

An die Staatsanwaltschaft Innsbruck

### Sachverhaltsdarstellung:

Prüfung auf mögliches strafbares Verhalten durch die Agrarbehörde des Landes Tirol am Beispiel der Agrargemeinschaft Obermieming

Prüfung auf mögliches strafbares Verhalten der Organe der Agrargemeinschaft Obermieming

## 1. Rechtslage

### 1.1. VfGH-Entscheidung 1982

„3. Führt die Einbeziehung des Gemeindegutes in die Ordnung der Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken aber tendenziell dazu, dass die Gemeinde die Substanz des Gemeindegutes zur Gänze an die Nutzungsberechtigten verliert, so bewirkt sie **eine durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde.**“

*Anmerkung: Aktuellerweise sei auf die Fragen des VfGH vom 22.11.2007 an das Land Tirol verwiesen. Beilage 19*

### 1.2. Verwaltungssatzungen der Agrargemeinschaft Obermieming

#### 1.2.1. Im vorläufiger Regulierungsbescheid vom 18. April 1952<sup>[1]</sup>

§ 2. Die Gemeinschaft hat den Zweck, ihre Grundstücke und Vermögensschaften, so gut sie es vermag, zu bewirtschaften, um die gerechten Ansprüche und die vorhandenen Bedürfnisse der Mitglieder zu befriedigen sowie den **Besitz zu erhalten** und zu verbessern.

#### 1.2.2. Im Regulierungsbescheid vom 5. Dezember 1966<sup>[2]</sup>

§ 2. Die Gemeinschaft hat den Zweck, durch pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens die bestmögliche und andauernde Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen, das **Gemeinschaftsvermögen zu erhalten** und zu verbessern und zu diesem Zweck im Rahmen des Gemeinschaftsbetriebes auch die erforderlichen gewerblichen Unternehmen zu betreiben.

**Anmerkung:**

*Diese Zweckbestimmung der Agrargemeinschaft ist mit diesem Inhalt in den inzwischen geänderten Satzungen für die Agrargemeinschaft Obermieming ebenso enthalten. Die Zweckbestimmung der AG hat jede Satzung zu enthalten (§ 36 Abs. 1 TFLG).*

*Ertragsverteilungen der AG können nur an alle Agrarmitglieder nach Maßgabe ihrer Beteiligung, wie im Regulierungsplan festgestellt, erfolgen. Es gibt keine Ertragsverteilung an Einzelmitglieder (§§ 34 Abs. 4 und § 35 TFLG)*

**1.3. TFLG 1996**

**1.3.1. § 33 Abs. 3**

(3) Teilwaldrechte sind Holz- und Streunutzungsrechte, die auf Grund öffentlicher Urkunden oder auf Grund örtlicher Übung zugunsten bestimmter Liegenschaften oder bestimmter Personen auf nach Größe, Form und Lage bestimmten oder bestimmbaren Teilflächen von Waldgrundstücken bestehen. Teilwaldrechte gelten als Anteilsrechte im Sinne dieses Gesetzes.

**1.3.2. § 40 Abs. 4**

(4) Die Agrarbehörde hat, sofern eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Stammsitzliegenschaft nicht eintritt, auf Antrag des Grundeigentümers oder von Amts wegen ein Teilwaldrecht zur Gänze oder insoweit als erloschen zu erklären, als das mit dem Teilwaldrecht belastete Grundstück für Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse, z.B. für die Schaffung von Bauland, den Bau von Straßen und Wegen, für die Errichtung von Fremdenverkehrsanlagen und dergleichen, benötigt wird. Kommt über die Art und die Höhe der Gegenleistung kein Übereinkommen zustande, so gebührt dem Teilwaldberechtigten als Gegenleistung der Holzvorrat auf der Teilwaldfläche, eine Entschädigung für eine allfällige vorzeitige Nutzung der hiebsunreifen Holzbestände und für allfällige wirtschaftliche Erschwernisse sowie die Hälfte des Bodenverkehrswertes. Der Bodenverkehrswert ist dabei nicht nach der Widmung auf Grund der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu bemessen, sondern nach dem Verkehrswert eines in derselben Gemeinde gelegenen Waldgrundstückes gleicher Bonität.

**Anmerkung:**

*Die Beteiligung an der AG besteht also im Regelfall in einem ideellen Anteil am Gesamten. Nach diesem Anteil an der Gemeinschaft bestimmt sich die Beteiligung an den gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten (§ 34 Abs 4, § 54 und § 65 Abs 2 lit c TFLG). In Obermieming ist es so, dass sich die Beteiligung am Ganzen für jedes Mitglied nach der Größe der Teilwaldnutzungsfläche, wie sie jedem einzelnen Mitglied aktuell zusteht, zu richten hat (siehe auch § 33 Abs 3, letzter Satz). Die Holznutzung im Gemeinschaftsgebiet aber erfolgt in Form von sog. Teilwaldrechten; die Teilwaldholznutzung ist eine (realiter) geteilte Nutzungsform an bestimmten Teilflächen im Agrargemeinschaftswald in der Natur (§ 33 Abs 3 TFLG), im Gegensatz zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung von Holz und Weide und der ideellen Beteiligung der Agrarmitglieder mit ihrem Anteil an Holz und Weide. Historisch ist die Holznutzung auf dem Gemeindegutsgebiet in Form von kleinen Holzstreifen zur ausschließlichen Nutzung durch einen Nutzungsberechtigten deshalb eingeführt worden, weil damals mehr Holzbedarf im Gemeinschaftswald angemeldet wurde als im Wald nachwachsen konnte. Das **Teilwaldnutzungsrecht** ist also **eine***

*Bewirtschaftungsform auf dem agrargemeinschaftlichen Gemeindegutgebiet – die Holznutzung erfolgt auf der Teilwaldholznutzungsfläche in diesem Fall durch jedes Agrarmitglied selber – im Gegensatz zur **anderen**, zur **gemeinschaftlichen Holz- und Weidenutzung** und der ideellen Beteiligung der Agrarmitglieder mit ihrem Anteil.*

*In beiden Fällen ist und bleibt die Agrargemeinschaft oder die Gemeinde Eigentümerin der agrargemeinschaftlichen Fläche. Sie stehen auch im Grundbuch. § 40 Abs. 4 TFLG zeigt auch, dass dem Teilwaldberechtigten **keine Eigentümeransprüche für den Widmungswert als Bauland zustehen**.*

*Daran hält man sich in angrenzenden Gemeinden wie in Wildermieming, in Telfs, Stams, Mötz oder in Nassereith. Dort gibt es auch Teilwaldnutzungen auf dem Gemeindegut.*

*In Mieming wurde, wie gezeigt wird, ein anderer Weg gewählt. Zum offensichtlichen Zweck der privaten Bereicherung und zum Schaden der Agrargemeinschaft und des Gemeindegutes.*

*Der Holznutzungsberechtigte, der Teilwaldberechtigte soll als „Eigentümer“ gelten. Das Teilwaldrecht wird gesetzwidrig als „grundstücksgleiches Recht“ (siehe Kaufvertrag Genoveva Bechter[3], Pkt. I., zweiter Absatz, TBZ 3283/92 Grundbuch BG Silz, Kaufvertrag Mag. Christine Speer[4], Pkt. I. zweiter Absatz, TBZ 1889/92 Grundbuch BG Silz) genannt. In einem anderen Fall wird das Teilwaldrecht – frei erfunden und mit dem Gesetz nicht im Einklang zu bringen – im Kaufvertrag, wie er auch dem Finanzamt vorgelegt wird, als nicht näher bestimmbarer „Miteigentumsanteil, ähnlich wie bei einer materiellen Teilung“ bezeichnet und dass folglich „der Preis für die Ablöse des Teilwaldrechtes Bestandteil des Kaufpreises sei“ (TBZ 2915/92 und TBZ 3627/92). Dies unterstellt, dass mit der Meldung an das Finanzamt und der Bezahlung der Grunderwerbssteuer die steuerliche Behandlung des Verkaufs abgeschlossen sei. Wenn der Gesamtkaufpreis der Agrargemeinschaft zuflösse, wäre dies auch so. Es werden jedoch 85 bis 90% des Kaufpreises vom Teilwaldberechtigten direkt eingenommen. Diese Einkünfte fallen aber nicht in die Pauschalierung bei landwirtschaftlichen Betrieben. **Teilwaldablösen unterliegen der persönlichen Einkommenssteuer**. Dies ist grundsätzlich bekannt, siehe Übergabevertrag[5] Maria Thaler an Dr. Otto Thaler vom 30.3.1991, wo darauf verwiesen wird, dass mit der Ablöse von Teilwaldrechten „**Einkommenssteuern**“ anfallen können (Pkt. VIII., letzter Absatz).*

*Die Verdunkelung der Ablösebeträge und deren steuerschonende Behandlung ist bekannt. Siehe auch das Schreiben der Agrarbehörde[6] vom 29.6.2006 an die Agrargemeinschaft Obermieming.*

*Beim Verkauf an **Nichtagrarmitglieder** fließen über **80 bis 85%** des Verkehrswertes als überdimensionierte Teilwaldablöse an den Nutzungsberechtigten und nur 15 bis 20% an den Eigentümer Agrargemeinschaft. Beim Verkauf an **Mitglieder oder deren Verwandte** erhält der Eigentümer Agrargemeinschaft zwischen 10 und 15% des Verkehrswertes, **der Käufer hat jedoch sofort 100% des Verkehrswertes** zur privaten Verfügung, da die Teilwaldablöse nicht anfällt. Die Art der steuerlichen Behandlung dieser Vermögensaufwertung im Ausmaß von **900 bis 1000%** ist in beiliegenden Verträgen **nicht** erkennbar.*

*Dieses System der gänzlich gesetzwidrigen variablen Bewertung von Holznutzungsrechten bewirkt eine außerordentliche Bereicherung von einzelnen Agrargemeinschaftsmitgliedern und deren Familien zu Lasten des Gemeindegutes, des Vermögens der Agrargemeinschaft. Durch **jeden** Verkaufsfall gelangen **80 bis***

