

An die Staatsanwaltschaft Innsbruck

Ergänzung der 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. TFLG

§ 40

Veräußerung und Belastung von Grundstücken, Ausübung und Erlöschen von Teilwaldrechten

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

(2) Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn
a) ein Beschluß des zuständigen Organs der Agrargemeinschaft vorliegt,

Anmerkung: Verkäufe von agrargemeinschaftlichen Grundstücken werden durch die Vollversammlung der Agrargemeinschaft beschlossen.

Der Sinn dieser Regelung ist, dass die Käufer mit dem zum privilegierten Preis von der Agrargemeinschaft erworbenen Bauland keine Geschäfte machen können. Der begünstigte Verkauf durch die Agrargemeinschaft erfolgte für die persönliche Bedarfsdeckung der begünstigten Käufer. Aus diesem Grund sind diese Klauseln verpflichtend, als Bedingung für die Genehmigung durch die Agrarbehörde, in den Kaufverträgen der Agrargemeinschaft enthalten.

1.2. ABGB

Wiederkaufsrecht

§ 1068. Das Recht eine verkaufte Sache wieder einzulösen, heißt das Recht des Wiederkaufes. Ist dieses Recht dem Verkäufer überhaupt und ohne nähere Bestimmung eingeräumt, so wird von einer Seite das Kaufstück in einem nicht verschlimmerten Zustande; von der andern Seite aber das erlegte Kaufgeld zurück gegeben, und die inzwischen beyderseits aus dem Gelde und der Sache gezogenen Nutzungen bleiben gegen einander aufgehoben.

Vorkaufsrecht

§ 1072. Wer eine Sache mit der Bedingung verkauft, daß der Käufer, wenn er solche wieder verkaufen will, ihm die Einlösung anbiethen soll, der hat das **Vorkaufsrecht** .

§ 1073. Das **Vorkaufsrecht** ist in der Regel ein persönliches Recht. In Rücksicht auf unbewegliche Güter kann es durch Eintragung in die öffentlichen Bücher in ein **dingliches** verwandelt werden.

§ 1078. Das **Vorkaufsrecht** läßt sich auf andere Veräußerungsarten ohne eine besondere Verabredung nicht ausdehnen.

Anmerkung

Ein dingliches **Vorkaufsrecht** (§ 1073 zweiter Satz) bleibt als Belastung aufrecht und geht auf den Erwerber über; ein anderes erlischt.

2. Sachverhalt

Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht der Agrargemeinschaft, Übertragungsverbot

Das **Rück- bzw. Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht** für die Agrargemeinschaft **zum Nominalwert** ist in allen Kaufverträgen enthalten und auch verbüchert. Damit ist auch die dingliche Wirkung gegeben. Ebenso ein **Übertragungsverbot**, weder entgeltlich noch unentgeltlich an dritte Personen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden. Die Verträge, somit auch der Verzicht auf die verdinglichten Klauseln, unterliegen der Genehmigung durch die Agrarbehörde.

In allen bereits aufgezeigten Fällen¹ des Wiederverkaufs hat die Agrargemeinschaft auf diese verbücherten Rechte verzichtet. Der Verzicht erfolgte formlos durch die Unterschrift von zwei Ausschusmitgliedern und wurde nur dem Grundbuch mitgeteilt. **Eine Information der Agrarbehörde oder deren Genehmigung des Verzichts auf diese verpflichtend in den Kaufvertrag aufgenommenen dinglichen Rechte lag in keinem Fall vor.**

Anmerkung: Diese Klauseln waren und sind wesentlicher Vertragsbestandteil bei Verkäufen durch die Agrargemeinschaft. Nur mit den vereinbarten und verdinglichten Vertragsklauseln konnte die Agrarbehörde den Verkauf genehmigen. Eine wesentliche inhaltliche Änderung oder gar der Verzicht auf diese Vertragsklauseln ändert die Genehmigungsbasis. In Konsequenz davon ist hiefür lt. § 40 Abs. 1 TFLG die agrarbehördlichen Bewilligung notwendig.

