis der Wiederkaufsrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht in Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird“ - der Wert des Erbes relativ gesichert. Unsicherheitsfaktor in der Definition ist nur die Wertfeststellung im Streitfall.
Die vertragsverantwortlichen Organwalter der AG Obermieming sind damit, vermutlich wohl auch ohne Wissen der Vollversammlung, eine gesetz- und statutenwidrige Verpflichtung zum möglichen Schaden der Agrargemeinschaft eingegangen.
Andere Verträge²¹, ebenfalls mit Verwandten von Agrargemeinschaftsmitgliedern abgefasst, haben diesen Zusatz nicht. Die Wiederkaufsklausel wurde schon in im ersten Schritt zu einer Wertsicherungsklausel gegen die gesetzlichen Pflichten der AG Obermieming umfunktioniert.
- Offensichtlich auf Grund der Entwicklung der agrarbehördlich relevanten Fälle der AG Obermieming in den Jahren 2006 – 2007^{22 23} sahen die Beteiligten der obigen Kaufverträge Korrekturbedarf bei der Definition des Wiederkaufspreises als Wertsicherungsklausel. Nur dies begründet die Schenkungsverträge an die Kinder, denen kein akuter Baulandbedarf zu Grunde lag. Die Grundstücke sind nach wie vor unbebaut und sind nun teilweise zur Schaffung von Barvermögen verkauft worden. Die neue Definition des Wiederkaufspreises als Wertsicherungsklausel ist auch für jenes Drittel der ursprünglichen Parzelle in Anspruch genommen worden, das im Eigentum von Christine Speer verblieb.
- **Der Wiederkaufpreis wurde ohne jede Gegenleistung erhöht.** Er setzt sich aus dem „ortsüblichen Verkehrswert“ – heute rund € 350.- in dieser Lage - und der Verpflichtung der Agrargemeinschaft „auch den Wert des Nutzungsrechtes zu jenem Preis dem jeweiligen Wiederkaufsrechtsbelasteten zu ersetzen, wie sich dieses Nutzungsrecht im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes als ortsüblich darstellt bzw. tatsächlich gehandelt wird.“ Das nicht kalkulierbare Risiko des Prozessweges für den Fall einer Nichteinigung wurde damit beseitigt.
Die vertragsverantwortlichen Organwalter der AG Obermieming sind damit, vermutlich ohne Wissen der Vollversammlung, abermals eine wesentlich erhöhte, gesetz- und statutenwidrige Verpflichtung zum großen Schaden der Agrargemeinschaft eingegangen. Diese Verpflichtung macht de facto das Wiederkaufsrecht für die berechnigte Agrargemeinschaft obsolet.
- Der Agrargemeinschaftsobmann und die Agrargemeinschaftsfunktionäre üben ein **öffentliches Amt** aus. Sie sind Repräsentanten einer Körperschaft öffentlichen Rechtes. Das

²¹ Beilage 17 Kaufvertrag AG Obermieming-Sonnweber

²² Beilage 23 Chronologie

²³ Beilage 24 Schreiben vom 29.06.2006 Agrarbehörde an die AG Obermieming

gemeinschaftliche Vermögen ist wirtschaftlich und zweckmäßig und treu zu verwalten, so bestimmen dies **Gesetz und Satzung**. Ein Wiederkauf zu den neuen Konditionen widerspräche diesem Grundsatz. Dies war selbstverständlich allen Beteiligten bereits bei der Errichtung der Schenkungsverträge klar.

- Die mangels jeder Gegenleistung sittenwidrige Erhöhung des Wiederkaufspreises vom Nominalwert auf den Verkehrswert in den Schenkungsverträgen Bechter-Bechter²⁴ und Speer-Speer²⁵ zum möglichen Schaden der AG Obermieming, wurde von den Organwaltern der AG Obermieming, wie auch dem Vertragserrichter, offenkundig bewusst als Ausnahmelösung in Kauf genommen. Denn im gleichen Zeitraum dieser Vertragsabschlüsse wurde, ausgeführt vom gleichen Vertragserrichter, auch der Kaufvertrag²⁶ zwischen der AG Obermieming und Katrin Sonnweber abgeschlossen. Hier ist der Norm entsprechend das Wiederkaufsrecht zum Nominalwert, mit Genehmigung der Agrarbehörde, vereinbart.
- Die sittenwidrige Änderung des Wiederkaufsrechtes **ohne jede Gegenleistung** wurde im Fall Speer-Speer 2007 nach Vertragserrichtung dem Grundbuch einverleibt, eine Zustimmung der Agrarbehörde zur Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Vertrag 1991 ist nicht ersichtlich. Im Fall Bechter-Bechter wurde die Änderung nicht dem Grundbuch einverleibt, eine Zustimmung der Agrarbehörde zu einer Löschung ist ebenfalls nicht ersichtlich. Gemäß handschriftlichem Vermerk des Grundbuchführers: „**Wiederkaufsr. nur bei Verkauf begründbar**“ war die Einverleibung der Löschung des alten Wiederkaufsrechtes und die Einverleibung des geänderten Wiederkaufsrechtes gemäß Schenkungsvertrag offenkundig aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Der Formalakt der Zustimmung der Agrarbehörde zur Löschung ist aber auch in Hinblick auf den schweren Tatbestand, der groben Verletzung der gesetzlichen Pflichten und der Statuten der Agrargemeinschaft, einer Körperschaft öffentlichen Rechts, gar nicht entscheidend. Die Agrarbehörde könnte und dürfte auf dem Boden der geltenden Gesetzeslage einen schweren Eingriff in die Vermögensrechte der Agrargemeinschaft nicht genehmigen. Daher liegen auch keine Genehmigungsvermerke²⁷ vor.