**95% des Verkehrswertes in die private Verfügungsgewalt der Nutzungsberechtigten und ihrer Familien.**

*Alle Agrargemeinschaftsmitglieder müssen am gemeinschaftlichen Vermögen (dazu zählt auch der **realistische** Kaufpreis für Grundverkäufe) wie auch an den Ausschüttungen mit dem im Regulierungsplan festgelegten Schlüssel teilhaben (§ 34 Abs 4 TFLG). Durch die gesetzwidrige variablen Bewertung von Holznutzungsrechten erfolgt ebenso eine versteckte Gewinnausschüttung in Form einer Vorteilszuwendung an ein Einzelagrarmitglied. Eine Ausschüttung, welche diesem Agrarmitglied nicht zustünde und die weit am Gesetz vorbei geht.*

*Teilwaldablösen werden in den Kaufverträgen vielfach nur reduziert oder überhaupt nicht beziffert, damit sind steuerschonende Zahlungsweisen bei Kaufverträgen mit einer **Körperschaft öffentlichen Rechtes (!) und mit Wissen der Agrarbehörde** möglich und auch alltägliche Praxis.*

#### 1.4. Erläuternde Bemerkungen zur Novelle zum TFLG 2006

Zu Z. 1 (§ 37 Abs.8 und 9)

„... Erwähnenswert scheint, dass in zahlreichen Gemeinden das Eigentum an den ehemaligen Gemeindegutsflächen im Rahmen eines Regulierungsverfahrens (d.h. nicht durch ein Hauptteilungsverfahren) zugunsten der Agrargemeinschaft verbüchert wurde, **wobei in der Regel der Substanzwert des Gemeindegutes** (vgl. das Erk. des Verfassungsgerichtshofes vom 1. März 1982, G 35/81 u.a., Slg. Nr. 9.336) **vernachlässigt wurde und es zu keiner vollständigen Vermögensauseinandersetzung gekommen ist.**“

#### 1.5. TFLG 1935

§ 36 (2) Zu diesen Grundstücken sind, unbeschadet der Rechte aus einer bereits vollendeten Ersitzung, ferner zu zählen:

e) die **der Ortsgemeinde grundbücherlich zugeschriebenen Waldgrundstücke**, für die zugunsten bestimmter Liegenschaften oder Personen ausschließliche Holz- und Streunutzungsrechte einverleibt sind (Teilwälder).

#### 1.6. TFLG 1952

Identisch mit TFLG 1935.

**Anmerkung:**

*Das grundbücherlich festgeschriebene Eigentum der Ortsgemeinde und die Holz- und Streunutzungsrechte bedingen einander. Ohne Eigentum der Ortsgemeinde gibt es auch keine Holz- und Streunutzungsrechte. Es stand also im Flurverfassungsgesetz selber, dass die Teilwaldgrundstücke „grundbücherlich der Ortsgemeinde zugeschrieben sein müssen“ (§ 36 Abs 2 lit e im FLG 1935 und im FLG 1952).*

**Klar gegen diese Bestimmungen im Gesetz** hat die Agrarbehörde in vorläufigen Bescheiden vom 18. und 24. April 1952 das Eigentum an den Teilwaldflächen in Obermieming als im Eigentum der provisorisch eingerichteten Agrargemeinschaft Obermieming und in Untermieming als im Eigentum der provisorisch eingerichteten Agrargemeinschaft Untermieming-Fiecht festgestellt d.h. diesen Agrargemeinschaften übertragen. Die völlig gesetzwidrige Verschiebung des Eigentums wurde umgehend im Jahre 1952 zu den Tagebuchzahlen 547 und 548 beim BG Silz verbüchert.

## 1.7. Bescheid[7] der Agrarbehörde IIIb1-521 R/216 / Dr. Sponring v. 17.11.1988

zu Erbvertrag Wilhelm Thaler - Ing. Thomas Thaler[8]

„Agrarpolitisches Ziel des TFLG ist es, dass die bäuerlichen Anteilsrechte der Landwirtschaft erhalten bleiben oder im Falle einer Absonderung wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Das vorliegende Rechtsgeschäft widerspricht eindeutig dem klaren Gesetzesauftrag, weshalb die Bewilligung zu verweigern war.“

## 2. Entstehungsgeschichte der Agrargemeinschaft Obermieming

**14.07.1848**

Forst-Eigentums Purifikationstabelle v.14.7. verfacht am 12.9.1848 Fol.Nr. 648

### **Fraction Obermieming**

*(Grundbuch Silz Grundbuch Anlegungsakt Prot.532)*

**25.03.1949**

... Es erscheint der Ortsbauernobmann[9] Johann Spielmann von Obermieming, überreicht vorstehenden Antrag[10] und erklärt, dass hinsichtlich der Teilwälder lediglich die Regelung der Verwaltung gewünscht wird und die Feststellung, dass die Teilwälder in EZI. 329 II Mieming Eigentum der Agrargemeinschaft Obermieming ist. ....

Unterschriftenliste mit Antrag: Die in der Spalte nebenan unterschriebenen Besitzer beantragen hiermit die Verwaltung im Sinne des Flurverfassungs-Landesgesetzes zu regeln. 39 Namen, 38 Unterschriften.

*(Tiroler Landesarchiv)*

**16.02.1950**

... Der Ortsobmann Johann Spielmann in Mieming hat bei mir darauf hingewiesen, dass die Bildung der Agrargemeinschaft in Mieming noch nicht vollzogen sei. Ich wäre für eine gelegentliche Erledigung der Angelegenheit dankbar[11]. Der Landesrat: Wallnöfer

*(TLA)*

**04.12.1950**

Vorladung: Sie werden hiemit aufgefordert, am Montag, den 11. Dez. 1950 um 9 Uhr vorm. Im Gasthof Post in Obermieming bei der Verhandlung betreffend Feststellung, wer Eigentümer der agrargemeinschaftlich genutzten Grundstücke (Teilwälder) ist und vorl. Regelung der Verwaltung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke persönlich zu erscheinen oder sich ..... Ortsübliche Verlautbarung und Verständigungsbogen. RS-Stempel Gemeinde am 6.12.1950

*(TLA)*

**04.12.1950**

Herrn Bürgermeister Johann Spielmann in Mieming. Gemäß § 110 (5) FLG v. 6.6.35 werden Sie zum Vertreter der Gemeinde Mieming in obigen Verfahren bestellt. Als solcher sind Sie befugt, Übereinkommen und Vergleiche, an welchen die Körperschaften teilzunehmen haben, in deren Namen **unter Wahrung der**

**Interessen der Gemeinde** abzuschließen.

(TLA)

### **29.12.1950**

Über Weisung des Landesrates Wallnöfer vom 9.12.1950 wurde die Verhandlung betreffend Bildung der Agrargemeinschaft Obermieming abberaumt, bzw. nicht durchgeführt, weil sich durch die bevorstehende Ausgemeindung der ehemaligen Fraktion Mötz die Bildung der Agrargemeinschaften in der Gemeinde Mieming erübrigen dürfte.

(TLA)

### **30.12.1951**

An das Amt der Tiroler Landesregierung, Agrarbehörde v. 03.01.1952

..... Der Gemeinderat von Mieming hielt am 30.12.1951 eine Gemeinderatssitzung, bei der auch das Gemeinderatsmitglied Landesrat Wallnöfer anwesend war. Bezüglich der Bildung von Agrargemeinschaften in den ehemaligen Fraktionen wurde der Beschluss vom Jahr 1950 aufgehoben, wonach bis zur Gemeindeteilung Mieming - Mötz keine Agrargemeinschaften gebildet werden sollen. Von dieser Seite aus steht nun nichts mehr im Wege und können Sie mit der Bildung von Agrargemeinschaften beginnen[12].  
Spielmann J., Bürgermeister

(TLA)

### **11.02.1952**

Verhandlungsausschreibung für Dienstag, den 19. Februar 1952, 9 Uhr vorm. im Gasthof Post in Obermieming. Verständigt wurden 41 Personen.

(TLA)

### **19.02.1952**

Verhandlungsschrift aufgenommen von Ob. Reg. Rat Dr. C. Haid im Beisein des Oberförsters Hermann Zangerle am 19.02.1959 im Gasthof Post. Für die Gemeinde ist Bürgermeister Johann Spielmann erschienen. Anwesend 25 Personen. Ein Vertretungsstimmrecht.

..... Die Anwesenden beantragen einhellig die Verwaltung des agrargemeinschaftlich genutzten Gebietes vorläufig zu regeln und zu diesem Behufe die Wahl des Ausschusses vorzunehmen. Die mit Stimmzettel durchgeführte Wahl des Ausschusses hat folgendes Ergebnis: Obmann: Anton Thaler 10 Stimmen, Ostv. Benedikt Sonnweber 6 Stimmen, etc.

(TLA)

***Anmerkung:** Die Anwesenheit lag unter 2/3 der Geladenen. In der Landtagsdebatte zum TFLG 1952 im folgenden Frühjahr wurde vom Berichterstatter LR Wallnöfer 75% als notwendiges Quorum genannt.*

### **23.02.1952**

An die Agrarbehörde

.... Wie ich bereits mit Dr. Haid besprochen habe, ersuche ich, dass im Protokoll von Obermieming hinzugefügt wird, dass die Agrargemeinschaft nicht nur die Holzbeistellung für die St. Georgskirche übernimmt, sondern die gesamte Erhaltung und Betreuung derselben.

