

Protokoll

über die 50. Sitzung des Gemeinderats
am 24. Juni 2015 um 20.00 Uhr
im Gemeindehaus

Anwesende:

Bgm. Dr. Franz Dengg
Vbgm. Klaus Scharmer
GV Ing. Kasper Kuprian
GV Barbara Spielmann
GV Benedikt van Staa
GR Michael Bstieler
GR Martin Kapeller
GR Thomas Raich
GR Edith Sagmeister
GR Ing. Wolfgang Schatz
GR Johannes Spielmann
GR Ulrich Stern
GR DI Roland Storf
GR Maria Thurnwalder
GR Regina Westreicher

Schriftführer: Mag. Stefan Philipp

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Zuschussansuchen; Diskussion und Beschlussfassung
3. Ansuchen Frauenhoffer Edith um Grundkauf einer Teilfläche des Gst. Nr. 111/3 im Ausmaß von ca. 137m² - AG Obermieming
4. Bericht Kassaprüfung
5. Anträge, Anfragen, Allfälliges
6. Gemeindegutsagrargemeinschaftsangelegenheiten mit RA Dr. Andreas Ruetz

Sitzungsbeginn:	20:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Zuhörer:	1 Pressevertreter, 15 Personen

Tagesordnungspunkt 1:

Bürgermeister Dr. Franz Dengg begrüßt die Anwesenden, insbesondere die Zuhörer und RA Dr. Andreas Ruetz, welcher die Gemeinde in Agrargemeinschaftsangelegenheiten vertritt, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 2 auf Tagesordnungspunkt 6 zu verschieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt 2 auf Tagesordnungspunkt 6 zu verschieben.

Tagesordnungspunkt 2:

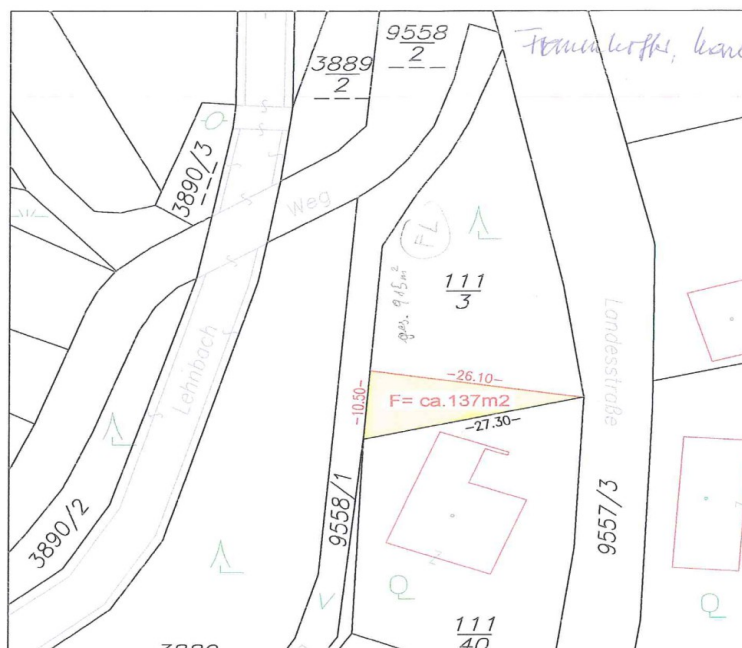
Der Bürgermeister berichtet vom Schreiben der Neuen Mittelschule über das Ansuchen um Erhöhung bzw. Anpassung des Zuschusses der Gemeinde Mieming für die Londonreise. Die Gemeinden Wildermieming und Obsteig zahlen € 37/Schüler, Mieming € 30/Schüler. Es gehe nun darum, diesen Betrag um € 7/ Schüler ab dem laufenden Schuljahr zu erhöhen.

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich einstimmig dafür aus, für die Englandfahrt der Neuen Mittelschule Mieming ab dem laufenden Schuljahr einen Zuschuss von € 37,-/Schüler zu gewähren.

Tagesordnungspunkt 3:

Der Bürgermeister berichtet über das Ansuchen von Fr. Frauenhoffer Edith um Ankauf einer Teilfläche des im Eigentum der GG-Agrargemeinschaft Obermieming stehenden Gst. Nr. 111/3 im Ausmaß von 137m². Wenn man diesem Ansuchen zustimme, werde in der Folge ein Ansuchen auf Umwidmung der 137m² gestellt werden, damit darauf gebaut werden könne.



Auf Frage von GR Regina Westreicher, berichtet der Bürgermeister, das Grundstück Nr. 111/3 habe insgesamt 915m².