Die gesetzlichen Grundlagen wurden jedoch auch bei eventuellen verwaltungstechnischen Vereinfachungen bezüglich der Zustimmungs- bzw. Meldepflichtigkeit, wie z.B. hier die direkte Einbringung von elektronischen Anträgen durch einen bevollmächtigten Vertreter, **in keiner Weise geändert**. Die Pflicht der Organwalter zu rechtskonformen Handeln ist durch neue Verwaltungsmethoden, wie den möglichen elektronischen Anträgen an das Grundbuch, nicht aufgehoben, sondern dadurch noch wesentlich verstärkt worden.

Das heißt aber, dass eine Agrargemeinschaft bzw. der alleinbefugte gesetzliche Vertreter im Sinne der geforderten treuen Vermögensverwaltung in keinem Fall wesentliche Rechte ohne Gegenleistung aufgeben darf.

Dies war den Organwaltern, wie wohl auch dem Rechtsvertreter zweifelsohne bekannt. Die Schädigungsabsicht lag in jedem Fall vor.

Dolose und kollusive Verschleierungsabsicht

In mehreren Schritten hat der Substanzverwalter Dr. Dengg seine Zustimmung zur Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag 1991 geleugnet und verschleiert. Wie auch zu verschleiern

²⁴ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

²⁵ Beilage 15 Schenkungsvertrag Speer-Speer

²⁶ Beilage 17 Kaufvertrag AG Obermieming-Sonnweber

²⁷ Beilage 7 Stellungnahme Nöbl Zl. AgrB-R521/498-2008 (Seite 6)

war, dass die Agrarbehörde dieser Löschung nicht zustimmen hätte können und daher auch nicht zugestimmt hat.

- Im Kaufvertrag Bechter-Schurig²⁸ ist der der AG Obermieming und in Folge der substanzberechtigten Gemeinde Mieming zugefügte Schaden exakt beziffert. Das rechtswidrig "geerbte" Gemeindegut wird endgültig und unwiederbringlich in privates Barvermögen umgewandelt. Der Verkäufer Dipl.Ing. Bechter verpflichtet sich klarerweise zur lastenfreien Übergabe des Grundstückes.

Im Auftrag Bechters hat sich RA Dr. Skarics²⁹ am Montag, 13. April 2015 mit dem Ersuchen an die Gemeinde Mieming gewandt, das Wiederkaufsrecht gemäß Schenkungsvertrag zu löschen:

*„Auf diesen Grundstücken sind grundbücherlich Wiederkaufsrechte und Vorkaufsrechte zu Gunsten Agrargemeinschaft Obermieming eingetragen. Ich verweise in diesem Zusammenhang darauf, dass im Rahmen eines Schenkungsvertrages vom 09.11.2007, den ich in der Beilage zu Ihrer Kenntnisnahme übermittle, als Wiederkaufspreis der im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ortsübliche Verkehrswert derartiger Baugrundstücke vereinbart wurde. **Im Lichte dessen** gehe ich davon aus, dass die Gemeinde Mieming nicht daran denkt, die Grundstücke zu erwerben. Dies weder unter Zugrundelegung des Wiederkaufsrechtes noch des Vorkaufsrechtes.“*

- Der Substanzverwalter der AG Obermieming und Bürgermeister Dr. Dengg wurde daher zu diesem Zeitpunkt **das erste Mal** von dieser Sachlage informiert. Er hat den Löschantrag auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung gesetzt:

„7.1. Löschung Vor- und Wiederkaufsrecht Gst. Nr. 3550/38 und 3550/6 - AG Obermieming“. In seinen Ausführungen³⁰ hat er die Argumentation von RA Dr. Skarics übernommen. Es sei dahingestellt, ob ungeprüft oder bewußt, jedenfalls hat er die Sachlage nicht korrekt dargestellt und verschwiegen, dass im Grundbuch nach wie vor das Wiederkaufsrecht zum Nominalwert gemäß dem Kaufvertrag von 1991 einverleibt sei und dass die Änderung gemäß Schenkungsvertrag 2007, aus welchen Gründen immer, nicht einverleibt wurde.

In Kenntnis dieses Umstandes und in getreuer Ausübung seiner Pflichten als Bürgermeister und Substanzverwalter hätte er jedoch an Stelle der Löschung die Ziehung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag 1991 auf die Tagesordnung setzen müssen, um die weitere rechtswidrige Bereicherung zu Lasten des Gemeindegutes zu beenden. Bürgermeister Dr. Dengg hat jedoch den Tagesordnungspunkt vertagt und den Antrag von GR Stern, das Wiederkaufsrecht gemäß dem Kaufvertrag von 1991 und gemäß dem aktuellen Grundbuchstand sofort geltend zu machen, nicht zur Abstimmung gebracht. Behaupteter Zweck der Vertagung war, Rechtsauskunft einzuholen. Tatsächlich diente dies nur der Verschleierung, dem Zeitschinden und der Verhinderung der Abstimmung des Antrages von GR Stern.