(TLA)

**11.03.1952**

Die **Agrargemeinschaftsbescheide** für **Obermieming** und **Untermieming** **Zl. IIIb – 18/6** und **IIIb – 218/6** werden mit der zusätzlichen Bestimmung **angenommen**, dass die Schulholzlieferungen der ehemaligen Fraktionen von den bestehenden Agrargemeinschaften übernommen werden. Soweit ehemalige Fraktionen nicht in Agrargemeinschaften umgewandelt wurden, übernimmt die Schulholzlieferung für diese die Gemeinde aus dem ehemaligen Fraktionswald.  
(Sitzungsprotokoll des GR Mieming)

**Anmerkung:**

*Durch diesen Vorweg-Beschluss war der Gemeinderat gebunden. Ein späterer Einspruch gegen den folgenden gesetzwidrigen Bescheid (eindeutig gegen die Bestimmungen des TFLG 1935 und auch 1952, wonach dass das Eigentum an Teilwäldern nur der Gemeinde gehören konnte) war dadurch nicht zu erwarten. Das Zusammenwirken der politischen Ebenen Gemeinde und Land mit der weisungsgebundenen Agrarbehörde zur Erlassung eines gesetzwidrigen Bescheides und der Verdunkelung der Vorgangsweise ist evident. Man könnte auch „Kollusion“ dazu sagen. Die widerrechtliche Enteignung der Gemeinde zu Gunsten einer Minderheit war kein Irrtum, es war Intention. Siehe dazu auch die Aussage von LR Steixner: „es war politisch gewollt“. Der Enteignung der Gemeinde wurde damit durch die Vorausbeschlussfassung des Gemeinderates ein basisdemokratisches Mäntelchen als Feigenblatt für das Tun der Agrarbehörde und ihrer politischen Weisungsgeber umgehängt.*

*Ein Regulierungsbedarf im bodenreformatorischen Sinn war in Obermieming, wie auch im restlichen Gemeindegebiet von Mieming, nicht gegeben. Die verbücherten Nutzungsrechte wurden bis auf minimale Korrekturen für die Agrargemeinschaft eins zu eins aus dem heute noch vorhandenen Waldprotokoll der Gemeinde Mieming übernommen. Die „Regulierung“ hatte nur die Eigentumsübertragung zum Inhalt.*

*Die Umsetzung der Vermögensverlagerung in den privaten Bereich der kleinen Gruppe der Nutzungsberechtigten wurde sehr schnell aufgenommen. Siehe das Ansuchen um Rodungsbewilligung[13] und das A2-Blatt der EZ 329 KG Mieming, wo die Eigentumsänderungen (laufende Abverkäufe der Agrargemeinschaft Obermieming) ersichtlich gemacht sind.*

*Durch die Novelle zum TFLG, LGBl. Nr. 33/1969, Zi. 6 wurde beschlossen, dass mit Inkrafttreten dieses Gesetzes Teilwälder **erstmalig auch auf Eigentum von Agrargemeinschaften** bestehen können. Das ist die **nachträgliche Beschönigung der widerrechtlichen Vorgangsweise** der weisungsgebundenen Agrarbehörde und der politischen Verantwortlichen.*

**18.04.1952**

III b – 18/6

Betreff: Teilwälder Obermieming, vorläufige Regelung[14]

Bescheid ....

Ausfertigung des Bescheides im Amt der Tiroler Landesregierung, Agrarbehörde

(TLA)

**23.06.1952**

Auf Grund des Bescheides d. Amtes d. Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz vom 18.4.1952 Zl IIIb – 18/6 wird das Eigentumsrecht für die „Agrargemeinschaft Obermieming“ einverleibt

*(Grundbuch Silz)*

**Bemerkung:**

**Die notwendige aufsichtbehördliche Genehmigung dieses Vorganges ist nicht erteilt worden. Wie bei allen Gemeindegutenteignungen in Tirol.**

**21.06.1953**

1.) In der Rechtsangelegenheit Agrargemeinschaften-Gemeinde-Rechtsnachfolge in Grundverkäufen wird einstimmig beschlossen, die Eingabe der Gemeinde **Zl. 15/53 vom 05.03.1953** an die Bezirksaufsichtsbehörde Imst nochmals zur Entscheidung vorzulegen, weil diese Eingabe noch nicht erledigt worden ist.

*(Sitzungsprotokoll des GR Mieming Seite 182)*

**23.09.1953**

Streitfall Verkäufe vor AG-Gründung. Schreiben des Bürgermeisters Reich an Landesrat Wallnöfer: ..... Ich habe die Agrarbehörde um Entscheid darüber ersucht, ob die Grundverkäufe die vor der Bildung der Agrargemeinschaften durch die Gemeinde – als Rechtsnachfolgerin der ehem. Fraktionen – getätigt worden sind, von der Agrargemeinschaft anerkannt werden müssen.

*(TLA)*

**14.03.1954**

2.) Es wird beschlossen, nach der grundbücherlichen Durchführung aller betreffenden Grundverkäufe, den Agrargemeinschaften Obermieming S 1963,75 , Mötzt S 1000.- und Untermieming 587,50 S als Ausgleichs-Abfindungssumme im Sinne des Schreibens der BH Imst Zl. I-590/6 Grundverkäufe Agrargemeinschaften – Gemeinde Mieming – als endgültige Abfindungssumme auszubezahlen.

*(Sitzungsprotokoll des GR Mieming Seite 2 – 1954)*

**11.11.1954**

Erkenntnis VwGH Nr. 3560

**14.10.1958**

Beschlussfassung zur Gemeindeteilung Mieming Mötzt

*(Sitzungsprotokoll des GR Mieming Seite 87)*

**28.07.1960**

Besprechung[15] im Gasthof Post. Teilnehmer: Dr. Mair, ROK Dr. Bucher, Bürgermeister Reich, der Gemeindevorstand, AG-Obermieming mit Obmann Thaler und Ausschuß, Obmann AG Untermieming. ... Bürgermeister Reich präziserte den Standpunkt der Gemeinde dahingehend, dass für sämtliche Fraktionen Agrargemeinschaften gebildet werden sollten. .... **Man wolle seitens der Gemeinde keine ins Gewicht fallende Anteilsberechtigungen an den Agrargemeinschaften geltend machen** .... Die anwesenden Vertreter der Agrargemeinschaften Ober- und Untermieming teilen die Meinung des Bürgermeisters ....

(TLA)

**Anmerkung:**

*Der für Gemeinden **gesetzlich vorgesehene Anteil** an der Agrargemeinschaft mit **einem Fünftel** lt. § 51 Abs. (2) TFLG 1952 wurde bei der endgültigen Regulierung 1966 von der Agrarbehörde **tatsächlich nicht festgeschrieben**.*

**14.11.1960**

Amt der Tiroler Landesregierung Ib  
Bürgermeister Reich wird zum Gemeindevertreter im Regulierungsverfahren Obermieming bestellt. ... **Sie haben in diesem Verfahren nach bestem Wissen und Gewissen die Interessen der Gemeinde zu vertreten.** ....

(TLA)

**18.03.1963**

... der Verfügung der BH Imst Zl. I-2169/ .. betreffend Gemeindevertreter für das bei der Agrarbehörde anhängige Regulierungsverfahren wird Bürgermeister Josef Reich bestellt.

(Sitzungsprotokoll des GR Mieming)

**05.12.1966**

III b 1 – 1208/80 Teilwälder Obermieming Regulierungsplan[16] erlassen.

**Anmerkung:**

*Die offen gesetzwidrige Regelung vom Jahre 1952 war nur vorläufig. **Zur Zeit der Erlassung des Regulierungsplanes bestand immer noch die damals geltende Rechtslage.** Teilwälder gibt es nur auf Gemeindewaldgrundstücken und nur solche Teilwälder auf Eigentum der Gemeinde könnten einer Regulierung unterzogen werden. Selbst in der abschließenden Entscheidung, im Regulierungsplan 1966 führte die Agrarbehörde ihre im Jahre 1952 begonnene „vorläufige“ Gesetzesbeugung fort.*

**02.02.1967**

Auf Grund des Regulierungsplanes des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz vom 5. Dez. 1966 Zl. IIIb1 – 1208/80 wird die Zugehörigkeit nachstehender Liegenschaften zur AG Obermieming zu den angeführten Anteilsrechten ersichtlich gemacht und zwar: etc...

(Grundbuch Silz)

### 3. Sachverhalt

Das Gemeindegut der Gemeinde Mieming im Bereich der Fraktion Obermieming wurde 1952 widerrechtlich durch die Agrarbehörde enteignet und der gleichzeitig gegründeten Agrargemeinschaft Obermieming übertragen. Im endgültigen Regulierungsbescheid 1966 hat die Agrarbehörde ihre offenkundige Gesetzeswidrigkeit fortgeschrieben. Es konnten nach den Bescheiden der Agrarbehörde trotz gegenteiliger Gesetzeslage Teilwaldrechte auch auf Agrargemeinschaftsgrund bestehen. Das Eigentum an Teilwaldflächen im Ausmaß von 893 ha wurde auf die Agrargemeinschaft Obermieming verschoben.

Seit dem Zeitpunkt der Gründung der Agrargemeinschaft Obermieming war eine der Haupttätigkeiten der Verkauf von gewidmeten Baugründen in Zusammenarbeit mit den Anteilseignern der Agrargemeinschaft, den Nutzungsberechtigten[17]. Wie die großflächige Rodungsbewilligung[18] aus 1956 aufzeigt, war der Verkauf von als Bauland gewidmeten Waldflächen **von Beginn an angestrebt und geplant**. Das Ausmaß muß als "Klotzen und nicht Kleckern" bezeichnet werden. In den Satzungen[19], weder in den vorläufigen noch in den später erlassenen, war und ist dieser Tätigkeitsbereich **nicht** als Ziel der Tätigkeit der Agrargemeinschaft vorgesehen. Zur Baulandwidmung sei noch angemerkt, dass ein Gründungsmentor der Agrargemeinschaft in diesem Zeitraum Bürgermeister und Ortsbauernobmann war und dass der Gemeinderat 1952 den Agrargemeinschaftsbescheid angenommen hat. Interessanterweise **noch bevor er erlassen wurde**. Tatsächlich wurden in den Jahren 1966 bis 1992 31,2 ha an Nutzungsrechten[20] abgeschrieben. Das heißt, Grundeigentum in diesem Ausmaß wurde von der Agrargemeinschaft verkauft und die zugehörigen „Holz- und Streunutzungsrechte“ wurden den Nutzungsberechtigten Mitgliedern abgelöst. Zum Wert des Waldbestandes und somit der Holznutzung damals sei nochmals auf die Rodungsbewilligung[21] hingewiesen. Der Wald-Nutzungswert wird heute von der Bezirksforstinspektion mit ca. € 1.- bis 2.-/m<sup>2</sup> angegeben.

Schätzt man die Randzeiträume 1952 – 1966 und 1993 – 2007 vorsichtig mit weiteren Verkäufen von ca. 10 bis 15 ha, so kann man annehmen, dass die Agrargemeinschaft Obermieming seit ihrer Gründung rund 45 ha an Baugründen verkauft hat. Der Verkehrswert für Baugründe in diesem Ausmaß beträgt heute etwa € 100 Millionen.