Auf Frage von GR Michael Bstieler teilt der Bürgermeister mit, eine Umwidmung des gesamten Grundstückes Nr. 111/3 sei im Raumordnungskonzept derzeit nicht vorgesehen. Eine Entwertung des restlichen Grundstückes entstehe durch die Teilung nicht, da eine bebaubare Parzelle übrigbleibe.

Auf Frage von GV Kaspar Kuprian teilt der Bürgermeister mit, die Teilfläche werde um € 120/m² verkauft.

GV Benedikt van Staa teilt mit, er sehe einen Vorteil in der Teilung, da so ein größerer Abstand zwischen den Grundstücken entstehe.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Substanzverwalter der Gemeindegutsagarmgemeinschaft Obermieming anzuweisen, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 111/3 im Ausmaß von 137m² an Frau Edith Frauenhoffer zu einem Preis von € 120/m² zu verkaufen.

Tagesordnungspunkt 4:

GR Michael Bstieler teilt mit, am 02.06.2015 um 20:00 Uhr habe die zweite Kassaprüfung dieses Jahres, die 22. dieser Funktionsperiode, stattgefunden. Anwesend seien neben seiner Wenigkeit Peter Schneider, GR Ulrich Stern beratend, GV Kaspar Kuprian und Egon Schenach als Kassaverwalter gewesen. Entschuldigt haben sich GR Thomas Raich und GV Benedikt van Staa.

Tagesordnungspunkt 2 sei die Überprüfung der laufenden Gebarung gewesen. Dabei habe man keine Mängel festgestellt. Die Aufzeichnungen seien sehr übersichtlich und genau geführt.

Der Kassastand betrage mit 02.06.2015 € 1.376.352,89, und ergebe dies eine Veränderung gegenüber der Prüfung vom 05.02.2015 in der Höhe von plus € 275.198,53. In der Folge habe man den Bargeldbestand, die Sparbücher und die Konten kontrolliert. Hierbei sei auch alles transparent gewesen.

Als Tagesordnungspunkt 3 habe man sich den Themenschwerpunkt „Ausschreibungen“ gesetzt und dabei die Vorgehensweise der letzten größeren Projekte geprüft.

1. Photovoltaikanlage, Dach Gemeindeamt Mieming:

Ausschreibungssumme € 170.000,
eingeladen zur Angebotserstellung: 7 Firmen, aus Mieming Elektro Falch
Zuschlag erhalten: Ökovolt Solartechnik GmbH

2. Photovoltaik, VS Untermieming

Auftragssumme: € 40.000
eingeladen zur Angebotserstellung: 3 Firmen, aus Mieming Elektro Falch
Zuschlag erhalten: Tirol PV als Billigstbieter,

3. Sanierung Sanitäranlagen Waldschwimmbad Barwies

Auftragssumme: € 30.000

eingeladen zur Angebotserstellung für Installationsleistungen: 3 Firmen, aus Mieming Fa. Larcher
Zuschlag erhalten: Fa. Larcher

eingeladen zur Angebotserstellung für Fliesen: 3 Einladungen, aus Mieming Ottos Fliesen
eingeladen zur Angebotserstellung für Tischler: 2 Firmen, aus Mieming Tischlerei Ulrich Schleich
eingeladen zur Angebotserstellung für Elektroinstallationen: 1 Firma, Fa. Wörz in Mieming

4. Umrüstung der Straßenlampen - LED Lampentechnik:

Auftragssumme 2014: € 40.000

Auftragssumme 2013: € 30.000

eingeladen zur Angebotserstellung: 2 Firmen: Philips, Elektro Falch

Zuschlag erhalten: Elektro Falch

5. Kulturstadl Untermieming:

a) Zimmereiarbeiten:

Auftragssumme € 137.000

Eingeladen: Leitner Adi, AT Thurnerbau, Maurer & Wallnöfer

Zuschlag erhalten: Maurer & Wallnöfer

b) Spenglerarbeiten:

Auftragssumme: € 27.000

Eingeladen: 4 Firmen, aus Mieming Denis Schöpf

GR Bstieler fasst zusammen, ersichtlich sei, dass nicht überall mindestens 3 Angebote eingeholt worden seien. Der Überprüfungsausschuss habe daher bei der WKO Tirol eine nach Branchen geordnete Liste aller Firmen mit Hauptsitz in Mieming angefordert und dem Gemeindeamt übermittelt. So könne man in Zukunft die Mieminger Unternehmen zumindest bei der Einladung zur Angebotsstellung berücksichtigen. Auch wenn diese in der Folge nicht die billigsten seien, haben sie wenigstens eine Chance erhalten.