- Die von Dr. Ruetz eingeholte Rechtsauskunft war in Summe wenig aufschlussreich und im Grundsätzlichen äußerst anzweifelbar. Siehe erster Teil der Sachverhaltsdarstellung und die nun nachgebrachten Zusammenfassungen. Die Kernaussage war: „Nichts unterschreiben, dazu ist niemand verpflichtet.“

Was vom Bürgermeister dem Gemeinderat mehrfach mitgeteilt wurde.

Protokollauszug³¹ der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2015:

„GR DI Roland Storf fragt, ob die spezifische Stellungnahme von RA Dr. Ruetz zum Fall Bechter inzwischen schon gekommen sei. Der Bürgermeister bejaht dies und teilt mit, RA Dr. Ruetz

²⁸ Beilage 6 Kaufvertrag Bechter -Schurig

²⁹ Beilage 20 Schreiben Dr. Skarics

³⁰ Beilage 1 Tagesordnung und Protokoll der GR-Sitzung 06.05.2015

³¹ Beilage 25 Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2015

empfehle, die Löschung des Wiederkaufsrechtes nicht zu unterfertigen, da hierzu keine Verpflichtung bestehe. Die Stellungnahme werde den Gemeinderäten übermittelt.“

Protokollauszug³² der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2015:

„Außerdem habe er (Anm. GR Stern) vor fünfenehalb Monaten einen Antrag zu diesem Thema im Fall Bechter gestellt, welcher ausdrücklich aufrecht geblieben sei. Darüber müsse innerhalb von 6 Monaten entschieden werden.

Der Bürgermeister teilt mit, der Fall Bechter sei geklärt, die Löschung des Wiederkaufsrechtes werde nicht unterfertigt.“

Protokollauszug³³ der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2016:

„GR Stern: Der Bürgermeister habe RA Dr. Skarics mitgeteilt, dass er einer Löschung des Wiederkaufsrechtes nicht zustimmen werde. Das Wiederkaufsrecht sei aber in der Zwischenzeit geändert worden. Er frage, ob die Gemeinde gefragt worden sei? Der Bürgermeister als Substanzverwalter sei hier anzuhören. Der Bürgermeister entgegnet, das Wiederkaufsrecht sei nicht jetzt, sondern mit einem Vertrag im Jahr 2007 geändert worden. Dieser vor 10 Jahren abgeschlossene Vertrag sei nun verbüchert worden. Das Wiederkaufsrecht gelte unabhängig davon. Es liege ein Rechtsgutachten vor, wonach der Vertrag nicht anfechtbar sei. ...

GR Martin Kapeller teilt mit, die Vorgangsweise hinsichtlich des Vertrages von 2007 sei vielleicht nicht korrekt gewesen, dennoch gelte dieser. Das sei die Sachlage.“

Bürgermeister Dr. Franz Dengg hat, wie ersichtlich, den Gemeinderat in mehrfacher Hinsicht belogen bzw. bewusst falsch informiert:

- Tatsache ist, dass am Vormittag vor der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2015 der **„ERV-ANTRAG vom 14.10.2015 10:00:21,35** durch den Einbringer und Antragsvertreter Offer & Partner KG Rechtsanwälte (P829814).
Vollmacht gemäß § 30 (21ZPO und §77(1) und (2) GBG erteilt GZ: Bechter_AG_OM
2 Antragsteller Dipl.-Ing. Dr. Markus Bechter, geb. 01.03.1977 - Barbarastraße 24, 80797 München, Deutschland
3 Beteiligter AG Obermieming (Substanzverw. Dr. Franz Dengg) Obermieming 175, 6414 Mieming
Begehren
1 Löschung - Einverleibung Löschung in EZ 1931 KG 80103 Mieming
die Einverleibung der Löschung C-LNR 1
1 a 3283/1992 WIEDERKAUFSRECHT hins Gst 3550/38 qem Pkt IV Zif 1 Kaufvertrag 1992-04-29 für Agrargemeinschaft Obermieming³⁴
beim Grundbuch Silz eingebracht wurde.
- Tatsache ist hiermit, dass Dr. Dengg als Substanzverwalter der AG Obermieming dem Antrag und dem Begehren des Markus Bechter zur Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag 1991 als **Beteiligter** beigetreten ist.
- Tatsache ist, dass einen Grundbuchs-antrag nur **alle** Beteiligten (**Wiederkaufsberechtigter u. Wiederkaufsverpflichteter**) stellen können.
- Tatsache ist, dass für die Einverleibung einer Verdinglichung zwei Dinge notwendig sind:
 - **der aktuelle Titel, ordnungsgemäß durch Verfügung bzw. Zustimmung des Substanzverwalters zum Zeitpunkt der Grundbuchseingabe am 14.10.2015** und