Der entsprechende Zeitwert (Verkehrswert der Baulandfläche) des Geschäftsvolumens zum Abwicklungszeitpunkt, der natürlich über die Jahre 1952 bis 2007 betrachtet zahlenmäßig wesentlich niedriger ist als die genannte Summe, wurde nur zu einem geringen Teil von der Agrargemeinschaft Obermieming als Ertrag lukriert.

Durchschnittlich 85 bis 90%, also der wesentliche Teil des Ertrages der Geschäftsvorgänge, wurde **von den Nutzungsberechtigten bar oder von ihnen bzw. ihren Familienangehörigen als Vermögenswert** (gewidmetes Bauland) eingenommen.

Durchschnittlich 10 bis 15% des Geschäftsvolumens lief und läuft über die Bücher der Agrargemeinschaft. Anders ausgedrückt, die Anteilsberechtigten lassen nur diesen Teil des Umsatzes offiziell durch die Agrargemeinschaft verrechnen, der Rest erfolgt mit allen Imponderabilien privat.

Die Agrargemeinschaften sind als Körperschaften öffentlichen Rechtes nur zu einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung verpflichtet. Die Vermögenswerte der belasteten Grundstücke wie auch die durch angekaufte Nutzungsrechte unbelasteten Grundstücke werden nicht in einer Bilanz erfasst. Unterschiedlichste Bewertungen dieser Rechte und damit verbunden willkürliche Zahlungen sind die Folge. Der Bewertungsumfang reicht von Null (ist gleich Verzicht) bis annähernd zum Verkehrswert des Grundeigentums am Bauland selber.

Dreh- und Angelpunkt aller Verkaufsaktivitäten ist die geteilte Verrechnung und damit der

geteilte Gesamtpreis in Preis für das Eigentum, zu bezahlen an die Agrargemeinschaft, und Ablöse der Nutzungsrechte, zu bezahlen an den Nutzungsberechtigten. Diese Preise sind für Mitglieder, Ortsbewohner und Ortsfremde unterschiedlich.

Dies führt auch zu Spekulationskäufen von informierten Nichtmitgliedern der Agrargemeinschaft. Die dagegen vorgesehene Schranke des Rückkaufsrechtes bzw. auch Vorkaufsrechtes wird **im Regelfall zum Schaden der Agrargemeinschaft nicht geltend gemacht**. Die Rückkaufsrechtparagrafen in den Kaufverträgen sind nicht mehr als ein Feigenblatt. Es ist nicht zu erwarten, dass ein Agrarmitglied seinen 80% Anteil an einem Grundstücksgeschäft nach Jahren zurückzahlt, um ein erklärt entbehrliches Eigentum und das zugehörige, mittlerweile gelöschte, Nutzungsrecht im Sinne der Agrargemeinschaft wieder herstellen zu lassen. Erst recht nicht, wenn der Geschäftsvorgang das Eigentum eines Mitgliedes oder seiner Verwandten betrifft. Man beachte den hiezu notwendigen bürokratischen Eintragungsaufwand im Grundbuch.

Es wurden **umfangreiche Weiterübertragungen** bereits getätigt, **ohne dass die Agrargemeinschaft ein Vor- oder Wiederkaufsrecht geltend gemacht hätte**. Agrargemeinschaftsflächen wurden nicht nur für persönlichen Baubedarf, sondern auch zur Kapitalanlage<sup>[22]</sup> und zum Weiterverkauf von Agrarmitgliedern und deren Angehörigen erworben.

**Alle Verkäufe bedürfen der Genehmigung durch die Agrarbehörde.** Verträge und Einreichungen sind daher mit Begründungen versehen. Die Anträge rubrizieren - bei der Agrarbehörde! - meist unter dem Betreff Regulierung. Es ist ein bemerkenswerter Zynismus, den Abverkauf des Agrargemeinschaftseigentums, des Gemeindegutes, als bodenreformatorische Maßnahme zu verkleiden. Dem vorgeschobenen öffentlichen Interesse für die Schaffung von Bauland folgt Jahre später die private Verwertung zu Höchstpreisen u.ä.m.

**Durch die in den folgenden Beispielen dargestellten Wege sind außerordentlich hohe Vermögenswerte aus dem Gemeindegut in den kleinen Kreis der Nutzungsberechtigten<sup>[23]</sup> und ihrer Familien umgeschichtet worden.**

Erbangelegenheiten im Zuge von Hofübergaben wurden anfangs durch einfache Abtretung von Nutzungsrechten<sup>[24]</sup> geregelt. Dies war in späterer Folge<sup>[25]</sup> nicht mehr möglich. Erb-Begünstigte<sup>[26]</sup> mussten von der Agrargemeinschaft Parzellen zu begünstigten Preisen käuflich erwerben und der Nutzungsberechtigte verzichtete auf sein Nutzungsrecht<sup>[27]</sup> bezüglich dieser Parzelle. Der Effekt war hiedurch im Sinne der Akteure noch besser, da die Erb-Begünstigten sofort nach einer geringfügigen Investition das alleinige Verfügungsrecht über das geerbte Grundvermögen hatten. Mit der Übertragung war sofort eine Wertsteigerung – ca. das 20fache - auf den Verkehrswert gegeben.

## 4. Die Beispiele:

### 4.1. Familie Thaler

Die Familie Thaler hat bei einem Kapitaleinsatz von ca. € 40.000.- im Zuge der Übergabe von Maria Thaler an Dr. Otto Thaler innerhalb von etwa drei (!!!) Jahren, 1991 bis 1993, durch Grundkäufe aus dem Eigentum der Agrargemeinschaft und durch Verzicht auf Nutzungsrechte **mindestens € 1.046.000.- zum damaligen Zeitwert** aus dem Gemeindegut in das Privatvermögen<sup>[28]</sup> der Familienmitglieder umgeschichtet. Zu Lasten der Allgemeinheit, zu Lasten eines Gemeindegutes, das den Gemeinden widerrechtlich genommen wurde. Der **heutige Verkehrswert** liegt bei **3.200.000.- €**. Die Erfassung ist nicht vollständig. Dazu kamen Nutzungsrechtablösen aus Grundverkäufen in der Höhe von **1.074.000.- €**.

Der Kapitaleinsatz wurde in drei Jahren mit einem Vermögenszuwachs von rund 2.600 % (zweitausendsechshundert %) belohnt.

28.062 m<sup>2</sup> hat die Agrargemeinschaft an Gemeindeguteigentum mit Nutzungsrecht Thaler verkauft. 13.989 m<sup>2</sup> mit einer Option auf weitere 8.000 m<sup>2</sup> gingen an die Familie Thaler und 14.073 m<sup>2</sup> an diverse Häuslbauer und auch Kapitalanleger. Die Agrargemeinschaft hat für das Eigentum aus diesen Verkäufen rund 11 % des Verkehrswertes 1991/1993 erhalten. Eine Vertreterprovision.

Die Verkäufe wurden von der Vollversammlung der Agrargemeinschaft im Wesentlichen einstimmig beschlossen.

## 4.2. Verkauf des Eigentums und Ablöse[29] der Nutzungsrechte

### 4.2.1. Nicht-Gemeindeglieder:

Käufer Schmid Richard[30]			S/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Datum	29.11.92	AG	250.-	18,17	11.864.-	19,2
Fläche	653	NB Dr.Thaler	1.050.-	76,31	49.828.-	80,8
Parzelle	3550/18	Käufer bezahlt	1.300.-	94,48	61.692.-	100,0
Vermögenswert heute[31]/ Wertsteigerung in %[32]				230,00	150.190.-	143,4

Die Agrargemeinschaft verkauft das **Eigentum** bei erfolgter Ablöse der Nutzungsrechte. Käufer bezahlte Marktwert und besitzt heute einen Vermögenswert in der Höhe des Marktwertes. 80,8 % des Ertrages aus diesem Substanzverkauf der Agrargemeinschaft fließt direkt und sofort an den Nutzungsberechtigten. Teile des 19,2 % Anteiles der Agrargemeinschaft fließen bei Ausschüttungen ebenfalls dem Nutzungsberechtigten zu.

In zeitlich enger Nachbarschaft sind vom Nutzungsberechtigten unterschiedlich hohe Ablösen für die Nutzungsrechte verlangt worden. Fälle von Philantropie sind im Grundstückshandel eher selten, es dürfte nicht auszuschließen sein, dass es sich um Steuerschonung handelt. Siehe auch die Sammelaufstellung Verkäufe AG/NR Thaler an Sonstige[33].

### 4.2.2. Gemeindeglieder

Käufer Dr. Neururer			S/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Datum	29.11.92	AG	60.-	4,36	12.331.-	5,4
Fläche	2.828 m <sup>2</sup>	NB Dr.Thaler	1.050.-	76,31	215.795.-	94,6

Parzelle	3550/13	Käufer bezahlt	1.110.-	80,67	228.126.-	100,0
Vermögenswert heute/ Wertsteigerung in %				230,00	650.440.-	185,1

Die Agrargemeinschaft verkauft das Eigentum bei erfolgter Ablöse der Nutzungsrechte zum begünstigten Preis für Gemeindebürger: **S 60.- anstelle von 250.- S.** Der Käufer bezahlte den begünstigten Preis für das Eigentum und die volle Ablöse für die Nutzungsrechte und besitzt heute einen Vermögenswert in der Höhe des Marktwertes[34]. Der Vermögenszuwachs heute ist daher im Vergleich zu einem Kauf eines Nicht-Gemeindebürgers um einiges höher.

94,6 % des Ertrages aus diesem Substanzverkauf der Agrargemeinschaft fließt sofort an den Nutzungsberechtigten. Teile des 5,4 % Anteiles der Agrargemeinschaft fließen bei Ausschüttungen ebenfalls dem Nutzungsberechtigten zu.