Der Bürgermeister ergänzt, er sei sehr bemüht, die Mieminger Firmen einzuladen, nur könne es keinen Zuschlag geben, wenn der Preis nicht stimme. Es komme manchmal auch vor, dass von den Mieminger Firmen kein Angebot abgegeben werde, wie zum Beispiel von der Fa. Installationen Spielmann Othmar GmbH. Es sei jedenfalls die Intention der Gemeinde, die Mieminger Firmen zu beauftragen.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht über die zweite Kassaprüfung einstimmig zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 5:

Zu diesem Punkt wird nichts vorgebracht.

Tagesordnungspunkt 6:

a)

Der Bürgermeister erklärt einleitend, aufgrund des Ansuchens der Fam. Bechter, das Vor- und Wiederkaufsrecht der GG-Agrargemeinschaft Obermieming auf ihren Grundstücken zu löschen, welche diese verkaufen wollen, habe man sich diesbezüglich rechtlich beraten lassen. Es sei der Antrag von GR Ulrich Stern gekommen, der Löschung nicht vor einer rechtlichen

Prüfung zuzustimmen. Er habe daher RA Dr. Ruetz beauftragt, die rechtliche Situation zu prüfen. In der letzten Sitzung sei ein weiterer Antrag gestellt worden, alle Verträge über Grundstücksverkäufe der GG-Agrargemeinschaften im Gemeindegebiet zu prüfen, und die Bedingungen (Wiederkaufsrechte) festzustellen. Dies mit dem Hintergrund, dass man auch die Grundstücke für die Agrargemeinschaften wieder zurückkaufe, um die Substanz wieder zur Gemeinde zu bringen. Das sei eine juristische Frage, moralisch sei dies eine andere Angelegenheit. Es gelte zu klären, was man tun müsse, um auf dem richtigen Weg zu bleiben. Man werde jedoch nicht irgendetwas unternehmen, bevor nicht alle Verträge und Fakten vorliegen. Es sei jeder Vertrag einzeln zu prüfen. Heute solle grundsätzlich das Thema Wiederkaufsrecht und alle damit zusammenhängenden Fragen geklärt werden.

RA Dr. Andreas Ruetz teilt mit, er sei vom Bürgermeister beauftragt worden, heute das Thema Wiederkaufsrecht zu erläutern, nicht jedoch den vorliegenden Spezialfall Bechter.

Einleitend möchte er kurz damit beginnen, wie es überhaupt zu den GG-Agrargemeinschaften gekommen sei. Der Verfassungsgerichtshof habe in seinem Mieders-Erkenntnis aus dem Jahr 2008 entschieden, dass die Übertragung des Eigentums vom Gemeindegut auf die Agrargemeinschaften verfassungswidrig gewesen und die Substanz der Gemeinde zuzuordnen sei.

Im Oktober 2013 habe es zwei weitere Erkenntnisse des VfGH gegeben, nämlich Pflach und Unterperfuß, welche gleichzeitig ergangen seien. Der VfGH habe dabei entschieden, dass der „Überling“ der Gemeinde zugesprochen werde, und stehe seither fest, dass die Nutzungsrechte der Mitglieder ausschließlich aus dem Bezug von Naturalleistungen und zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der berechtigten Liegenschaft bestehen. Mehr Rechte haben die Nutzungsberechtigten nicht.

Seinem Kenntnisstand zufolge gebe es nun in der Gemeinde Mieming Verträge über Grundstücksverkäufe der Agrargemeinschaften, welche Wiederkaufsrechte enthalten. Diese Verträge seien ihm nicht im Einzelnen bekannt, er könne nur allgemein sagen, das in den § 1068ff ABGB geregelte Wiederkaufsrecht sei das dem Verkäufer vorbehaltene Recht, die verkaufte Sache zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen. Wenn es keine andere Vereinbarung gebe, sei grundsätzlich der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis zurückzubezahlen. Das Wiederkaufsrecht könne durch eine einseitige Erklärung des Berechtigten ausgeübt werden, und sei diese nach Ausübung unwiderruflich. Das führe in der Folge zu einem zweiten Kaufvertrag mit umgekehrten Parteirollen.