³² Beilage 26 Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2015

³³ Beilage 27 Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2016

³⁴ Beilage 19 ERV-Antrag vom 14.10.2015

- **die aktuelle Bevollmächtigung**, dass die Grundbuchseingabe **auch** namens der AG Obermieming, **im Auftrag des dazu allein befugten Substanzverwalters** Dr. Dengg erfolgt ist.
- **Die im Schenkungsvertrag Bechter vom 7.1.2008 beurkundete Wiederkaufsregelung ist für die grundbücherliche Einverleibung (Verdinglichung) einer Wiederkaufsregelung am 14.10.2015, mit der damaligen Zeichnung vom 7.1.2008 auf Agrargemeinschaftsseite, für eine Verbücherung per 14.10.2015 materiell derogiert.**
Ein aktueller Titel mit dem Antrag des Substanzverwalters im Namen der AG Obermieming liegt nicht vor.
- Im Pkt. VI. des Schenkungsvertrages Bechter vom 7.1.2008 erteilten „Die Vertragsteile“ Vollmacht an den Rechtsvertreter. Im Pkt. VII. dieses Vertrages ist formuliert, dass „auch nur über Ansuchen eines Vertragsteiles“ u.a. die Einverleibung der Löschung des Wiederkaufsrechtes durchgeführt werden könne.
Die im Schenkungsvertrag erteilten Ermächtigungen an den Rechtsanwalt können sicher nicht ausreichen, um **unter völlig neuer u. geänderter Gesetzeslage** - nämlich die gesetzlich erfolgte Einrichtung des Substanzverwalters, der **allein** in solchen Fällen für die AG tätig sein könnte - ohne Ermächtigung durch den Substanzverwalter, **auch für die AG Obermieming** zur Antragstellung an das Grundbuch am 14.10.2015 tätig zu sein.
- Der RA hat sich auf die erteilte Vollmacht berufen. Die gesetzliche Ermächtigung wurde zitiert (§ 30 (2) ZPO u. § 77 (1) u. (2) GBG.
- Als Antragsteller wurde im Antrag **nur** Dipl.Ing. Bechter genannt.
- **Das Vorliegen der Voraussetzungen nach dem Gesetz, aktueller Titel sowie aktuelle und vollständige Bevollmächtigung, sind vor einer Einverleibung vom Grundbuchsführer zu prüfen.**
Selbstverständlich auch deshalb, weil die identische Urkunde in Bezug auf das Wiederkaufsrecht vom Grundbuch bereits einmal zurückgewiesen wurde. Die Rechtslage hat sich seither nicht geändert.
Eine Einverleibung ist ausschließlich vom Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen abhängig. Eine Schulungsmeinung des Agrarbehördenleiters ist in diesem Zusammenhang ohne Belang.
- Die Gesetzesnovelle zum TFLG wurde am 30.6.2014 im LGBl. Nr. 70/2014 kundgemacht und ist an diesem Tag in Kraft getreten. Mit den §§ 36 a wurde die Funktion des Substanzverwalters eingeführt. Nach § 87 Abs. 2 dieser Novelle wurden alle Bestimmungen in den Satzungen und Regulierungs- oder Wirtschaftsplänen, die mit diesem Gesetz in Widerspruch stehen, derogiert.
Das bedeutet, dass es seit Kundmachung der Nov. LGBl. Nr. 70/2014 und daher auch später zum Zeitpunkt der Grundbuchseingabe vom 14.10.2015, keinen Titel für eine Einverleibung einer Löschung auf der Liegenschaft der AG Obermieming geben konnte, die nicht die Unterschrift bzw. die nachträgliche Genehmigung durch den Substanzverwalter tragen würde. Siehe dazu den § 36c Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 lit a in der Novelle, LGBl. Nr. 70/2014.
- Dr. Franz Dengg war zur Zeit der Antragstellung an das Grundbuch der Substanzverwalter und damit gesetzlich der allein Außenvertretungsbefugte für die AG Obermieming und für die Gemeinde Mieming.
- Tatsache ist daher, dass die im Schenkungsvertrag aufscheinenden Organwalter der AG Obermieming, Klaus Scharmer und Konrad Scharmer, am 14 10 2015 gemäß §§ 36 a ff der Novelle LGBl. Nr. 70/2014 und § 87 Abs. 2 keine Vertretungsbefugnis mehr hatten.