Offensichtlich reizt schon diese Preisdifferenz zu Grundstückspekulation mit Gemeindegutgründen. Dr. Neururer hat bereits einmal ein Grundstück von der Agrargemeinschaft Obermieming erworben und dieses an die Familie Klaunzner[35] verkauft. Die Parzelle 3550/13 wird in weiterer Folge geteilt, zu einem Teil an den Bauträger TOPI[36] verkauft, der eine weitere Parzelle (3550/34) daraus verkauft, und zu einem Drittel (3550/35) von Dr. Neururer selbst, im Gegengeschäft mit TOPI, verbaut. **Das Rückkaufsrecht der Agrargemeinschaft/Obmann Dr.Thaler ist in allen Fällen nicht in Anspruch genommen worden.**

Ähnlich ist der Grundkauf von Frau Karin Ginzinger zu sehen, die die Parzelle 3550/15 an die Familie Kleinhansl[37] weitergab.

Bei Gemeindegutverkäufen der Agrargemeinschaft obiger Art lukriert der Nutzungsberechtigte zwischen 80% und 95% der Einnahmen.

### 4.3. Verkauf des Eigentums an Mitglieder und deren weichende Kinder

#### 4.3.1. An Mitglieder

Käufer Maria Thaler[38]			S/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Datum	25.02.91	AG	25.-	1,82	1.820.-	100,0
Fläche	1.000 m <sup>2</sup>	NB Maria Thaler	0.-		0.-	0,0
Parzelle	3573/6	Käufer bezahlt	25.-		1.820.-	100,0
Kaufpreis 2006/ Wertsteigerung in %				353,60	353.600.-	19.328,6

Die Agrargemeinschaft verkauft das Eigentum an die Nutzungsberechtigte. Die Käuferin bezahlte den Preis für Agrargemeinschaftsmitglieder. Teile des Ertrages aus diesem Substanzverkauf der Agrargemeinschaft an ein Mitglied fließen bei Ausschüttungen ebenfalls dem anteilsberechtigten Mitglied zu. Schon mit dem abgeschlossenen Kauf trat für die Käuferin eine **sofortige Wertsteigerung von 5.100%** ein.

Diese Parzelle wurde 1991 von der Parzelle 3573/2 im Eigentum der Agrargemeinschaft Obermieming abgetrennt. Die Genehmigung der Teilung und des Kaufvertrages durch Agrarbehörde erfolgte am 10.04.1991. Beide Parzellen sind Gegenstand von Ausnahmeregelungen im Übergabevertrag[39] von Maria Thaler an ihren Sohn Dr. Otto Thaler. Die Erben des Privatvermögens haben dieses Grundstück (3573/6) an den Bauträger TOPI um € 353.600.- verkauft. Der Preis liegt weit über dem üblichen Verkehrswert. Das vertraglich festgeschriebene Wiederkaufsrecht zum Nominalwert wurde von der Agrargemeinschaft/Obmann Dr. Thaler nicht wahrgenommen.

Zeitgleich wurde die Nachbarparzelle 3573/2 geteilt. 480 m<sup>2</sup> wurden um € 130.- von der Agrargemeinschaft ebenfalls an TOPI verkauft und der Rest von 1.932 m<sup>2</sup> um € 40.- an die Gemeinde Mieming. Die Nutzungsrechte von Dr. Thaler wurden vorher durch die Agrargemeinschaft abgelöst, beim Gemeindeteil um € 30.- .

Die Parzelle 3573/2, bzw. der verbliebene Rest, ist der südliche Teil des Hauptschul-Sportplatzes in Mieming und war 2005/2006 Anlaß weit reichender Auseinandersetzungen[40] zwischen Agrarbehörde und Dr. Thaler. Es sollte die Ablöse für das Nutzungsrecht direkt an die Schwestern von Dr. Thaler bezahlt werden. Diese waren von Maria Thaler entgegen den Bestimmungen des TFLG als Erben des Nutzungsrechtes eingesetzt worden. Gemeindegut sollte dadurch zur Erbmasse der Familie Thaler gewandelt werden. Dies wurde von der Agrarbehörde als unrechtmäßig abgelehnt. Mit der Ablöse der Nutzungsrechte Dr. Thalers durch die Agrargemeinschaft und Löschung der Rechte wurde für den Käufer der Liegenschaft und den Verkäufer der Nutzungsrechte der gleiche Effekt erzielt.

**Bei Gemeindegutverkäufen der Agrargemeinschaft dieser Art wird Gemeindegut direkt in Privatvermögen in den Händen der Nutzungsberechtigten umgewandelt.**

### 4.3.2. An weichende Kinder

Käufer Mag. Christine Speer geb. Thaler			S/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Datum	04.11.91	AG	60.-	4,36	17.654.-	100,0
Fläche	4.049 m <sup>2</sup>	NB Dr. Otto Thaler	0.-		0.-	0,0
Parzelle	3550/1	Käufer bezahlt	60.-	4,36	17.654.-	100,0
Vermögenswert heute/ Wertsteigerung in %				230,00	931.720.-	5.175,1

Käufer Genovefa Bechter geb. Thaler			S/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Datum	06.04.92	AG	60.-	4,36	17.780.-	100,0
Fläche	4.078 m <sup>2</sup>	NB Dr. Otto Thaler	0.-		0.-	0,0
Parzelle	3550/6	Käufer bezahlt	60.-	4,36	17.780.-	100,0
Vermögenswert heute/ Wertsteigerung in %				230,00	937.940.-	5.175,3

Die Auszahlung der vom Hof weichenden Kinder erfolgt zu Lasten des Gemeindegutes und nicht aus der privaten Substanz des Hofeigentümers. Durch Billigst-Ankauf von Agrargemeinschaftsgründen und Verzicht auf Nutzungsrechte<sup>[41]</sup> wird das Gemeindegut zur veräußerbaren und vererbaren Privatsubstanz. **Allein zum Zeitpunkt des Verkaufs und des Verzichts auf die Nutzungsrechte erfährt der Grund in den Händen der neuen Eigentümer eine Wertsteigerung von 2.066%**. Die Kaufverträge<sup>[42]</sup> wurden lt. Stempelung ordnungsgemäß beim Finanzamt angezeigt. Es wäre wohl bedenklich, wenn die Finanzamtsanmeldung nur für den Zweck der Festlegung der Grunderwerbssteuer erfolgt sein würde. **Der begünstigte Vermögenserwerb der Kinder ist tatsächlich ein Vererbungs/Schenkungs Vorgang<sup>[43]</sup>.** Die entsprechende steuerliche Behandlung wäre folglich prüfenswert.

Die obige Parzelle von Frau Bechter hat sich bereits durch Verkäufe<sup>[44]</sup> auf 1.828m<sup>2</sup> reduziert. Für den Rest ist die Rangordnung für die Veräußerung bis 22.11.2007 angemerkt.

Die Parzelle von Frau Speer in drei gleich große Teile aufgeteilt worden. Mit Schenkungsvertrag (TBZ 2621/2007, GB Silz) wurde ein Teil an den Sohn DI. Andreas Speer geb. 1982 und ein zweiter Teil an den Sohn Christoph Speer, geb. 1987 übertragen. Es muss schon einen besonderen Grund haben, wenn eine Baulandfläche von 1.343 m<sup>2</sup> (also in der Größe von zwei Bauplätzen) einem zwanzigjährigen Studenten übertragen wird. Es hat aber Familientradition, Frau Bechter und Frau Thaler konnten schon 1974 sehr günstig Bauland erwerben.

**Das im Kaufvertrag vom 4.11.1991 mit der Agrargemeinschaft vereinbarte Wiederkaufsrecht der AG wurde hier ebenso nicht in Anspruch genommen.**

Bemerkenswert ist insgesamt die überdurchschnittlich rasche Behandlung der Genehmigungsanträge betreffend die Familie Thaler durch die Agrarbehörde.

**Bei Gemeindegutverkäufen der Agrargemeinschaft dieser Art wird Gemeindegut direkt in Privatvermögen in den Händen der Kinder/Geschwister der Nutzungsberechtigten umgewandelt.**

#### **4.4. Verkauf des Eigentums und des (gelöschten) Nutzungsrechtes an Mitglieder und/für deren weichende Kinder**

Die Agrargemeinschaft löst seit Beginn des Bestehens Nutzungsrechte von den Anteilsberechtigten (Mitgliedern) ab. Diese „lastenfreien“ Grundstücke werden zum Mitgliederpreis bevorzugt an Mitglieder oder deren Kinder verkauft. Lt. Vollversammlungsprotokoll<sup>[45]</sup> vom 23.11.1972 waren bereits damals 2 ha vorhanden. Die so genannten Mitgliedergründe oder Gemeinschaftsgründe werden an Mitglieder bzw. auch an deren Kinder zu einem Zehntel des Verkehrswertes abgegeben.

Solche Käufer dieser Gründe haben sofort mit dem Erwerb eines Mitgliedergrundes einen Vermögenszuwachs von 900% erreicht. Die Rückkaufsklauseln zu Gunsten der Agrargemeinschaft werden im Regelfall nicht in Anspruch genommen. **Auch bei Gemeindegutverkäufen der Agrargemeinschaft dieser Art wird Gemeindegut direkt in Privatvermögen in den Händen der Kinder/Geschwister der Nutzungsberechtigten umgewandelt.**

#### **4.5. Ankauf von Nutzungsrechten durch die Agrargemeinschaft**

Die Agrargemeinschaft erwirbt die Nutzungsrechte auf einer Parzelle durch Ankauf von einem Mitglied oder bei Teilungen auch durch Tausch gegen das Eigentumsrecht eines Teiles. Es ist nun bemerkenswert, dass in den aufgezeigten Fällen das Nutzungsrecht zu einem wesentlich höheren Preis angekauft wird, als gleichzeitig oder später bei einem Mitgliedergrundstück beim Preis für lastenfreies Eigentum gefordert wird. Da ein derartiger Vorgang die Agrargemeinschaft zu Gunsten eines Mitgliedes belastet, kann hier nur von verdeckter Gewinnausschüttung an ein Einzelmitglied gesprochen werden. Erfolgt die Bezahlung am Verrechnungswege, dann wurde Grundeigentum aus dem Agrargemeinschaftsvermögen in private Hände übertragen.

So hat z.B. Anton Post<sup>[46]</sup> das Nutzungsrecht an Gp.3598/12 um ATS 440.- an die Agrargemeinschaft abgegeben. Gleichzeitig betrug der Preis für Mitgliedergrundstücke ATS 75.-

Siehe auch Abtretungsvertrag Scharmer/AG<sup>[47]</sup>.