Im Falle bestehender Wiederkaufsrechte, aufgrund derer nun Grundstücke zu günstigen Konditionen zurückgekauft werden können, sei die für die Gemeinderatsmitglieder interessierende Frage, ob eine Verpflichtung bestehe, diese Rechte auszuüben. Grundsätzlich handle es sich um ein Recht, welches ausgeübt werden „kann“. Gemeinderatsmitglieder müssen allerdings gemäß der Tiroler Gemeindeordnung ihr Amt unparteiisch und uneigennützig ausüben. Die Bestimmung des § 69 Tiroler Gemeindeordnung sehe vor, dass das Gemeindevermögen sorgsam zu verwalten und zu erhalten sei und treffe diese Verpflichtung die Gemeinderatsmitglieder. Daher sei aus seiner Sicht der Gemeinderat ganz klar dazu verpflichtet, ein Grundstück zum Nominalwert zurückzukaufen, wenn die Möglichkeit dazu bestehe, da er sonst die Substanz schädige. Ob dies vom Substanzverwalter ausgeübt werde, müsse der Gemeinderat entscheiden, da der Substanzverwalter beim Erwerb von Grundstücken vom Auftrag des Gemeinderates abhängig sei. Dieser benötige hierfür die Rückendeckung des Gemeinderates. Sollte seitens des Gemeinderates dieser Verpflichtung nicht nachgekommen werden, müsse man sich bewusst sein, dass dies allenfalls schadenersatzrechtliche oder sogar strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen könne.

Auf Frage von GR Michael Bstieler teilt RA Dr. Ruetz mit, er habe sich den Vertrag des „Anlassfalles“ Bechter noch nicht im Detail angesehen. Es sei dies aber ein Spezialfall, in welchem das Wiederkaufsrecht zum Nominalpreis plus Abgeltung eines Nutzungsrechtes verein-

bart worden sei. Im Jahr 2007 sei das Grundstück weiter verschenkt und das Wiederkaufsrecht vom Nominalwert zum Verkehrswert abgeändert worden.

Auf Frage von GR Michael Bstieler, informiert RA Dr. Ruetz, er habe diesen Fall noch nicht abschließend geprüft, die Abänderung des Wiederkaufsrechtes sei aber insofern nicht gesetzwidrig, weil nach § 40 TFLG die Zustimmung der Agrarbehörde grundsätzlich nicht gebraucht werde, weil nur der Verzicht auf dingliche Rechte einer Zustimmung der Agrarbehörde bedürften. Ein Wiederkaufsrecht sei aber kein dingliches Recht. Er müsse diesen Fall aber noch abschließend prüfen.

GR Ulrich Stern teilt mit, diesbezüglich gebe es die Meinung des ehemaligen Leiters der Agrarbehörde Dr. Nöbl, dem Amtsvorgänger von HR Dr. Guggenberger. Dieser habe bezüglich der Löschung des Wiederkaufsrechtes gesagt, die Löschung des Wiederkaufsrechtes, um die im vorliegenden Fall angesucht worden sei, bedürfe schon der Genehmigung der Agrarbehörde. Diese sei aber offensichtlich nicht erfolgt, weil ja noch immer das alte Wiederkaufsrecht im Grundbuch eingetragen sei.

RA Dr. Ruetz führt aus, es gebe zu zwei gleichgelagerten Fällen OGH-Entscheidungen, wonach dies grundsätzlich zulässig sei. Dies sei ständige Rechtsprechung. Er frage, ob es die Meinung des Herrn Dr. Nöbl schriftlich gebe. Grundsätzlich gebe es keine Verpflichtung, die Löschungserklärung des Wiederkaufsrechtes zu unterschreiben. Es gebe keinen Anspruch des Vertragspartners, dass darauf verzichtet werde. Gemäß § 47 TFLG bedarf nur der Verzicht auf dingliche Rechte der Zustimmung der Agrarbehörde. Es gebe im Kommentar Ehrenzweig eine alte Meinung, dass das Wiederkaufsrecht ein dingliches Recht sei. Diese sei jedoch durch die Judikatur überholt. Im Sachenrecht herrsche Typenzwang und sei das Wiederkaufsrecht daher zu 100% kein dingliches Recht. Darum verwundere ihn die Aussage des Dr. Nöbl. Dingliche Rechte seien Eigentum oder Dienstbarkeiten, nicht aber Wiederkaufsrechte. Diese seien zwar absolute Rechte, aber keine dinglichen Rechte.

GR Ulrich Stern bejaht, dass es diese Meinung von Dr. Nöbl schriftlich gebe. Zudem gebe es nun auch ein LVwG-Erkenntnis über – grob gesagt – zwingendes Recht, das nicht durch Entscheidungen über Nebenabreden ausgehöhlt werden könne. Dies erscheine ihm wesentlich schlagender, weil es sicherlich auch auf Gemeinden und Agrargemeinschaften anzuwenden sei, da ausdrücklich erwähnt werde, dass solche Änderungen, nicht in die Gemeindeautonomie oder die Autonomie von Agrargemeinschaften falle, da zwingendes Recht nicht abgeändert werden könne. Das LVwG-Erkenntnis vom Dezember 2014 sage das so deutlich, und gelte das für alle Nebenabsprachen, die eigentlich die Judikatur zum Substanzrecht komplett aushöhlen würden, wenn man diese umsetzte. Seiner Meinung nach seien LVwG-Erkenntnisse durchaus ernst zu nehmen.