- Tatsache ist, dass eine Bevollmächtigung gemäß §77 (1) GBG durch den Substanzverwalter der AG Obermieming im Grundbuchakt **nicht** vorliegt.
- Tatsache ist, dass dem ERV-Antrag als Urkunde **nur** der Schenkungsvertrag³⁵ vom 03.12.2007 beigelegt wurde. Unterschrift und Beglaubigung durch die Organwalter der AG Obermieming, Klaus Scharmer und Konrad Scharmer, erfolgte übrigens am 07 01 2008.
- Tatsache ist, dass der Substanzverwalter Dr. Dengg in Hinsicht auf obigen Löschantrag nicht die in Substanzwertfragen notwendige Zustimmung des Gemeinderates gemäß § 30 Abs. 1 lit. h, j, l, m, n, o, p und q TGO eingeholt hat.
- Tatsache ist somit, dass dem Grundbuchführer kein aktueller Titel des allein Außenvertretungsbefugten der AG Obermieming, Substanzverwalter Dr. Dengg, zur Einverleibung der Löschung und der Neueintragung des geänderten Vorkaufsrechtes vorgelegen ist.
- Tatsache ist, dass die direkte Eintragung der Löschung in das Grundbuch erst durch eine kurz davor erfolgte Schulung der Grundbuchführer bei der Agrarbehörde ermöglicht bzw. erlaubt wurde.
- Tatsache ist weiters, dass auch in diesem Fall die Löschung durch die Agrarbehörde nicht bestätigt wurde.
- Tatsache ist, dass mit der Tagebuchzahl 409/2008 zum ersten Mal der Antrag gestellt wurde den Schenkungsvertrag Bechter-Bechter, die Löschung des Wiederkaufsrechtes gemäß Kaufvertrag 1992 und die Neueintragung des Wiederkaufsrechtes gemäß Schenkungsvertrag 2008 einzuverleiben. Der Antrag wurde zurückgezogen, da er offensichtlich nicht genehmigungsfähig war. Vermerk des Grundbuchführers: „**Wiederkaufsr. nur bei Verkauf begründbar.**“
- Tatsache ist, dass mit der Tagebuchzahl 2977/2008 der Schenkungsvertrag Bechter-Bechter³⁶ antragsgemäß dem Grundbuch einverleibt wurde, **nicht jedoch das in diesem Vertrag geänderte Wiederkaufsrecht.**
- Tatsache ist, dass im Grundbuchsrecht zum Zeitpunkt des Antrages vom 14 10 2015 die gleiche Gesetzeslage vorlag wie beim Erst-Antrag 2008.
- Tatsache ist, dass am 16 10 2015 entgegen der Auskunft des Dr. Dengg in der GR-Sitzung vom 10 02 2016 nicht die Einverleibung des 2007 geschlossenen Vertrages beantragt und verbüchert wurde, sondern **nur die Löschung des Wiederkaufsrechtes** gemäß Kaufvertrag 1991 und **die Neueintragung** gemäß Schenkungsvertrag 2007.
- Tatsache ist, dass der Antragsvertreter Offer & Partner KG Rechtsanwälte (P829814) nicht der Vertragserrichter des Kaufvertrages Bechter-Schurig ist.
- Tatsache ist, dass, entgegen der Aussage des Dr. Dengg vom 10 02 2016, dem Gemeinderat kein Rechtsgutachten vorliegt, wonach der Vertrag nicht anfechtbar sei. Dies wurde vom Gemeinderat in keiner Phase erwünscht. Die Stellungnahme des RA Dr. Ruetz mit dem Gutachten des Prof. Dr. Weber ist in allen Ausführungen verschwommen, ungenau und trifft keinerlei diesbezügliche Aussage. Es seien dazu die Ausführungen^{37 38} des ehemaligen Leiters der Agrarbehörde, HR Dr. Josef Guggenberger genannt, die im Zuge der begonnenen Wiederkaufsrecht-Diskussion mit dem Gutachten des Prof. Dr. Kletecka dem Gemeinderat zugegangen sind.
- Tatsache ist, dass der Grundbuchsbeschluss vom 16 10 2015 in der Gemeinderatssitzung vom 10 02 2016 in Frage und zur Diskussion gestellt wurde. Kein Mensch hat in dieser Angelegenheit jemals von der Anfechtung des Schenkungsvertrages gesprochen, sondern nur

³⁵ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

³⁶ Beilage 5 Schenkungsvertrag Bechter-Bechter

³⁷ Beilage 28 Kommentar HR Guggenberger zu Gutachten Kletecka

³⁸ Beilage 29 Schreiben HR Guggenberger vom 23 09 2016

von der Sittenwidrigkeit der neuen Wiederkaufsklausel. Diese Aussagen von Dr. Dengg vor dem Gemeinderat gehen daher völlig an der Sache vorbei und sind als bewusstes öffentliches Verschleiern zu qualifizieren.

- Tatsache ist, dass GR Kapeller, jetzt Vizebürgermeister, zumindest am 10.02.2016 laut Protokoll von der rechtswidrigen Vorgangsweise informiert war.
- Tatsache ist natürlich auch, dass Rechtssicherheit nicht durch Gutachten erzeugt wird, sondern durch geeignete Verfahren vor den Behörden oder vor den Gerichten. Was dem Juristen Dr. Dengg klar ist. Der offiziell mögliche Weg zur Agrarbehörde wurde vermieden und es wurde auch keine Klage eingereicht.
- Tatsache ist auch, dass Substanzverwalter Dr. Dengg auch die nachträgliche Möglichkeit, im Sinne der Rechte der AG Obermieming und der substanzberechtigten Gemeinde, **Rekurs** gegen den Grundbuchsbeschluss zu erheben, nicht genutzt hat.
- Tatsache ist somit, dass Bürgermeister Dr. Franz Dengg den Gemeinderat in mehrfacher Hinsicht bewusst falsch informiert hat.

Auf Grund der aktiven Unterstützung gemeindeschädigender Interessen erhebt sich der dringende Verdacht der Untreue nach § 153 StGB des Substanzverwalters und Bürgermeisters Dr. Franz Dengg gegenüber der substanzberechtigten Gemeinde. Zusätzlich ist vom Verdacht des Amtsmissbrauchs nach § 302 StGB auszugehen, da die Zustimmung zur Löschung wissentlich ohne die verpflichtende Befragung des Gemeinderates gemäß § 36 TFLG und § 30 Abs. 1 lit. j TGO rechtswidrig getätigt wurde.

Die dolose und kollusive Absicht, dem Gemeindegut der Gemeinde Mieming erheblichen Schaden zuzufügen, ist bei allen Beteiligten zu vermuten.