Eine besonders raffinierte Form des Verzichtes wurde im Schenkungsvertrag² vom 17.8.2007 (TBZ 2621/2007) von Frau Mag. Speer an ihre Söhne DI Andreas Speer, geb. 18.8.1982 und den damals zwanzigjährigen Christoph Speer, geb. 24.1.1987 gewählt. Das Vor- und Wiederkaufsrecht zugunsten der Agrargemeinschaft wurde zwar für die neu gebildeten Grundstücke übernommen. Der Wiederkaufspreis ist jedoch nicht mehr der **Nominalwert von S 60.-/m²** zuzüglich des Wertes für das **Teilwaldrecht** der im Kaufvertrag³ an Frau Mag. Speer vereinbart wurde, sondern der **ortsübliche Verkehrswert** (heute ca. € 230.-) **zum Zeitpunkt der Ausübung** des Wiederkaufsrechtes.

Das Übertragungsverbot, die Bauflächen weder entgeltlich noch unentgeltlich an dritte Personen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu überlassen, **wurde in den Schenkungsvertrag nicht mehr aufgenommen.**

In Vertragspunkt 3.3. c) erteilt die Agrargemeinschaft Obermieming als Mitunterzeichner des Vertrages die ausdrückliche Zustimmung zur Änderung der Konditionen des seinerzeitigen Kaufvertrages.

Den Agrargemeinschaftsvertretern, den weiteren Vertragspartnern und auch dem

¹Siehe Beilage 22 Verkäufe Bechter, Beilage 31 Neururer - TOPI, Beilage 36 Speer/Bechter - TOPI

²Beilage 27a Schenkungsvertrag Mag. Speer – DI Andreas Speer/Christoph Speer

³Beilage 27 Kaufvertrag AG Obermieming – Mag. Speer

Vertragsautor war somit bekannt, was zielgerichtet formuliert wurde:

Die Agrargemeinschaft verzichtet hier zwar nicht auf das Vor- und Wiederkaufsrecht, sie verzichtet jedoch auf den qualifiziert günstigen Wiederkaufspreis zum Nominalwert. Die Geschenknnehmer können somit im Veräußerungsfall **immer** den **Verkehrswert** erzielen.

Im selben Vertrag⁴ wurden die **gleichen Konditionen** für den verbliebenen Rest des Grundstückes **3550/1 im Eigentum von Frau Mag. Speer** vereinbart.

Die vertragliche Besserstellung von Frau Mag. Christine Speer einerseits⁵ und beiden Söhnen andererseits, somit auch die **wesentliche Wertsteigerung** der Baugrundstücke im gesamten Ausmaß von 4.030 m², erfolgte **ohne Gegenleistung für die Agrargemeinschaft**.

3. Resumée

Die Letztkäufer erwarben ein lastenfreies Grundstück, die Wiederverkäufer lukrierten den vollen Verkehrswert, das Wiederkaufsrecht wurde **zum Nachteil der Agrargemeinschaft nicht geltend gemacht**. Zwei Ausschussmitglieder legitimieren den Schaden für die Agrargemeinschaft, den sie eigentlich bei treuer Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens verhindern müssten.

Der Verdacht auf Untreue der zeichnungsberechtigten Ausschussmitglieder zum Nachteil der Agrargemeinschaft liegt bei diesen Vorgängen nahe und sollte geprüft werden.

Es ist sinnwidrig, wenn Vertragsklauseln Genehmigungsbedingungen sind, jedoch der **Verzicht** auf diese dinglich wirkenden Klauseln oder auch deren **Veränderung zum Schaden der Agrargemeinschaft ohne Genehmigung** möglich sein kann. Dies alles entgegen der Bestimmung im § 40 Abs. 1, die auch in diesen Fällen schon auf Grund der bedeutenden Differenz zwischen Nominale und Verkehrswert anzuwenden wäre.

Das Vorliegen einer Verletzung der Aufsichtspflicht der Agrarbehörde möge geprüft werden.

Ulrich Stern
Fronhausen 406
6414 Mieming

⁴ Beilage 27a

⁵ Siehe auch Beilage 27 Kaufvertrag AG/Mag.Speer aus 1991