RA Dr. Ruetz erklärt, er stimme dem zu, es handle sich hier jedoch um eine zivilrechtliche Angelegenheit.

GR Ulrich Stern entgegnet, dies sei eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts, und zwingende öffentlich-rechtliche Bestimmungen seien nicht zu unterwandern.

Der Bürgermeister meint, GR Ulrich Stern verwechsle öffentliches Recht und Zivilrecht, und bitte er ihn auch das Schreiben von Dr. Gregor Kaltenböck, Abt. Agrargemeinschaften, zu zitieren, in welchem dieser schreibe, das Wiederkaufsrecht sei kein dingliches Recht.

GR Ulrich Stern antwortet, Dr. Kaltenböck beziehe sich ausschließlich auf Vorkaufsrechte. Bezüglich des Wiederkaufsrechtes falle kein Wort. Er bitte den Bürgermeister nichts Falsches zu zitieren.

Der Bürgermeister sagt, der Fall Bechter sei eine zivilrechtliche Angelegenheit.

RA Dr. Ruetz teilt mit, er müsse sich diesen Fall genau anschauen. Er habe dabei die Gemeindeinteressen zu vertreten. Heute sei nur allgemein das Thema Wiederkaufsrecht zu behandeln gewesen, und vertrete er die Meinung, dass im Falle des Nichtausübens des Wiederkaufsrechtes ganz klar substanzschädigend gehandelt werde.

GR Regina Westreicher sagt, dies sei eine wichtige Information.

GR Michael Bstieler fragt, was das für den Gemeinderat bedeute, ob dieser mit Privatvermögen hafte, um welches Delikt es sich handle und was der Anwalt empfehlen würde?

RA Dr. Ruetz teilt mit, er könne nur auf daraufhin weisen und müsse man sich die Verträge genau ansehen. Wenn man Rechte nicht ausübt, schädige man die Substanz und sei dies allenfalls Untreue von Gemeindevermögen. Er empfehle die Verträge zu erheben, diese hinsichtlich des Wiederkaufsrechtes und -preises anzuschauen, und folglich anzudenken, diese auszuüben.

Auf Frage von GR Michael Bstieler teilt RA Dr. Ruetz mit, ein Bauverbot könne nicht erlassen werden. Es sei zu entscheiden, ob das Wiederkaufsrecht ausgeübt werde. Man müsse sich im Grundbuch anschauen, ob ein Wiederkaufsrecht vorliege. Dann bestehe die Möglichkeit, zu entscheiden, ob das Recht ausgeübt werde. Wenn vertraglich geregelt, dass Wiederkaufsrecht im Falle einer Bebauung erlösche, müsse dieses vorher ausgeübt werden, da es sonst nicht mehr ausgeübt werden könne.

GR Hannes Spielmann fragt, ob in einem Fall, in welchem ein Käufer ein Grundstück zu damaligen Bedingungen gekauft habe, zwar ein Wiederkaufsrecht aber keine Baufristen vereinbart worden seien, und das unbebaute Grundstück noch immer derselben Person gehöre, somit ein offensichtlicher Missbrauch bzw. Spekulation durch einen Weiterverkauf nicht vorliege, und nun der Käufer vielleicht in nächster Zeit bzw. in der nun vorliegenden Erkenntnis beabsichtige zu bauen, die Gemeinde unter Strafandrohung verpflichtet sei, das Wiederkaufsrecht auszuüben? Denn es sei Usus und gängige Praxis gewesen, solange der Käufer das Grundstück selbst behalte, werde das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt. Mit dem Passus des Wiederkaufsrechtes habe man die Spekulation verhindern wollen. Dies stehe aber nicht im Vertrag. Die Kernfrage sei, wie wahrscheinlich es zu einer Verurteilung komme. Grundsätzlich gebe es Fälle, die augenscheinlich Spekulation seien. Es gebe aber auch Fälle, die augenscheinlich nicht missbräuchlich seien.

RA Dr. Ruetz teilt mit, dies müsse man sich im Einzelfall ansehen. Allgemein habe das Wiederkaufsrecht den Sinn, den Gemeindebürgern einen leistbaren Baugrund zur Verfügung zu stellen, damit diese in der Gemeinde verbleiben können und ein Einfamilienhaus darauf bauen. Es solle also nicht ein Grund heute gekauft und morgen um das Vierfache verkauft werden.