#### **4.6. Ausschüttungen**

Nur rund 15% des Gesamtvolumens des Grundverkaufes wird über die Kassa der Agrargemeinschaft abgewickelt. Rund 85% werden vom nutzungsberechtigten Mitglied direkt durchgeführt. Trotz dieses geringen Anteils fallen durch diesen Hauptgeschäftsweig erhebliche Einnahmen für die Agrargemeinschaft an. Weitere Einnahmen sind aus der Jagdverpachtung und aus der Verpachtung der Schottergewinnung am Stöttlbach. Die

Überschüsse[48] werden in unregelmäßigen Abständen in unterschiedlicher Höhe an die Mitglieder entsprechend ihren Anteilsrechten ausgezahlt.

#### 4.7. Übertragung von Nutzungsrechten an Verwandte am Wege von Abtretungsverträgen

Bis in die 70er Jahre war die einfache vertragliche Abtretung von Nutzungsrechten innerhalb der Familie möglich[49]. Das Vermögen blieb in der Familie, für eine Realisierung war der Verkauf des Eigentums durch die Agrargemeinschaft notwendig. Die Bescheidpraxis[50] änderte sich offensichtlich unter dem Eindruck des Spruches des VfGH 1982. Um den gleichen Effekt zu erzielen, wurde die Methode „Verkauf des Eigentums durch AG und Verzicht des Nutzungsberechtigten auf die Rechte“ eingeführt, von der Agrarbehörde[51] offensichtlich empfohlen und genehmigt.

### 5. Resumée

Durch diese Vorgangsweisen, die Aufzählung ist bei weitem nicht vollständig, sind erhebliche Vermögenswerte aus dem Gemeindegut der Gemeindeguts-Agrargemeinschaft-Obermieming in die privaten Hände der Anteilberechtigten verschoben worden.

#### **Zur Illustration ein unvollständiger Ausschnitt der Grundverkäufe der Agrargemeinschaft Obermieming:**

Die Familie Thaler hat zwischen 1974 und 1992 mindestens 13.989 m<sup>2</sup> Baugründe[52] von der Agrargemeinschaft erworben. Der Kaufpreis betrug mit 50.941,- € rund 4,87% des Verkehrswertes zum Kaufzeitpunkt. Der erworbene Vermögenswert betrug zum Kaufzeitpunkt 1.046.812,- €. Eine Option von weiteren 8.000 m<sup>2</sup> ist durch den Übergabevertrag[53] von Maria Thaler an Dr. Otto Thaler vorgegeben.

*Anmerkung: Die Umsetzung dieser Option wurde nicht recherchiert.*

Von 1991 bis 1994 wurden mindestens 14.073 m<sup>2</sup> an Baugründen aus dem Eigentum der Agrargemeinschaft[54] verkauft, die mit dem Nutzungsrecht der Familie Thaler (zuerst Maria Thaler, dann Dr. Otto Thaler) belastet waren. Die Agrargemeinschaft hat dadurch 201.444,- € lukriert, die Familie Thaler erhielt für die Ablöse der Holznutzungsrechte offiziell 899.518,- €, wozu noch 174.342,- € als unerklärliche Differenzen zum aktuellen Verkehrswert zu zählen wären. Also insgesamt 1.073.861,- €. In Prozenten ausgedrückt flossen 15,8% an die Agrargemeinschaft und 84,2% an den Nutzungsberechtigten.

In den aufgezeichneten Fällen hat die Agrargemeinschaft Obermieming zusammen 28.062 m<sup>2</sup> Baugrund aus dem Gemeindegut zum jeweils aktuellen Verkehrswert von 2.376.000,- € verkauft und dafür rund 252.000,- €, also ca. 10,6% des Verkehrswertes, erlöst. An die Familie Thaler flossen ca. 1.073.000,- € an Ablösen und Grundvermögen mit einem Verkehrswert von ca. 1.046.000,- €, zusammen ca. 2.119.000,- €. Der Verkehrswert der Baugrundstücke beträgt heute ca. 3.217.000,- € und wurde beispielsweise von Frau Bechter in wesentlichen Teilen[55] realisiert.

Die **Gemeinde Mieming** erhält aus diesen Transaktionen **nichts**, die zu Regulierungszwecken gegründete **Agrargemeinschaft 10% in Geld** und der **Nutzungsberechtigte bzw. die Familienangehörigen 90%** des umgesetzten Verkehrswertes in Geld oder als privates Grundvermögen.

Dies ist die „**durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde**“ wie es der VfGH in seinem Spruch 1982 auch der Tiroler Landesregierung kund tat.

Die gleichen Verkaufsvorgänge mit den gleichen Verteilungsmechanismen sind bei den übrigen Agrargemeinschaftsmitgliedern festzustellen. Siehe auch die Aufstellung[56] AG-Verkäufe an Mitglieder und Kinder und AG-Verkäufe an Diverse[57].

Insgesamt hat die AG Obermieming geschätzt ca. 450.000 m<sup>2</sup> ha Baugrund verkauft. Der Verkehrswert heute beträgt rund **100 Millionen €**. Der aufsummierte Zeitwert ist, wie bereits gesagt, natürlich niedriger. Der Verteilungsschlüssel ist mit großer Sicherheit gleich. Im Verkaufsfall an Ortsfremde lukrierte der Anteilsberechtigte rund 80% des Gesamtpreises, im Falle von Mitglieder- bzw. Verwandtenverkäufen blieb, bei geringem Aufwand von etwa 5% bis 10% des Verkehrswertes, der Substanzwert als frei verfügbarer Wert in den Händen der Familien. Die private Realisierung des Gemeindegutsvermögens zum Verkehrswert war und ist für die Nutzungsberechtigten dadurch gesichert[58].

Nochmals: Die **Gemeinde Mieming** erhält aus diesen Transaktionen **nichts**, die zu Regulierungszwecken gegründete **Agrargemeinschaft 10%** in Geld und der **Nutzungsberechtigte bzw. die Familienangehörigen 90%** des umgesetzten Verkehrswertes in Geld oder als privates Grundvermögen.

**Alle Abwicklungen waren nur nach Genehmigung der Agrarbehörde durchführbar.** Der Vermögenstransfer von rund 450.000 m<sup>2</sup> Baugrund aus dem Gemeindegut in private Hände ist daher der Behörde bekannt. Die Hauptnutznießer sind der kleine Kreis der nutzungsberechtigten Anteilsberechtigten und deren Familienmitglieder mit rund 85 bis 90% der Nominale dieser Umsätze. Der Wertzuwachs bei späterer Realisierung beträgt bis zu 20.000% (zwanzigtausend Prozent).

Dies ist, nochmals gesagt, die „**durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde**“ wie es der VfGH in seinem Spruch 1982 auch der Tiroler Landesregierung kund tat.

Die Entscheidung hat die Bescheidpraxis[59] der Agrarbehörde[60] geändert, das Ergebnis der Tätigkeiten der Agrargemeinschaft Obermieming blieb für die Anteilsberechtigten gleich. In den erläuternden Bemerkungen zur Novelle des TFLG 2006 wird auf die fehlende Vermögensauseinandersetzung verwiesen, siehe Punkt 1.4. vorne. Auch ist in diesem Zusammenhang auf die Fragen des VfGH[61] an das Land Tirol vom 22.11.2007 hinzuweisen.

**Die Frage nach möglicher missbräuchlicher Amtsführung der Agrarbehörde muß gestellt werden und die dadurch ermöglichte Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes ist zu prüfen.**

Es ist in jedem Falle gegen das Statut der Agrargemeinschaft gehandelt worden. Die Agrargemeinschaft hat ihr Vermögen, ihr Eigentum, wirtschaftlich und zweckmäßig zu verwalten. Das Eigentum am Baugebiet ist Vermögen der Agrargemeinschaft als Körperschaft, nicht jenes von Einzelmitgliedern. Ertragsverteilungen haben an alle Mitglieder nach dem festgestellten Anteil zu erfolgen. Es gibt keine Ertragsverteilung an ein Einzelmitglied (§ 34 Abs 4 und § 35). Der Verzicht auf Rückkaufsrechte schadet der Agrargemeinschaft und nützt den Nutzungsberechtigten.

**Die Verantwortung des Ausschusses der Agrargemeinschaft für mögliche Untreue dürfte ebenfalls zu prüfen sein.**

**Rund 85% des Geschäftsvolumens der Grundverkäufe wurde außerhalb der Bücher der**

## **Agrargemeinschaft abgewickelt. Es ist zu prüfen, ob der Sonderstatus einer Körperschaft öffentlichen Rechts dafür den handelsrechtlichen Rahmen geben kann.**

In einem Schreiben<sup>[62]</sup> der Agrarbehörde vom 29.6.2006, AgrB-R521/445-2006 an die Ausschussmitglieder der AG Obermieming, wie im Bescheid<sup>[63]</sup> dieser Behörde vom 10.5.2006, AgrB-R521/434-2006 wurde gewarnt, dass durch die geübte Praxis gesetz- und satzungswidrig hohe Vermögenswerte der Agrargemeinschaft Obermieming, also dem Gemeindegut, entzogen würden. Ebenso, dass die AG nicht für Privatinteressen instrumentalisiert werden dürfe und dass das Grundverkaufsmodell mit Privilegierung von einzelnen Agrarmitgliedern und deren Kindern als Modell der Steuerhinterziehung ausgeprägt sei.

## **Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht der Agrargemeinschaft**

Das **Rück- bzw. Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht** für die Agrargemeinschaft **zum Nominalwert** ist in allen Kaufverträgen enthalten und auch verbüchert. Ebenso ein **Übertragungsverbot**, weder entgeltlich noch unentgeltlich an dritte Personen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden. Der Sinn dieser Regelung ist, dass die Käufer mit dem zum privilegierten Preis von der Agrargemeinschaft erworbenen Bauland keine Geschäfte machen können.

Die Praxis sieht anders aus. Die genannten Vertragsteile sind Proforma-Klauseln, ein Feigenblatt nach außen, auch für die Behörde. Eine Augenauswischerei.