Bereicherungsabsicht

In allen Phasen ein Vermögensverschiebungsprojekt aus dem Gemeindegut an die Geschwister Thaler

- Die „neuen“ Wiederkaufsbedingungen weichen in einem ganz wesentlichen Punkt von den Abmachungen in den Kaufverträgen vom 4.11.1991 u. vom 29.4.1992 ab.
Die AG kann ihr Aufgriffsrecht via Wiederkaufsrecht an den unbebaut gebliebenen Baugrundstücken nicht mehr um den „Nominalwert“ (also zum ursprünglichen Kaufpreis von 60.- Schillingen pro Quadratmeter zuzüglich einer Teilwaldnutzungsablässe erwerben).
- Die AG Obermieming muss zum Ersten, einmal den ortsüblichen Verkehrswert derartiger Baugrundstücke im Falle der Geltendmachung des Wiederkaufes an die Wiederkaufsverpflichteten bezahlen. Jeder wusste, dass schon zu diesem Preis (ortsüblicher Verkehrswert für solches Bauland) ein Wiedererwerb von seinerzeit abgestoßenen Baulandflächen für die AG nicht mehr in Frage kommen würde (siehe Vertragspunkte III., Zi. 3.3. lit b in den beiden Schenkungsverträgen). Damit war der in den Jahren 1991 u. 1992 zwischen der AG u. Speer u. Bechter festgelegte niedere Wiederkaufspreis von von 35 Euro/m² (höchstens und großzügigst im Sinne der Wiederkaufsverpflichteten Speer u. Bechter kalkuliert) beseitigt. Anstelle dessen sollte ein Wiederkaufspreis treten, der mehr als das Zehnfache pro m² des unverbauten Baulandes in Mieming betragen sollte. Darüber hinaus u. geradezu „doppelt sicher“ sollte die AG davon abgeschreckt bleiben, ja nicht daran zu denken jemals von ihrem neu gestalteten Wiederkaufsrecht Gebrauch machen zu können:
- Einerseits sollte die AG Obermieming künftighin nicht mehr den ursprünglichen Erwerbspreis als Wiederkaufspreis bezahlen können, neu sollte die AG vielmehr den ortsüblichen Verkehrswert (also den Marktpreis von Bauland in der Gemeinde Mieming) als Wiederkaufspreis erlegen müssen. Dies war aber nicht genug.

- Andererseits musste die AG Obermieming noch zusätzlich aus Anlass eines solchen Wiederkaufsfalles (Wiederkauf um den ortsüblichen Verkehrswert für Bauland), also zweitens noch einen Betrag an Dr. Otto Thaler, also an den Bruder der beiden Schenkungsgeberinnen, bezahlen, der dem ortsüblichen Preis für „den Wert des Teilwaldrechtes zur Zeit der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes auf den mit dem neuen Wiederkaufsrecht belasteten Baulandflächen entspricht (siehe dazu auch die Vertragspunkte III., Zi. 3.3. lit b in den beiden Schenkungsverträgen) bezahlen.
- Damit hätte die AG Obermieming also noch mehr als den ortsüblichen Verkehrswert (also den jeder normale Mensch nur bezahlen müsste) für Bauland an die Schenkungsnehmer Speer und Bechter im Wiederkaufsfall zu bezahlen, weil sie zusätzlich noch einen Betrag als gedachten Preis für Nutzholzablässe an Dr. Otto Thaler (für ein rechtlich schon seit 25 Jahren erloschenes Teilwaldnutzungsrecht!) zu bezahlen hätte.
- Dies alles ist augenscheinlich deshalb geschehen, um sicher zu gehen, dass ja in keinem Fall jemals vom Wiederkaufsrecht Gebrauch gemacht werden könnte; keine wiederkaufsberechtigter AG würde, wirtschaftlich zu denken u. zu handeln verpflichtet (ein Wiederkauf noch wesentlich über den Verkehrswert würde doch auch dem gesetzlichen u. satzungsmäßigen Auftrag nach wirtschaftlichem u. zweckmäßigen Handeln der AG widersprechen), so etwas machen würde können.
- Also der ortsübliche Verkehrswert für Bauland (der übliche Grundstückshandelspreis) soll gegenüber Speer und Bechter als Abschreckung jeder Wiederkaufsambition gar noch übertroffen werden, hätte doch **von der AG Obermieming** zusätzlich noch der Ablösewert für Teilwaldrechtsnutzungsablässe auf den unbebaut gebliebenen Baulandflächen **gegenüber den Wiederkaufsverpflichteten** aufgebracht werden müssen.
- Daraus ist gut ersichtlich die „böse Absicht“, wie das alles zwischen Agrargemeinschaft Obermieming, deren Funktionären und den Familienmitgliedern der Familien Speer und Bechter abgekartet, inszeniert und „abgedichtet“ wurde. Das neue Wiederkaufsrecht ist so im Ergebnis reine Makulatur, Wortmusik, eine „Wertsicherungsklausel“ für den Wiederkaufsverpflichteten.
- Damit soll der Vermögenswert der AG Obermieming (zum „Nominalwert“ und „ohne Angabe von Gründen“ nun über 25 Jahre vertragswidrig als unbebaut gebliebenes Bauland aufzugreifen und darüber dann wieder als Verkäufer zum Verkehrswert verfügen zu können) ein für alle Male an die Familien Speer und Bechter verlagert werden. Diese sind im Ergebnis in die Lage versetzt, diese Baulandflächen um den sehr hohen üblichen Verkehrswert verkaufen zu können.
- Wie bereits dargestellt, wurden so rd. 2 Millionen Euro von Agrargemeinschaftsvermögen so in die beiden Familien Speer und Bechter verlagert. Bagatellbeträge hatten Speer und Bechter dafür zu bezahlen. Im neuen Wiederkaufspreis wurde die AG aber um mehr als das Zehnfache hinaufgesetzt. Und das alles soll nicht als „sittenwidrig“ nichtig sein? Durch doloses Zusammenwirken von allen Vertragsbeteiligten u. durch den Vertragsverfasser der beiden Schenkungsverträge Speer vom Jahre 1991 u. Bechter, Anfang 1992 **wurde die AG um ca. 2 Millionen Vermögenswert**, ohne jede Gegenleistung und klammheimlich an der Agrarbehörde vorbei geradezu „abmontiert“.
- Dies alles passierte – wie dargelegt – schon nach dem Inhalt der neuen Wiederkaufspreisregelung höchst hinterhältig. Die Arglist in diesem Vorhaben besteht noch darin, dass dies alles nur deshalb so gemacht wurde, weil alles vor der Agrarbehörde bzw. der Agrarbehördenaufsicht und wohl auch (die Schenkungsurkunden mit der dolosen neuen Wiederkaufsregelung) der Gemeinde Mieming gegenüber geheim gehalten werden konnte. Hätte die Agrarbehörde davon erfahren, die Behörde hätte nach ihrem Wissensstand sicher eingegriffen.