Es sei aber auch sicherlich nicht der Sinn gewesen, dass Mitglieder der Agrargemeinschaft den Baugrund horten. Beim Verkauf eines Grundstückes und Auferlegung einer Baufrist von 5 Jahren, könne die Ausübung des Wiederkaufsrechtes allenfalls rechtsmissbräuchlich sein. Wenn ein Grundstück aber 10-20 Jahre brachliege, bestehe kein schutzwürdiges Interesse, das Wiederkaufsrecht nicht auszuüben. Wenn keine Bebauungsfrist vereinbart worden sei, müsse jederzeit damit gerechnet werden, dass das Grundstück zurückgegeben werden müsse.

Ob die Nichtausübung des Wiederkaufsrechtes durch den Gemeinderat zu einer strafrechtlichen Verurteilung führen werde, könne er nicht vorhersagen. Er könne nur darauf hinweisen und aufklären, dass diese Möglichkeit bestehe.

Der Vizebürgermeister teilt mit, die Situation habe sich geändert. Die Agrargemeinschaft habe Grundstücke zu dem Zweck verkauft, dass ein Haus gebaut werde. Den Missbrauch habe man mit Hilfe des Wiederkaufsrechtes verhindern wollen. Die Agrargemeinschaft habe aber nie die Absicht gehabt, die Grundstücke zurückzukaufen. Nun seien der Substanzverwalter und der Gemeinderat zuständig und diese müssen nun die Grundstücke zurückkaufen. Das könne er sich nicht vorstellen.

Auf Frage von GR Martin Kapeller, ob man nun in den alten Verträgen eine Bebauungsfrist vereinbaren könne, teilt RA Dr. Ruetz mit, dies wäre eine Abänderung des Wiederkaufsrechtes und bestehe immer die Gefahr, damit substanzschädigend zu handeln. Die Agrargemeinschaft habe die Möglichkeit, die Grundstücke zum Verkaufspreis (zB. € 6) zurückzukaufen und einem anderen Gemeindebürger um z.B. € 110 zu verkaufen. Damit müsse man rechnen.

GV Barbara Spielmann meint, das sei für die Betroffenen bitter und fast schon Spekulation der Gemeinde.

GR DI Roland Storf erklärt, das bitterste sei, um noch einen Schritt zurückzugehen, dass die Grundstücke verfassungswidrig von der Gemeinde auf die Agrargemeinschaften übertragen worden seien. Da beginne die Geschichte. Nun sei es möglich, den ursprünglichen, rechtlichen Zustand wieder herzustellen. Ebenfalls bitter sei, dass die Leute, die die Grundstücke zum Zwecke der Spekulation verkauft oder bebaut haben, den Vorteil bereits genutzt haben und dies damit „gegessen“ sei. Diese bebauten oder verkauften Grundstücke seien weg.

GR Martin Kapeller teilt mit, es störe ihn, dass bei den Leuten, die wie im vorliegenden Fall Spekulation betrieben haben, das Wiederkaufsrecht nicht mehr ausgeübt werden könne. Bei anderen, die das Grundstück selbst erworben haben und ein Haus darauf bauen wollten, hingegen schon. Da werde mit zweierlei Maß gemessen.

GR DI Roland Storf fragt, da der Substanzverwalter nach den Bestimmungen des TFLG die Rückendeckung des Gemeinderates brauche und nach der Tiroler Gemeindeordnung all jene Leute befangen seien, die für sich selbst und ihre Verwandtschaft im Sinne dieses Gesetzes Vorteile ziehen könnten, ob es richtig sei, dass sich in dieser Angelegenheit jeder im Gemeinderat fragen müsse, ob der Bruder oder die Schwester, usw. von einem solchen Vertrag betroffen sei. Er finde zudem, es sei hierbei die Ausnahme des § 29 TGO nicht zutreffend, die besage, dass ausschließlich Obleute befangen seien, nicht aber die einzelnen Mitglieder. Es gehe hier nicht um eine Bevölkerungsgruppe, sondern um Verträge zwischen einzelnen Leuten und der Agrargemeinschaft, respektive der Gemeinde. Dieser Ausnahmeparagraph, der aus seiner Sicht sehr missbräuchlich verwendet werde, dürfe hier nicht zur Anwendung kommen, sondern müsse sich jeder einzelne fragen, ob er befangen sei.