## **In allen hier aufgezeigten Fällen hat die Agrargemeinschaft auf diese Rechte verzichtet.**

Frau **Genoveva Bechter**, die Schwester des Obmannes Dr. Otto Thaler, hat Bauland<sup>[64]</sup> im Ausmaß von 5.508 m<sup>2</sup> verkauft. Die Agrargemeinschaft hat ohne jede Gegenleistung auf Vor- und Wiederkaufsrecht<sup>[65]</sup> **zum Nominalwert** des damals vereinbarten Kaufpreises **verzichtet**. Die um rund **982.000.- €** verkauften Flächen wurden seinerzeit um ca. **19.500.- €** erworben. Bei restlichen 1.828 m<sup>2</sup> der Parzelle 3550/6 ist die Rangordnung für die Veräußerung bis 22.11.2007 angemerkt. Der Verkehrswert hierfür beträgt weitere **420.000.- €**.

Wie ihre Schwester Bechter, so hat auch Frau **Mag. Christine Speer**<sup>[66]</sup> noch **4049 m<sup>2</sup>** Bauland (Gst. 3550/1) zum privilegierten Preis von S 60.-/m<sup>2</sup> von der AG Obermieming erworben. Mit Schenkungsvertrag vom Jahre 2007 schenkte Mag. Christine Speer ihren Söhnen je ein Baugrundstück von 1.343 m<sup>2</sup> bzw. 1.344 m<sup>2</sup>, welche durch Teilung der Gst. 3550/1 gebildet wurden. Obwohl ein Übertragungsverbot an Dritte vereinbart wurde, hat die AG Obermieming ohne jedes Entgelt der **Schenkung so großer Baulandflächen an die Söhne der Frau Mag. Christine Speer zugestimmt**.

Von einer sorgsamem Vermögensverwaltung der AG Obermieming durch deren Funktionäre kann auch im folgenden Fall nicht die Rede sein:

Die Mutter des Agrarobmannes der AG Obermieming, Frau Maria Thaler hat im Jahre 1991 das Baulandgrundstück **3573/6** im Ausmaß von 1000 m<sup>2</sup> zum überprivilegierten Preis von S 25.-/m<sup>2</sup> erworben<sup>[67]</sup>. Ein Vor- und Wiederkaufsrecht, auch die Rechtsnachfolger bindend, wurde mit der AG Obermieming vereinbart. Maria Thaler war Eigentümerin des geschlossenen Hofes Post in EZ 90001 GB Mieming. **Maria Thaler hatte also nicht den geringsten Baulandbedarf**. Auf Grund Einantwortung haben die beiden Töchter (Schwestern des Agrarobmannes Dr. O. Thaler) zu TBZ 2847/2001 je die ideelle Hälfte an diesem in EZ 1482 vorgetragenen Baugrundstück 3573/6 erworben. Mit Kaufvertrag<sup>[68]</sup> vom Jahre 2006 haben nun die beiden Schwestern das Grundstück an die Fa. TOPI Komfort-Wohnbau GmbH verkauft. Der Kaufpreis betrug € **353.600,00**, also € **353,6 /m<sup>2</sup>**.

Mit Freistellungs- und Löschungserklärung vom 4.8.2007 hat die Agrargemeinschaft Obermieming auf ihr Vor- und Wiederkaufsrecht verzichtet. Der Verzicht der Agrargemeinschaft war noch zuwenig: Mit dem ebenso zu TBZ 2627/2007 verbücherten Kaufvertrag<sup>[69]</sup> hat die AG Obermieming **zeitgleich** eine Teilfläche im Ausmaß von 480 m<sup>2</sup> aus ihrem Grundstück 3573/2 an die Fa. TOPI Komfort-Wohnbau GmbH verkauft. Diese Fläche sollte zur Grundstücksvergrößerung mit dem Gst. 3573/6 (welches die beiden Schwestern des Agrarobmannes schon an die Fa. TOPI verkauft hatten) verbunden werden. Diesmal betrug der Kaufpreis **nicht € 353,6/m<sup>2</sup>**, wie dies die beiden Schwestern für die **völlig gleichwertige angrenzende Fläche** erlöst haben, die Agrargemeinschaft Obermieming verlangte nur € **130/m<sup>2</sup>**, zusammen € 62.400,- für die 480 m<sup>2</sup> große Teilfläche.

Der maßgebende Gesellschafter der Fa. TOPI ist übrigens das Agrargemeinschaftsmitglied Franz Pirktl. TOPI ist in Zahlungsschwierigkeiten, das Konkursverfahren steht bevor.

In diesem Zusammenhang muss zur Ausleuchtung des Hintergrundes erwähnt werden, dass die Agrargemeinschaft Obermieming vor ihrem Abverkauf an die Fa. TOPI, die Teilfläche von 480 m<sup>2</sup> um den Quadratmeterpreis von € 8,7 an die beiden Schwestern des Agrarobmannes verkauft hat. Dies hat die Agrarbehörde mit einem Bescheid vom 10.5.2006, zu R 521, wegen massiver Verletzung der Vermögensinteressen der Agrargemeinschaft unterbunden.

Gleichzeitig wurde durch die Agrarbehörde auch unterbunden, dass die Gemeinde Mieming wegen einem angeblichen Holznutzungsrecht der beiden Schwestern des Agrarobmannes Dr. O. Thaler auf dem Sportplatz Gst. 3573/2, im verbleibenden Ausmaß von 1932 m<sup>2</sup> (dieses Gst. hat im Jahre 2006 die pol. Gemeinde Mieming erworben), an die beiden Schwestern € 100.-/m<sup>2</sup>, insgesamt also € 193.000.- zu bezahlen hätte. Dieser Versuch ist also durch das Einschreiten der Agrarbehörde gescheitert. Zum einen waren die beiden Schwestern auf dem Gst. 3573/2 gar nicht teilwaldberechtigt (es hat ihnen daher keinerlei Entschädigung zustehen können) und zum anderen müsste für ein Teilwaldrecht auch im Falle vorhandener Baulandwidmung **lediglich 1 bis 2 €/m<sup>2</sup> (§ 40 Abs 4 TFLG)**, nicht die ursprünglich geforderten € 100.-/m<sup>2</sup>, als Ablöse bezahlt werden. Letztlich hat dann der Agrarobmann als Eigentümer des Posthofes für ein Teilwaldrecht auf der Sportplatzfläche Gst. 3573/2 immer noch € 30.-/m<sup>2</sup> vereinnahmt.

Aber nicht nur gegenüber Familienmitgliedern von Nutzungsberechtigten hat die Agrargemeinschaft Obermieming auf ihr Vor- und Wiederkaufsrecht verzichtet.

Frau Karin Ginzinger hat die 1991 erworbene Parzelle 3550/15 im Jahr 2005 an die Familie Kleinhansl<sup>[70]</sup> weitergegeben.

Dr. Neururer<sup>[71]</sup> hat die 1992 gekaufte Parzelle 3550/13 in weiterer Folge geteilt, zu einem Teil an den Bauträger TOPI<sup>[72]</sup> weitergegeben, der eine weitere Parzelle (3550/34)<sup>[73]</sup> daraus verkauft, und zu einem Drittel (3550/35) von ihm selbst, im Gegengeschäft mit TOPI, verbaut.

**Eine mögliche Partizipation der Agrargemeinschaft Obermieming – wozu Vor- und Wiederkaufsrecht bzw. ein Abtretungsverbot an Dritte bei Vermögensübertragungen dienen hätten sollen – wurde in allen Fällen durch die agrargemeinschaftlichen Funktionäre nicht wahrgenommen.**

Der **Verzicht** auf Rückkaufs- bzw. Vorkaufsrechte zu den vereinbarten Rückkaufsbedingungen **schadet der Agrargemeinschaft und begünstigt den Nutzungsberechtigten**, der die hohen Nutzungsrecht ablösen nicht zurückzahlen muß.

**Empfehlung von Umgehungsmethoden durch die Agrarbehörde:**

Übertragungen von Nutzungsrechten an weichende Kinder im Zuge einer Hofübergabe war in den

70er Jahren durchaus möglich. Siehe Abtretungsvertrag Scharmer Agnes/Öttl Katharina[74]. Die abgetretenen Nutzungsrechte betrafen Parzellen im Bauland.

Offensichtlich unter dem Eindruck des VfGH-Entscheidens 1982 wurden solche Abtretungen infolge Vererbung/Schenkung nicht mehr genehmigt[75]:

„Agrarpolitisches Ziel des TFLG ist es, dass die bäuerlichen Anteilsrechte der Landwirtschaft erhalten bleiben oder im Falle einer Absonderung wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Das vorliegende Rechtsgeschäft widerspricht eindeutig dem klaren Gesetzesauftrag, weshalb die Bewilligung zu verweigern war.“ Siehe Pkt. 1.7.

Das genannte agrarpolitische Ziel wurde auf Empfehlung der Agrarbehörde[76] dadurch umgangen, dass die zu vererbenden Grundstücke durch die Begünstigten von der Agrargemeinschaft zum privilegierten Tarif der Familienangehörigen des Nutzungsberechtigten gekauft wurden und der Nutzungsberechtigte auf die Rechte im Kaufvertrag verzichtete. So geschehen in den abgelehnten Fällen Thaler Thomas, Maurer Othmar und natürlich ohne vorangegangene Ablehnung bei der Familie Dr. Otto Thaler[77]. Alle vererbten/geschenkten Grundstücke, selbstverständlich im Bauland, wurden auf diese Weise nach einer geringfügigen Investition **aus dem Gemeindegut in den Privatbesitz der Familien der Nutzungsberechtigten** verschoben.

**Bei behördlichen Empfehlungen zur Umgehung der eigenen Bescheide liegt der Verdacht auf Amtsmissbrauch nahe. Auch dies sollte geprüft werden.**

### **Der steuerliche Aspekt:**

Durch Vertragsformulierungen für das Holznutzungsrecht wie „grundstücksgleiches Recht“ und ähnliches wird durch die Agrargemeinschaft unterstellt, dass mit der Meldung an das Finanzamt und der Bezahlung der Grunderwerbssteuer durch den Käufer die steuerliche Behandlung des Verkaufs abgeschlossen sei. Wenn der Gesamtkaufpreis der Agrargemeinschaft zuflösse, wäre dies auch so. Durch das Preis-Splitting werden jedoch beim Verkauf an **Nichtagrarmitglieder** 80 bis 90% des Kaufpreises vom Teilwaldberechtigten direkt eingenommen. Diese Einkünfte fallen nicht in die Pauschalierung bei landwirtschaftlichen Betrieben. **Teilwaldablösen unterliegen der persönlichen Einkommenssteuer.** Dies ist grundsätzlich bekannt, siehe Übergabevertrag[78] Maria Thaler an Dr. Otto Thaler vom 30.3.1991, wo darauf verwiesen wird, dass mit der Ablöse von Teilwaldrechten „**Einkommenssteuern**“ anfallen können (Pkt. VIII., letzter Absatz).