Zusammenfassung

Die gesetzwidrige Verschiebung eines riesigen Vermögens zum heutigen Verkehrswert von über 2 Millionen Euro aus dem Gemeindegut im Eigentum der AG Obermieming in das Privatvermögen der Familien Bechter und Speer ist der Kern dieser Sachverhaltsdarstellung. Die Formulierung „*die Erfüllung der Pflichtteilsansprüche nach der Mutter*“ verrät, dass von den Beteiligten völlig rechtswidrig Gemeindegut als Erbmasse im Zuge der Hofübergabe der EZ 1 I KG Mieming missbraucht wurde.

Allen Beteiligten war offensichtlich die rechtliche Problematik jeder möglichen Vorgangsweise bekannt.

Die Kaufverträge aus 1992, die Schenkungsverträge 2007/2008, die Änderung der Wiederkaufsklauseln sind nur einzelne Schritte dieser Vermögensverschiebung, die nur durch die Trickserie und durch das höchst arglistige, gesetzwidrige Handeln der Organwalter der Agrargemeinschaft Obermieming, abgekartet mit den Familien Speer und Bechter und deren Rechtsvertreter, hatte erreicht werden können.

Dadurch sind der AG Obermieming und letztlich auch der Gemeinde Mieming Millionenschäden zugefügt worden.

Hier wurde skrupellos der gesetzliche und satzungsmäßige Auftrag zur Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einer auf wirtschaftlichen Ertrag verpflichteten AG Obermieming verletzt. Auf Millionen Ertrag und Vermögen der AG Obermieming wurde ohne jede Gegenleistung verzichtet. Das kann mit Autonomie einer Agrargemeinschaft keinesfalls begründet werden, das ist vielmehr Willkür und Gesetzlosigkeit mit der Absicht der Schädigung der Agrargemeinschaft.

Erst durch Einsetzen des Substanzverwalters der AG Obermieming auf Grund der Novelle zum TFLG LGBl. Nr. 70/2014 bzw. der dadurch notwendigen Übermittlung des Kaufvertrages Markus Bechter - Siegfried Jörg Schurig vom 25.3.2015 an die Gemeinde, konnte der Substanzverwalter und die Gemeinde Mieming von diesem gesetzwidrigen „Treiben“ aller Vertragsbeteiligten unter Anleitung ihres Anwaltes Kenntnis erlangen. Dieser Verkauf soll nun ein endgültiger Teilabschluss der gesetzwidrigen Verschiebung von Gemeindegut und seine Umwandlung in Barvermögen in den Händen eines Erbberechtigten sein.

Bereits der erste Schritt im Jahr 1992³⁹ ist, auf Grund des klar ersichtlichen Versuchs, Gemeindegut im Eigentum der AG Obermieming zur Erbmasse der Familie Thaler zu deklarieren, mit dem Verdacht der Rechtswidrigkeit behaftet. Das Gemeindegut im Eigentum der AG Obermieming ist von der Familie Thaler und den damaligen Organwaltern der AG Obermieming gesetzwidrig zur „*Erfüllung der Pflichtteilsansprüche nach der Mutter*“ missbraucht worden.

Es mag dahin gestellt sein, ob eine fehlende Genehmigung der Agrarbehörde für die im zweiten Schritt erfolgte Einverleibung des Schenkungsvertrages Speer TZ 2621/2007 mit der geänderten Wiederkaufsklausel deren Unwirksamkeit bedingt oder nicht. Die idente Wiederkaufsklausel im Schenkungsvertrag Bechter wurde jedenfalls vom zuständigen Sachbearbeiter des Grundbuches mit der TZ 409/2008 zurückgewiesen, woraufhin der Einverleibungsantrag zurückgezogen wurde. Die in der Wiederkaufsklausel enthaltene Erhöhung des Wiederkaufspreises ohne jede Gegenleistung vom Nominalwert auf den Verkehrswert, das ist je nach Berechnungsbasis mindestens eine Verzehnfachung, ist jedenfalls sittenwidrig nach ABGB § 879 (3) und damit nichtig.

Auf Grund der Sachlage, nämlich der **sittenwidrigen Erhöhung des Wiederkaufspreises ohne jede Gegenleistung an die Agrargemeinschaft** vom Nominalwert auf den Verkehrswert, ist als erstes der Verdacht der Untreue nach § 153 StGB der jeweils befassten Organwalter der AG

³⁹ Siehe die Kaufverträge Beilage 3 und Beilage 21

Obermieming, der Vertragspartner der zitierten Schenkungsverträge und des Vertragsrichters gegenüber der AG Obermieming auszusprechen.

Der dritte Schritt erfolgte mit dem neuerlichen Antrag⁴⁰, die Wiederkaufsklausel des Schenkungsvertrages Bechter dem Grundbuch einzuverleiben. Ein aktueller Titel für diesen Antrag lag nicht vor, als Urkunde ist der Schenkungsvertrag aus 2008 angeführt worden. Diesem Begehren ist auf Grund der mit der Novelle zum TFLG LGBl. Nr. 70/2014 geänderten gesetzlichen Lage der Substanzverwalter der AG Obermieming, als der allein Vertretungsbefugte, als Beteiligter beigetreten. Es mag auch in diesem Fall dahin gestellt sein, ob eine fehlende Genehmigung der Agrarbehörde für die erfolgte Einverleibung der geänderten Wiederkaufsklausel deren Unwirksamkeit bedingt oder nicht. Jedenfalls wurde wenige Wochen vor diesem Antrag eine Schulung der Grundbuchführer beim Leiter der Agrarbehörde durchgeführt, nach der es dem Grundbuchführer erlaubt sei, bei der vorliegenden Zahl der Unterschriften die Einverleibung durchzuführen. Nicht in seiner Auskunft erwähnt hat der Grundbuchführer die unbedingte rechtliche Notwendigkeit eines aktuellen Titels und aktueller Vollmachten.

An der hier vorliegenden Sittenwidrigkeit und Nichtigkeit, jedenfalls an der dolosen, kollusiven Manipulation am Wiederkaufsrecht, um der AG Obermieming Schaden zuzufügen und in diesem Umfang die Außenstehenden Speer und Bechter zu bereichern, ändert das nichts.

Auf Grund der aktiven Unterstützung gemeindeschädigender Interessen erhebt sich der dringende Verdacht der Untreue nach § 153 StGB des Substanzverwalters und Bürgermeisters Dr. Franz Dengg gegenüber der AG Obermieming und somit der substanzberechtigten Gemeinde. Zusätzlich ist vom Verdacht des Amtsmissbrauchs nach § 302 StGB auszugehen, da die Zustimmung zur Löschung wissentlich ohne die verpflichtende Befragung des Gemeinderates gemäß § 36 TFLG und § 30 Abs. 1 lit. j TGO rechtswidrig getätigt wurde.

Es besteht der dringende Verdacht der Untreue nach § 153 StGB der verantwortlichen Organwalter gegenüber der AG Obermieming zum Zeitpunkt der Kaufverträge AG Obermieming-Speer und AG Obermieming-Bechter, namentlich Klaus Scharmer, Obmann, Anton Post Obmannstv., Josef Sonnweber, Beirat. Anmerkung: Karl Spielmann als zeichnender Beirat eines Vertrages ist heute nicht mehr rechtsfähig.

Es besteht der dringende Verdacht der Untreue nach § 153 StGB der verantwortlichen Organwalter gegenüber der AG Obermieming zum Zeitpunkt der Schenkungsverträge Speer-Speer und Bechter-Bechter in den Jahren 2007/2008, namentlich Martin Spielmann, Obmannstv., Klaus Scharmer Beirat, Konrad Scharmer, sowie des mitverantwortlichen Obmannes der AG Obermieming, Dr. Otto Thaler.

Der Verdacht der Beitragstäterschaft nach § 153 StGB ist gegenüber den Sachbearbeitern der genannten TZ 2621/2007 und TZ 2877/2015 des Grundbuches Silz ist ebenso zu vermuten, wie gegenüber dem Leiter der Agrarbehörde, der eine Schulung der Grundbuchbeamten zu einem zufällig sehr passenden Zeitpunkt durchgeführt hat.

Der Verdacht der Beitragstäterschaft nach § 153 StGB ist auch gegenüber dem von Bürgermeister Dr. Dengg zum Thema Wiederkaufsrecht beauftragten Rechtsberater Dr. Ruetz samt beigezogenen Gutachter Prof. Dr. Karl Weber auszudehnen.

⁴⁰ Beilage 19 ERV-Antrag vom 14.10.2015

Ich ersuche, der vorangegangenen Sachverhaltsdarstellung vom 12.09.2016 die vorliegenden Inhalte beizufügen.

Hochachtungsvoll
Ulrich Stern
Gemeinderat

Beilagen:

Die Nummerierung der Beilagen der Sachverhaltsdarstellung vom 12.09.2016 wurde in der hier vorliegenden Ergänzung fortlaufend weiter geführt. Daher hier Beilagen 19 bis 32