RA Dr. Ruetz erklärt, in § 29 TGO sei die Befangenheit genau geregelt. Man könne diese aber auch geltend machen, wenn man sich befangen fühle. Wenn der Bruder oder die Schwester betroffen sei, sei man befangen, weil man dann nicht objektiv entscheiden könne. Ob eine Bestimmung missbräuchlich verwendet werde, wolle er nicht kommentieren. Er könne nur auf die Norm verweisen. Das neu geschaffene Organ des Substanzverwalters sei für die Substanz verantwortlich. Zu bestimmten Angelegenheiten verweise das TFLG auf die TGO, und müsse der Substanzverwalter zwingend den Auftrag des Gemeinderates einholen. Unter anderem sei

dies beim Erwerb von Grundstücken der Fall. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes bedürfe daher eines vorherigen Beschlusses des Gemeinderates.

Der Bürgermeister teilt mit, er weise die Aussage von GR DI Roland Storf über die missbräuchliche Anwendung der Ausnahmeregelung über die Befangenheit zurück. Wenn es sich um den/die Bruder/Schwester gehandelt habe, habe sich immer jeder entsprechend für befangen erklärt. Die erhobenen Aufsichtsbeschwerden haben diesbezüglich auch nichts ergeben.

Auf Frage von GR Michael Bstieler, was in Fällen, in welchen mit einem Wiederkaufsrecht belastete Grundstücke schon verkauft oder bebaut worden seien, geschehe und ob man das rückgängig machen oder Schadenersatz fordern könne, teilt RA Dr. Ruetz mit, hier sei die Frage, ob das Wiederkaufsrecht noch im Grundbuch eingetragen sei. Dann sei es als absolutes Recht gegenüber jedem neuen Erwerber durchsetzbar. Auf Frage von GR Michael Bstieler führt er aus, wenn das Recht erloschen sei, könne es nicht mehr ausgeübt werden.

GR Ulrich Stern teilt mit, die Agrargemeinschaften haben selbst Schicksal gespielt, da es alle möglichen Variationen von Regelungen über das Wiederkaufsrecht gebe. In manchen Sonderfällen sei überhaupt kein Wiederkaufsrecht im Vertrag vereinbart worden. Es sei schlicht das zu prüfen, was rechtlich möglich sei und das müsse die Gemeinde dann wahrnehmen.

GV Kaspar Kuprian fragt, ob man zusammenfassend sagen könne, als Gemeinderat müsse man im Moment nichts unternehmen? Der Gemeinderat dürfe nur im Moment einer Löschung des Wiederkaufsrechtes nicht zustimmen.

RA Dr. Ruetz teilt daraufhin mit, dies sei ein Missverständnis. Man müsse sich die Verträge anschauen.

GV Kaspar Kuprian fragt, ob es die Aufgabe des Gemeinderates oder des Substanzverwalters sei, eigenständig Verträge auszuheben, und Verträge anzuschauen?

RA Dr. Ruetz teilt mit, die Verträge werde der Substanzverwalter erheben müssen. Dieser müsse überprüfen, wo Wiederkaufsrechte bestehen. Das Grundbuch sei öffentlich und werde jede Gemeinde von grundbücherlichen Durchführungen verständigt.

Der Bürgermeister teilt mit, die Durchführung sei eine Angelegenheit des Amtes. Allerdings gehe dies nicht von heute auf morgen. Im Moment entstehe kein Schaden, solange nichts verbaut werde. Die Problematik sei nur, wenn ein Bauansuchen komme. Es gebe aktuell zwei Bauansuchen, bei welchen es Handlungsbedarf gebe. Er könne die Bauansuchen nicht ablehnen, er könne die Bauwerber nur darauf hinweisen, dass ein Wiederkauf im Raum stehe. Wenn sie dennoch eine Entscheidung innerhalb eines halben Jahres haben wollen, werden sie diese auch bekommen. Nur sei dies ein Bauverfahren, und müsse man natürlich schauen, was mit dem Wiederkaufsrecht passiere. Bei den anderen Fällen sei kein dringender Handlungsbedarf. Dennoch müsse man es klären.

GR DI Roland Storf schlägt vor, man solle die Fälle so abarbeiten, wie sie kommen.

GV Benedikt van Staa sagt, eine Regelung gehöre her. Dies sei für die Leute wichtig, damit sie wissen wie es weitergeht.

b)

GR Ulrich Stern fragt, ob es bezüglich des Golfplatzplatzes etwas Neues gebe? Der aktuelle Zustand sei unbefriedigend. Er fragt, was sich aus der Akteneinsicht des Bürgermeisters ergeben habe?

Der Bürgermeister teilt mit, er sei aus der Akteneinsicht nicht schlau geworden. Er habe nichts herauslesen können, warum die Löschung der Nutzungsrechte damals nicht weiter verfolgt worden sei. Die Abteilung Agrargemeinschaften habe nun den Pachtvertrag und die Beschlüsse der Vollversammlung und des Ausschusses der Agrargemeinschaft Obermieming angefordert, und selbst ein Verfahren eingeleitet. Er warte nun auf das Ergebnis.