Die Verdunkelung der Ablösebeträge und deren steuerschonende Behandlung ist oft besprochen. Siehe auch das Schreiben der Agrarbehörde[79] vom 29.6.2006 an die Agrargemeinschaft Obermieming.

Beim Verkauf an **Mitglieder oder deren Verwandte** erhält der Eigentümer Agrargemeinschaft zwischen 5 und 10% des Verkehrswertes, **der Käufer hat jedoch sofort 100% des Verkehrswertes** zur privaten Verfügung, da durch den **Verzicht** des Teilwaldberechtigten die Teilwaldablöse nicht anfällt. Durch den Verzicht erfährt das verkaufte Grundstück sofort eine Vermögensaufwertung im Ausmaß von mindestens **900 bis 1000%**, bei Verkäufen an Mitglieder bis zu **5000%**, es wird jedoch nur für den privilegierten niedrigen Kaufpreis die Grunderwerbssteuer bezahlt. Das **Geschenk des „Verzichts“** des Nutzungsberechtigten wird als neuer Bewertungsbestandteil **keiner Steuer unterzogen**. Siehe auch Kaufverträge Bechter[80], Mag. Speer[81] etc. Eventuell wertmindernde Rechte in den Kaufverträgen wie Vor- und Wiederkaufsrechte werden zwar bei der Kaufanzeige dem Finanzamt bekannt gegeben, deren

Löschung wird nur im Grundbuch vermerkt. In allen hier dokumentierten Fällen wurde auf diese wertmindernden Rechte im Weiterverkaufsfall verzichtet, womit der Wert des Verkaufsgegenstandes sofort dem Verkehrswert entspricht.

Das **Geschenk der Überlassung** des Grundeigentums an den Nutzungsberechtigten durch die Agrargemeinschaft **zu einem überprivilegierten Kaufpreis** unterliegt ebenfalls keiner Besteuerung.

Konkret hat die Parzelle[82] 3573/6, die von der Agrargemeinschaft „im öffentlichen Interesse“ (sic!) an Frau Thaler um € 1.816,82 verkauft wurde, beim Verkauf durch die Erben eine Wertsteigerung[83] auf € 353.600.- erfahren. Das sind rund **19.300%**. Der Käufer hat sicher die Grunderwerbssteuer bezahlt. Mehr ist nicht bekannt.

Hier gilt besonders klar: „3. Führt die Einbeziehung des Gemeindegutes in die Ordnung der Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken aber tendenziell dazu, dass die Gemeinde die Substanz des Gemeindegutes zur Gänze an die Nutzungsberechtigten verliert, so bewirkt sie **eine durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung der Nutzungsberechtigten gegenüber der (auch) die übrigen Gemeindeangehörigen repräsentierenden Gemeinde.**“

Die Vertragsgestaltung von Kaufverträgen der Agrargemeinschaft als **Körperschaft öffentlichen Rechtes** unterliegt der **Genehmigung durch die Agrarbehörde**, ebenso wie die **privilegierende Preisgestaltung, das Preissplitting, das Geschenk des „Verzichts“** und das **Geschenk der Überlassung**. Durch diese Handlungsweisen kann im hohen Maße Steuer hinterzogen werden, wofür die genehmigende Behörde die Endverantwortung trägt.

**Es ist zu prüfen, ob dem Schutz der fiskalischen Interessen des Staates durch die Agrarbehörde ausreichend Rechnung getragen wird.**

---

[1] Vorläufiger Regulierungsbescheid 1966 Beilage 2

[2] Regulierungsbescheid 1966 Beilage 2

[3] Kaufvertrag Genoveva Bechter Beilage 26

[4] Kaufvertrag Mag. Christine Speer Beilage 27

[5] Übergabevertrag Maria Thaler Beilage 25

[6] Schreiben Agrarbehörde vom 29.06.2006 Beilage 6

[7] Bescheid Thaler Thomas Beilage 3

[8] Erbvertrag Thaler Thomas Beilage 33

[9] Der Bauernbundfunktionär war zu dieser Zeit auch Bürgermeister

[10] Niederschrift vom 26.03.1949 Beilage 9

[11] Beilage 10

[12] Beilage 11

[13] Rodungsbewilligung **für über 35 ha bereits gewidmeten Baugebietes** Beilage 12

[14] Beilage 1

[15] Besprechungsprotokoll vom 28.07.1960 Beilage 13

[16] Regulierungsplan Beilage 2

- [17] Siehe Rodungsbewilligung Beilage 12, Besprechungsprotokoll 28.7.60 Beilage 13, Besprechungsprotokoll v. 11.8.61 Beilage 14, Brief Agrarbehörde Beilage 15
- [18] Rodungsbewilligung **für über 35 ha bereits gewidmeten Baugebietes** Beilage 12
- [19] Beilage 1
- [20] Nutzungsrechte - Änderung 1966 – 1992 Beilage 16
- [21] Rodungsbewilligung 1956 Beilage 12
- 27 Siehe Verkäufe durch Frau Bechter Beilage 22
- [23] Siehe auch Rechtslage: VfGH 1982
- [24] Abtretungsvertrag Scharmer Beilage 24
- [25] Ablehnende Bescheide Thomas Thaler Beilage 3 und Maurer Beilage 4
- [26] Übergabevertrag Thaler Beilage 25
- [27] Beispiel Kaufvertrag Bechter Beilage 26
- [28] AG/Nutzungsrecht Thaler - Verkäufe an Familie Thaler Beilage 20
- [29] Im gleichen Zeitraum wurden auch sehr unterschiedliche Ablösen vertraglich festgeschrieben. Siehe Verkäufe Hackl, Hörtnagl, Kogler. Eine philanthropische Haltung des Verkäufers ist weniger wahrscheinlich als Steuerschonung. Beilage 21
- [30] Kaufvertrag Schmid 29
- [31] Vorsichtiger Ansatz, siehe auch Verkäufe Bechter Beilage 22
- [32] Wertsteigerung in % ist die Steigerung vom Kaufpreis zum Kaufzeitpunkt auf den Wert heute
- [33] Beilage 21
- [34] Siehe das Beispiel oben Verkauf an Nicht-Gemeindegänger
- [35] GSt. 3567/4
- [36] Kaufvertrag TOPI TBZ 715/2005 GB Silz
- [37] Kaufvertrag TBZ 1641/2005 GB Silz
- [38] Kaufvertrag Maria Thaler Beilage 28
- [39] Übergabevertrag Maria Thaler – Dr. Otto Thaler Beilage 25
- [40] Bescheid Agrarbehörde zum Sportplatz Beilage 5, Schreiben Agrarbehörde Beilage 6
- [41] Siehe auch Bescheid Thaler Thomas Beilage 3
- [42] Kaufvertrag Speer Christine Beilage 27, Kaufvertrag Bechter Genovefa Beilage 26
- [43] Siehe auch ablehnende Bescheide Thaler Thomas Beilage 3, Maurer Beilage 4
- [44] Siehe Verkäufe Bechter Beilage 22
- [45] Vollversammlungsprotokoll Beilage 18
- [46] Kaufvertrag AG/Anton Post Beilage 34
- [47] Abtretungsvertrag Scharmer Beilage 35
- [48] Ausschüttungsbescheid über ATS 6.000.000.- v. 27.11.1992 Beilage 7
- [49] Abtretungsvertrag Scharmer/Öttl Beilage 24
- [50] Ablehnende Bescheide Thaler Beilage 3 und Maurer Beilage 4
- [51] Korrespondenz Agrarbehörde – Notar Dr. Ivo Dietrich Beilage 8

- [52] Verkäufe der AG Obermieming an die Familie Thaler Beilage 20
- [53] Übergabevertrag Thaler Beilage 25
- [54] Verkäufe AG Obermieming/Nutzungsrecht Thaler an Diverse Beilage 21
- [55] Siehe Verkäufe Bechter Beilage 22
- [56] Beilage 23
- [57] Beilage 23a
- [58] Die Baulandreserve in Mieming beträgt insgesamt ca. 40 ha. und ist zu wesentlichen Teilen in den privaten Händen der Familien der Nutzungsberechtigten
- [59] Genehmigung der Verträge Scharmer, Ablehnung Thaler Thomas, Genehmigungen Speer, Bechter, Ablehnung Sportplatz Obermieming
- [60] Korrespondenz Agrarbehörde – Notar Dr. Ivo Dietrich Beilage 8
- [61] Beilage 19
- [62] Beilage 6
- [63] Beilage 5
- [64] Siehe Verkäufe Bechter Beilage 22
- [65] Kaufvertrag Bechter Beilage 26
- [66] Kaufvertrag Mag. Christine Speer Beilage 27
- [67] Kaufvertrag Maria Thaler Beilage 28
- [68] Kaufvertrag Speer, Bechter / TOPI Beilage 36
- [69] Kaufvertrag Agrargemeinschaft /TOPI Beilage 37
- [70] Kaufvertrag Kleinhansl TBZ 1641/2005 GB Silz
- [71] Kaufvertrag Dr. Neururer Beilage 30
- [72] Kaufvertrag TOPI Beilage 31
- [73] Kaufvertrag Rüter Beilage 32
- [74] Beilage 24
- [75] Bescheid Thomas Thaler Beilage 3, Bescheid Maurer Othmar Beilage 4
- [76] Korrespondenz Notar Dr. Ivo Dietrich/Agrarbehörde Beilage 8
- [77] Übergabevertrag Maria Thaler Beilage 25
- [78] Übergabevertrag Maria Thaler Beilage 25
- [79] Schreiben Agrarbehörde vom 29.06.2006 Beilage 6
- [80] Beilage 26
- [81] Beilage 27
- [82] Kaufvertrag AG - Thaler Maria Beilage 28
- [83] Kaufvertrag Bechter, Mag. Speer – TOPI Beilage 36