GR Ulrich Stern teilt mit, es gebe ein eindeutiges Erkenntnis des LVwG, dass Nebenabreden nichtig seien. Es bestehe höchster Handlungsbedarf der Gemeinde, zu prüfen, welche Schritte zu unternehmen seien.

Der Bürgermeister erklärt, es werde gerade geprüft, ob Teilwälder zu Recht bestehen oder nicht.

GR Ulrich Stern teilt mit, das eine habe mit dem anderen nichts zu tun. Dies sei irrelevant, wenn Pächterträge, die als reine Substanzerträge zu betrachten seien, irgendwie verteilt werden. Das könne nicht sein, und habe mit dem Teilwaldrecht nichts zu tun.

GR DI Roland Storf teilt mit, es gehe darum, dass Verträge über den Golfplatz mit 32 Nutzungsberechtigten auf eine Dauer von 30 Jahren abgeschlossen worden seien. Er stehe auf dem Standpunkt, den Golfplatz zu verpachten sei ein Substanzrecht, und deswegen müsse sich die Gemeinde als Eigentümerin der Agrargemeinschaft kundig machen, ob Pächterlöse der Gemeinde zustehen und nicht den einzelnen Nutzungsberechtigten. Eigentümer des Grundstückes sei die Agrargemeinschaft Obermieming.

RA Dr. Ruetz teilt mit, wenn auf einem Grundstück Teilwaldrechte bestanden haben, seien diese bei der Verwirklichung des Golfplatzprojektes und dem dadurch gegebenen öffentlichen Interesse von Amts wegen als erloschen zu erklären. Der einzelne Berechtigte habe dabei nur ein Recht auf Entschädigung gem. § 40 TFLG.

Der Bürgermeister erklärt, Dr. Guggenberger habe genau das 2006 geschrieben. Die Frage sei jetzt, warum er es letztendlich nicht getan habe. Ob die Teilwaldrechte gelöscht hätten werden müssen, klärt gerade die Abt. Agrargemeinschaften.

Auf Frage von GR DI Roland Storf, ob eine Amtshaftung bestehe, wenn die Löschung der Teilwaldrechte aufgrund Behördenversagens nicht erfolgt sei, teilt RA Dr. Ruetz mit, er kenne den Fall nicht und wolle er niemandem Amtsmissbrauch unterstellen. Auf Frage von GR Regina Westreicher erklärt er, die Substanzeinnahmen seien auf das Substanzkonto zu zahlen.

Der Bürgermeister sagt, das Problem sei, dass es privatrechtliche Verträge zwischen den Teilwaldberechtigten und der Agrargemeinschaft gebe. Verträge müssen eingehalten werden. Es sei zudem nicht alles gerodet und nicht alles hinsichtlich der Teilwaldrechte geklärt.

GR Ulrich Stern antwortet, nichtige Verträge müsse man nicht einhalten. Die Frage sei, was der Bürgermeister als Substanzverwalter machen werde.

GR Michael Bstieler sagt, es sei an der Zeit, weiterzumachen. Das Geld entgehe der Gemeinde. Es sei außerdem wichtig, dass Rechtssicherheit bestehe.

Der Vizebürgermeister erklärt, die Teilwaldrechte bestehen noch. Sollte es den Golfplatz nicht mehr geben, habe er dann das Teilwaldrecht noch. Er bekomme zurzeit nur eine Entschädigung, weil er das Holz nicht holen könne. Er müsse sich auf einen Bescheid verlassen können.

RA Dr. Ruetz teilt mit, wenn ein Teilwaldrecht für erloschen erklärt wurde, könne es nicht mehr aufleben.

GR DI Roland Storf sagt, das Teilwaldrecht werde ausbezahlt. Bescheide seien auch schon aufgehoben worden, und werde dies hier auch wieder passieren. Klar sei, zurzeit gehen Substanzeinnahmen nicht an die Gemeinde, sondern an andere Personen.

Der Bürgermeister erklärt, wenn die Pächterträge seit zehn Jahren so verteilt werden, werde es wohl einen Grund dafür geben.

GR Ulrich Stern teilt mit, dafür habe man die Stichtagsregelung. Dasselbe sei bei der Jagdpacht und werde dies auch nicht halten.

Auf Frage von GR Ulrich Stern, was mit seinen Anträgen geschehe, erklärt der Bürgermeister, es laufe bereits ein Verfahren bei der Abteilung Agrargemeinschaften. Die Anträge seien noch aufrecht.

Der Bürgermeister bedankt sich bei RA Dr. Ruetz und den Zuhörern und schließt die Sitzung.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: