

# Vollversammlung 2020

Auszug aus dem  
Jahresbericht 2020:  
**Zur Frage der  
Eigentümerstellung**



Agrargemeinschaft  
Altgemeinde Altenstadt

# **Zur Frage der Eigentümerstellung**

## **der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt an den agrarischen Liegenschaften**

Der Ausschuss der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt, vertreten durch den Obmann Robert Ess, hat RA Dr. Wolfgang Blum, Kanzlei Blum, Hagen & Partner Rechtsanwälte GmbH mit der Erstellung eines Rechtsgutachtens zur Frage der Eigentums- und Nutzungsrechte an den im grundbücherlichen Eigentum der Agrargemeinschaft stehenden Liegenschaften beauftragt.

Gegenstand der Untersuchung war es insbesondere, ob und welche Rechte der Stadt Feldkirch an den Liegenschaften, deren Nutzungen und Substanz zukommen. Dabei wurde die Rechtsprechung des Verfassungs- sowie Verwaltungsgerichtshofes zu den relevanten flurverfassungsrechtlichen Fragen im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt überprüft. Insbesondere ging es auch um die Frage, ob und ggf. welche Ansprüche der Stadt Feldkirch entstehen, wenn agrargemeinschaftliche Liegenschaften für Zwecke des Kiesabbaus verpachtet werden oder Grundwasser, welches sich unter solchen Liegenschaften befindet, gefördert und verkauft wird.

Dieser Bericht stellt eine Kurzfassung des erstatteten Rechtsgutachtens dar. Auf die Zitierung von Quellen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit in dieser Kurzfassung verzichtet. Die Zitierungen sind in der Langfassung nachzulesen.

### **I. Zur geschichtlichen Entwicklung des Gemeindegutes**

Um ein Verständnis für die aufgeworfenen Fragenbereiche zu bekommen, ist es sinnvoll, einen Blick auf die historische Entwicklung des Gemeinschafts- und Gemeindeeigentums zu werfen.

Agrarische Gemeinschaften gehen auf die altdeutsche und altslawische Gemeinschaft der Dorfgemeinschaften an Wald, Weide, Weg und Wasser zurück. Die gemeinschaftliche Bodennutzung stand im Zentrum der Zusammenarbeit. Über die Bewirtschaftung wurde gemeinsam entschieden. Aus dem Mittelalter stammen die Bezeichnungen als Ortschaft,

Nachbarschaft, Gemeinde, Kommune oder Allmende. Es handelte sich um gemeinschaftlichen Besitz, um die Interessen der Mitglieder zu befriedigen. In Österreich stammt der älteste schriftliche Nachweis bereits aus dem 10. Jahrhundert. Dabei war es aus heutiger Sicht nicht klar, ob die Mitglieder nun anteilig an Eigentum und Nutzung teilnahmen oder Eigentum und Nutzen bei der Gemeinschaft als solcher lagen. Juristische Personen und Liegenschaftseigentum im heutigen Sinn waren unbekannt. Jedenfalls waren diese Gemeinschaften wirtschaftliche Gemeinschaften, die darüber hinaus keine gesellschaftlichen (politischen) Zwecke verfolgten.

Der moderne Eigentumsbegriff stammt erst aus dem Jahr 1811. Dies war das Jahr, in welchem das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) in Österreich in Kraft getreten ist. Das ABGB folgt nicht der deutschen, sondern der römischen Rechtstradition. Rechte an Liegenschaften werden grundsätzlich durch Eintragung in das Grundbuch erworben. In Österreich herrscht ein strenger Eintragungsgrundsatz, was bedeutet, dass es ohne Eintragung in das Grundbuch grundsätzlich keinen Rechts-, insbesondere Eigentumserwerb gibt. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches kontinuierlich die Kette der Vormänner dokumentiert und damit Rechtssicherheit schafft. Das Grundbuch wurde in seiner heutigen Rechtsform 1883 zum verbindlichen Nachweis des Eigentums sowie privatrechtlicher Verpflichtungen und Lasten an Grundstücken geschaffen. Die Eintragung der Liegenschaften und der Eigentümer dauerte naturgemäß lange an und wurde erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts abgeschlossen. Es wurde in Buchform und wird aktuell elektronisch geführt. Das Grundbuch hat die Aufgabe, über alle ein Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse zuverlässig Auskunft zu geben. Es genießt den sog. öffentlichen Glauben, was bedeutet, dass jedermann darauf vertrauen kann, dass die Eintragungen richtig sind.

Erst mit dem ABGB wurden auch sog. „moralische Personen“ eingeführt, die als juristische Personen Eigentum erwerben, halten und verwerten können.

Es ist aus dieser Entwicklung schon erkennbar, dass die „Allmende“ aus alter Rechtstradition nur schwerlich in das moderne Zivilrecht eingefügt werden konnte. Dazu bedurfte es gesetzlicher Vorschriften, die vereinfacht als Bodenreformrecht bezeichnet werden. Diese Rechtsmaterie wurde aber erst mit dem Teilungs- und Regulierungs-Reichsgesetz

1883 begründet. Mit öffentlich-rechtlichen Mitteln wurde versucht, die zivilrechtlichen Verhältnisse an den gemeinschaftlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu regeln, aber auch gleichzeitig für die wirtschaftlichen Grundlagen der Land- und Fortwirtschaft zu sorgen.

Erst ab 1862 gab es politische Gemeinden, wie wir sie im Wesentlichen noch heute kennen. Dabei wurde aber keine klare Grenzziehung zur Gemeinde i.S.d. der Allmende getroffen; dies insbesondere nicht im Hinblick auf deren wirtschaftliche Position und ihre Rechte. Sprachliche Unklarheiten und Verwechslungen waren damit vorprogrammiert. Dies schlug sich insbesondere auch bei der Anlage der Grundbücher nieder.

Ungeklärt blieb es insbesondere auch, ob und in welcher Form die politischen Gemeinden Rechtsnachfolger und „Quasi-Erben“ der historischen Nachbarschaften (Allmende) sind.

Es herrschte und herrscht teilweise bis heute eine bunte Vermischung aus Verfassungsrecht, Zivilrecht und Flurverfassung, was sich etwa bei der Begrifflichkeit des Gemeindegutes zeigt. Auch scheint es nicht unstrittig zu sein, in welcher Hierarchie die Gesetzesmaterien zueinander stehen sollen, wenn es um die hier anstehenden Fragestellungen geht.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung sind auch die weiter unten darzustellenden Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 9336/1982 und VfSlg 18.446/2008 zu sehen.

## **II. Die Situation der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt**

1. Es wird davon ausgegangen, dass es eine agrarische Gemeinschaft in Altstadt bereits seit dem Mittelalter gab. Urkundlich nachgewiesen ist, dass der Stadt Feldkirch im 13. Jahrhundert diverse land- und forstwirtschaftliche Nutzungen an Grundstücken in Altstadt zugestanden haben. Diese Rechtseinräumung erfolgte entgeltlich durch die Gemeinde Altstadt, die aber noch keine politische Gemeinde im heutigen Sinn sein konnte, da es derartige Gemeinden erst seit dem Reichsgemeindegesezt 1862 gab. Die Stadt Feldkirch musste neben Frondiensten auch die Kosten der Erhaltung der Ufer von Rhein und Ill übernehmen. Mit Vertrag vom 20. September 1732 zwischen der Stadt Feldkirch und Altstadt

verzichtete die Stadt weitgehend auf die eingeräumten Rechte. Im Gegenzug übernahm die Gemeinde Altstadt die Instandhaltungskosten für die Ufer der Ill und des Rheines. Im Jahr 1840 wurden die betreffenden Liegenschaften von der Gemeinde Altstadt – die als politische Gemeinde im Sinne des späteren Reichsgemeindengesetzes 1862 und dem vorgängigen kaiserlichen Patent vom 17. März 1849 agierte - in einen Fonds namens Illbau-Fonds der Gemeinde Altstadt eingebracht. Der Fonds repräsentierte nicht die politische Gemeinde, sondern „die Fraktion“ Altstadt, die außerhalb des Fonds schon zuvor bestanden hatte, ansonsten die Einbringung und damit Abspaltung vom Gemeindееigentum keinen Sinn gemacht hätte. Es handelte sich dabei - ungeachtet der Bezeichnung als Fonds - um eine Agrargemeinschaft als juristische Person.

Im Vertrag über die Vereinigung der Ortsgemeinde Altstadt und der Stadtgemeinde Feldkirch vom 27. März 1925 wurde bestätigt, dass es ein Gemeindegut/Fraktionsgut Altstadt gibt, welches von den Nutzungsberechtigten verwaltet wird. Der Bestand einer Agrargemeinschaft, wenngleich noch nicht im Sinne des Flurverfassungsrechtes, wohl aber im Sinne einer „moralischen Person“, also rechtsfähiger Gesellschaft im Sinne des § 26 ABGB wurde damit anerkannt.

Als Agrargemeinschaft im Sinne des Flurverfassungsrechtes, also als Körperschaft öffentlichen Rechtes, entstand die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt mit dem Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 13.06.1960, in welchem auch die Satzungen festgelegt wurden.

Die Stadt Feldkirch war zu keinem Zeitpunkt Genossenschafterin der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt und ab 1732 auch in keiner Weise Nutzungsberechtigte an den genossenschaftlichen Liegenschaften.

Sämtliche mit der Verwaltung des agrarischen Liegenschaftsvermögens verbundenen Kosten wurden von alters her von der Agrargemeinschaft getragen.

2. Am 27. März 1925 haben - wie oben bereits angesprochen - die Stadtgemeinde Feldkirch und die Gemeinde Altstadt eine Vereinbarung über ihren Zusammenschluss unterfertigt.

Es wurde übereingekommen, dass das gesamte bewegliche und unbewegliche Eigentum sowie sämtliche

Gerechtsame der bisherigen Stadtgemeinde Feldkirch und der bisherigen Ortsgemeinde Altstadt mit sämtlichen Verbindlichkeiten in das Eigentum der neuen Stadtgemeinde Feldkirch übergehen.

Ausdrücklich vereinbart wurde aber auch, dass das mit Bürgernutzungen belastete Gemeindegut von dieser Regelung ausgenommen ist. Dieses bleibe Sondervermögen (genannt Fraktionsgut) der bisherigen Besitzerin. Ausdrücklich genannt wurden dann die im Einzelnen von der Ausnahme betroffenen Liegenschaften. Diese befinden sich auch noch aktuell im grundbücherlichen Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt.

Die Vereinbarung enthält weiter Bestimmungen über die Einsetzung eines Verwaltungsausschusses, der von Gemeindevertretern der betreffenden Fraktionen gewählt werden sollte. Die Bürger der bisherigen Gemeinde Altstadt sollten in der bisher gültigen Übung Anteil an den Nutzungen der Fraktion Altstadt haben.

3. In den Jahren 1959/60 wurde dann nach den Bestimmungen des Flurverfassungsgesetz LGBl 4/1951 ein Regulierungs- und Hauptteilungsverfahren hinsichtlich der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt durchgeführt.

Parteien des Verfahrens waren die Stadt Feldkirch und die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt. Mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde vom 03.11.1959 wurde das Regulierungsverfahren „Regulierungs- und Hauptteilungsverfahren Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt“ eröffnet. Im Verfahren ging es insbesondere um die endgültige Klärung der Besitz- und Eigentumsrechte sowie um die Erlassung einer entsprechenden Verwaltungsverordnung.

Wie in § 61 des damals in Geltung stehenden Flurverfassungsgesetzes vorgesehen, wurde von den Parteien des Verfahrens eine einvernehmliche Regelung gesucht und mit dem Übereinkommen vom 07.04.1960 auch gefunden.

In der Vereinbarung wurde von der Stadt Feldkirch das Eigentumsrecht der Agrargemeinschaft an einzelnen bezeichneten Grundstücken ohne Vereinbarung irgendwelcher Nutzungen für die Stadt Feldkirch anerkannt. Es wurde weiter ausdrücklich festgestellt, dass mit der Hauptteilung alle gegenseitigen Rechte und Pflichten endgültig bereinigt sind.

Mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 13.06.1960 wurde das Regulierungsverfahren abgeschlossen und die Agrargemeinschaft als juristische Person des öffentlichen Rechtes begründet. Satzungen wurden festgelegt. Das oben genannte Übereinkommen über die gegenseitige Anerkennung von Eigentumsrechten und sonstigen Ansprüchen wurde ohne weitere Bedingungen oder Auflagen und ohne Begründung weiterer Rechte für die Stadt Feldkirch genehmigt.

Weiters wurde verfügt, dass der dem Bescheid (und Übereinkommen) entsprechende Grundbuchstand herzustellen sei. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 09.05.1963 Tgb.Zl.1680/63 wurden die Grundbuchseintragungen entsprechend Übereinkommen und Bescheid durchgeführt.

Im Herbst 2008 setzte der Vorarlberger Landtag als Konsequenz des Erkenntnisses VfSlg 18.446 eine Arbeitsgruppe ein, die die einzelnen Regulierungsfälle nach dem Flurverfassungsg prüfte und eine Einschätzung dazu abgab. Die Agrarbezirksbehörde hat mit Schreiben vom 30.07.2009 der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt und der Stadt Feldkirch begründet mitgeteilt, dass die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt der Kategorie „erledigt“ zugeordnet worden ist, somit alle rechtlichen Zuteilungen vollständig getroffen sind.

### **III. Eigentumsverhältnisse und die Erkenntnisse der Höchstgerichte**

Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist in den Grundbüchern Altenstadt, Feldkirch, Nofels, Laterns, Satteins, Sonntag, St. Gerold, Damüls, Fontanella, Koblach, Göfis, Hohenems und Meiningen als Eigentümerin diverser Liegenschaften eingetragen.

Erwerbstitel für das Eigentum sind in vielen Fällen diverse Kauf- und Tauschverträge sowie Erbschaften. Die Rechte an den so erworbenen Liegenschaften sind von den unten dargestellten höchstgerichtlichen Erkenntnissen von vornherein nicht betroffen, da sie niemals Teil eines Gemeindegutes Altenstadt oder Feldkirch waren.

Von der unten dargestellten Judikatur der Höchstgerichte betroffen sein könnten jene Liegenschaften, deren Eigentumstitel der Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz

vom 13.06.1960, welcher im Regulierungsverfahren erlassen wurde, ist.

#### **a. Das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 9336/1982 (Feldkirch ua)**

Aufgrund der unklaren und teilweise widersprüchlichen rechtlichen Situation befasste sich der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 01.03.1982 sehr ausführlich mit den Fragen des Eigentums am sogenannten Gemeindegut.

Anlassfall war ua eine Beschwerde der Stadt Feldkirch. Die nicht regulierten Nutzungsberechtigten („Aktivbürger“) hatten am 10. Februar 1968 einen Antrag auf Einleitung eines Regulierungsverfahrens bei der Agrarbezirksbehörde eingebracht. Nach diversen Verzögerungen im Verfahren stellte die Agrarbezirksbehörde mit Bescheid vom 23.05.1977 fest, dass namentlich genannte Grundstücke agrargemeinschaftliche Liegenschaften Gemeindegut (§ 35 Abs 2 lit d FIVG), bestimmte Liegenschaften Gemeindevermögen und andere Eigentum einer Agrargemeinschaft seien, welche von den namentlich nicht genannten Nutzungsberechtigten der Fraktion Feldkirch gebildet werde.

Zu einem Übereinkommen zwischen der Stadt Feldkirch und den „Aktivbürgern“ war es im Verfahren nicht gekommen. Im Rechtsmittelverfahren kam es zu Änderungen in der Zuteilung der Liegenschaften.

Die Stadt Feldkirch erhob gegen den Bescheid des Landesagrarsenates vom 20. Juli 1978 Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und machte nun geltend, dass die angewandten Normen verfassungswidrig seien und eine Verletzung der verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit vor dem Gesetz, Unversehrtheit des Eigentums und das Recht auf den gesetzlichen Richter vorliege. Im Übrigen liege ein verfassungswidriger Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde vor.

Eine weitere Beschwerde mit der im Wesentlichen gleichen Argumentation wurde gegen den im Rechtsmittelverfahren ergangenen Bescheid des Obersten Agrarsenates eingebracht.

Auch von den „Aktivbürgern“ wurde Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht. Sie stützten sich auf eine Verletzung des verfassungsgesetzlich geschützten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums.



Der Verfassungsgerichtshof leitete ein Gesetzprüfungsverfahren ein. Es ging dabei um die Auslegung des Begriffs des Gemeindegutes, vor allem im Zusammenhang mit den Regelungen der Vorarlberger Gemeindeordnung LGBl 22/164 und dort § 63. Der Verfassungsgerichtshof befasste sich insbesondere mit der Frage, ob ein „Umtausch“ von Nutzungsrechten in Anteile an einer Genossenschaft in jedem Fall angemessen sei. Dies erschien dem Verfassungsgerichtshof grundrechtswidrig. Der VfGH hat in der Folge die in Prüfung gezogenen Bestimmungen aufgehoben

Der Verfassungsgerichtshof stellte aber auch fest, dass den Agrargemeinschaften im Zuge der Regulierung (hier Hauptteilung) volles Eigentum und nicht nur Nutzungsrechte am Gemeindegut zugeordnet werden kann und zwar nach den in den Flurverfassungsgesetzen geltenden Regelungen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn bei einer Hauptteilung nicht nur die Nutzungen, sondern auch die Substanz der Liegenschaft berücksichtigt wird, ein Eigentumstausch zwischen der Gemeinde und der Agrargemeinschaft stattfindet und überhaupt eine vertragliche Einigung der Parteien im Hauptteilungsverfahren getroffen wird.

#### **b. Das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 18.446/2008 (Mieders)**

Noch mehr Beachtung - aber auch Kritik - erzeugte das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11.06.2008, welches als Mieders-Erkenntnis umfangreich wissenschaftlich kommentiert wurde.

Gegenstand des Verfahrens war eine Entscheidung des Tiroler Landesagrarsenats, in der in zweiter Instanz ein Antrag der Gemeinde Mieders gegen die Agrargemeinschaft Mieders auf Zahlung eines Betrages von € 230.000,00 abgewiesen wurde.

Die Agrargemeinschaft - an welcher die Gemeinde Mieders als Genossenschafterin beteiligt war - hatte eine in ihrem grundbücherlichen Eigentum befindliche Liegenschaft verkauft und daraus einen Erlös von € 230.000,00 lukriert. Die Gemeinde vertrat nun unter anderem im Hinblick auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 9326 vom 01.03.1982 die Auffassung, dass ein Substanzerlös durch den Verkauf der Liegenschaft erzielt worden sei, welcher der politischen Gemeinde zustehe, zumal die Liegenschaft vor durchgeführter Hauptteilung nach dem Tiroler FIVG Teil des Gemeindegutes Mieders gewesen sei.

Im Mieders-Erkenntnis geht der VfGH davon aus, dass die Übertragung des Eigentums am Gemeindegebiet verfassungswidrig erfolgt sei und das Eigentum der Gemeinde am Gemeindegut in Form des Substanzwertes weiterlebe, zumal bei der Ausmittlung der Genossenschaftsanteile der Gemeinde der Substanzwert der übertragenen Liegenschaften nicht berücksichtigt worden sei. Es wird von der Existenz eines atypischen gemeinsamen Eigentums der Gemeinde und der Agrargemeinschaft ausgegangen. Aufgrund dessen sei die Regulierung neu zu ordnen.

Im Zuge des Regulierungsverfahrens Mieders wurde keine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Agrargemeinschaft geschlossen. Die Gemeinde war auch, anders als im Fall der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt, 10%ige Genossenschafterin der Agrargemeinschaft.

Die Entscheidung ist im Einzelfall Mieders erfolgt. Eine Aufhebung von Gesetzen hat nicht stattgefunden. Unmittelbare Rechtswirkungen hat das Erkenntnis damit nur im Einzelfall Mieders entwickelt.

### **c. Die weitere Rechtsprechung**

Die beiden geschilderten Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) haben zu einer umfangreichen und sehr kontroversiell geführten Diskussion in der Rechtswissenschaft geführt. Dem Verfassungsgerichtshof wurde ua vorgeworfen, eine neue Kategorie des Eigentums einführen zu wollen (atypisches Miteigentum), was sowohl zivil-, wie auch grundrechtlich bedenklich sei.

Vor allem in Tirol führten die Erkenntnisse des VfGH zu teilweise hektischen Bemühungen und folgenden Verfahren. Im Wesentlichen ging es dabei um Feststellungsverfahren, ob Liegenschaften Gemeindegut iSd Erkenntnisses VfSlg 18446/2008 sind oder nicht. Derartige Verfahren wurden von Agrargenossenschaften sowohl bis zum VfGH, wie auch zum Verwaltungsgerichtshof (VwGH) geführt. Die Beschwerden verliefen regelmäßig erfolglos. Inhaltlich wurde dabei immer geprüft, ob Hauptteilungen (und im Hinblick auf welche Rechte: Eigentum oder Nutzungsrecht als Gegenstand der Teilung) vorlagen und ob und ggf. welche Übereinkommen zwischen den Parteien getroffen wurden.

Vorarlberger Fälle gelangten nicht mehr zu den Höchstgerichten. Anhängig gemachte Verfahren in Weiler und Rankweil wurden einvernehmlich beendet. Grund dafür war es wohl, dass die Vorarlberger Landesregierung auf die VfGH Erkenntnisse anders reagiert hat, als dies in Tirol der Fall war.

Wesentlich ist aber jedenfalls das Erkenntnis des VfGH VfSlg 19.262/2010, wonach zwingende Voraussetzung der neueren Judikatur es ist, dass das heutige agrargemeinschaftliche Eigentum ehemals (also vor der Hauptteilung) Eigentum der Ortsgemeinde war. Für eine Entscheidung über die Frage, ob der Ortsgemeinde der „Substanzwert“ am agrargemeinschaftlichen Vermögen zustehe, sei deshalb zu klären, wer vor dem agrarbehördlichen Einschreiten Eigentümer des agrargemeinschaftlichen Liegenschaftsvermögens war. Dabei seien die historischen Eigentumstitel zu berücksichtigen, es sei zu berücksichtigen, dass das historische Grundbuch unrichtig gewesen sein konnte und es sei zu berücksichtigen, dass der Begriff „Gemeindegut“ im historischen (Tiroler) Flurverfassungsrecht Eigentum einer Agrargemeinschaft bedeutete.

Als wesentlich zu erwähnen ist schließlich das Erkenntnis des VfGH vom 10.11.2011, 2010/07/0216, worin ausgesprochen wurde, dass eine Hauptteilung keine Enteignung darstellt, sondern lediglich die Eigenschaft von agrargemeinschaftlichen Liegenschaften als Gemeindegut beendet.

Aufgrund auch dieser beiden letztgenannten Erkenntnisse ist die historische Entstehung des Eigentums der Agrargemeinschaft und der Rechte der Gemeinde vor dem Hauptteilungsverfahren dafür entscheidend, ob und welche Rechte der politischen Gemeinde überhaupt zustehen können.

#### **IV. Rechtliche Schlussfolgerungen**

Zunächst ist demzufolge zu fragen, ob in der Regulierung Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt Gemeindegut i.S. der Entscheidungen VfSlg 9336/1982 und 18446/2008 übertragen wurde und das Mieders- Erkenntnis überhaupt relevant ist.

Der Begriff des Gemeindegutes ist nach wie vor Gegenstand der Diskussionen und geprägt von sprachlichen Verwirrungen. Es ist bei der Beantwortung der Frage vom Erkenntnis VfSlg 19.262/2010 auszugehen. Damit ist historisch zu erforschen, ob und ggf. bis wann die Ortsgemeinde Eigentümerin war und insbesondere, ob dies zum Zeitpunkt der Abwicklung des Regulierungsverfahrens (noch) der Fall war.

- Schon im Jahr 1840 wurden Liegenschaften von der Gemeinde Altstadt - bereits als politischer Gemeinde nach dem Reichsgemeindegesezt 1862 - in einen Fonds namens „Illbau-Fonds der Gemeinde Altstadt“ einge-

bracht. Der Fonds repräsentierte nicht die politische Gemeinde, sondern „die Fraktion Altenstadt“, die vor 1840 bereits bestanden hatte, ansonsten die Einbringung und damit Abspaltung vom Gemeindeeigentum keinen Sinn gemacht hätte. Dieser als Fonds bezeichnete Rechtskörper war bereits eine Agrargemeinschaft, die mit der Einbringung der Liegenschaften auch zivilrechtliche Volleigentümerin derselben wurde. Rechte der Ortsgemeinde wurden nicht zurückbehalten.

- Mit Vereinbarung vom 27.03.1925 haben sich die Stadtgemeinde Feldkirch und die Ortsgemeinde Altenstadt zusammengeschlossen. Das Vermögen der Ortsgemeinde Altenstadt ist aufgrund dieser Vereinbarung grundsätzlich auf die Stadt Feldkirch übergegangen. Eine Ausnahme bildete das „mit Bürgernutzungen belastete Gemeindegut“. Dieses ist als Sondervermögen/Fraktionsgut vertraglich den „bisherigen Besitzerinnen“ verblieben. Die einzeln bezeichneten Liegenschaften wurden grundbücherlich der „Fraktion Altenstadt“ übertragen. Bei den mit der Vereinbarung der Fraktion Altenstadt zugeordneten Liegenschaften handelte es sich im Wesentlichen um alle Liegenschaften, welche dann mit Übereinkunft vom 07.04.1960 im Zuge der Hauptteilung als Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt festgestellt wurden und welche in Umsetzung des Regulierungsbeschlusses vom 13.06.1960 als Eigentum der Agrargemeinschaft Altenstadt im Grundbuch einverleibt wurden.

Die Fraktion Altenstadt hat die Liegenschaften verwaltet und alle damit verbundenen Aufwendungen getragen. Die Aufsicht über die Verwaltungsausschüsse erfolgte durch die Vorarlberger Landesregierung.

Nach dem Zusammenschluss gab es keine politische Gemeinde Altenstadt mehr. Diese ist in der Stadt Feldkirch aufgegangen.

- Nicht im Zuge der Regulierung und Hauptteilung nach Flurverfassungsrecht (und nur dann wäre nach der Entscheidung des VfGH das Vorhandensein von Gemeindegut überhaupt anzunehmen), sondern im Zuge vorangegangener Regelungen, insbesondere der Vereinbarung im Zusammenhang mit einer Gemeindezusammenlegung wurde das Vermögen einer selbstverwaltenden „Fraktion“, die im Falle Altenstadt aber jedenfalls keine politische Gemeinde, sondern eine Agrargemeinschaft war, zugeordnet. Das Übereinkommen im Zuge des Regulierungsverfahrens vom 07.04.1960 war dann nur noch die flurverfas-

sungsrechtliche Zuordnung zu der erst im Zuge der Hauptteilung entstehenden regulierten Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt, weshalb es im Übereinkommen auch richtig heißt, dass die bereits übertragenen Liegenschaften im Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt stehen. Die nun regulierte Agrargemeinschaft war die Rechtsnachfolgerin der zuvor seit langem bestehenden unregulierten Agrargemeinschaft Altstadt.

- Wären im Regulierungs- und Hauptteilungsverfahren noch irgendwelche Fragen zur Zuteilung der Liegenschaften und den Nutzen daran vorhanden gewesen, wären diese mit dem Übereinkommen i. S. des § 61 FIVG 1951 vom 07.04.1960 und dem Bescheid der Agrarbezirksbehörde vom 13.06.1960 beseitigt worden.

Die Vereinbarung stellt eine im Zuge eines Verwaltungsverfahrens getroffene zivilrechtliche Vereinbarung dar, welche nicht nur im Verwaltungsverfahren Wirksamkeit erzeugte, sondern auch privatrechtlich die Wirkungen eines Vertrages entfaltet und damit bindend sowie rechtsbegründend ist. Das getroffene Übereinkommen enthält keinerlei Bestimmungen im Hinblick auf ein geteiltes Eigentum oder sonst irgendwelche Rechte der Vertragsparteien an den dem jeweiligen Vertragspartner zugeordneten Liegenschaften.

Der Bescheid vom 13.06.1960 ist in Rechtskraft erwachsen.

**Im Zuge des Regulierungs- und Hauptverfahrens wurde somit kein Gemeindegut i.S. der Entscheidungen VfSlg 9336/1982 und 18446/2008 übertragen, weshalb das Mieders-Erkenntnis keine Relevanz für die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt hat.**

Weiters ist die Frage zu beantworten, ob atypisch geteiltes Eigentum i.S. VfSlg 18.446/2008 (Mieders) vorliegt.

Im Mieders-Erkenntnis geht der VfGH davon aus, dass die Übertragung des Eigentums am Gemeindegebiet verfassungswidrig erfolgt sei und das Eigentum der Gemeinde am Gemeindegut in Form des Substanzwertes weiterlebe, zumal bei der Ausmittlung der Genossenschaftsanteile der Gemeinde der Substanzwert der übertragenen Liegenschaften nicht berücksichtigt worden sei. Es wird von der Existenz eines atypischen gemeinsamen Eigentums der Gemeinde und der Agrargemeinschaft ausgegangen.

Der dem Erkenntnis zugrunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich von der Situation der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt in mehrfacher und entscheidender Hinsicht.

- Die Stadt Feldkirch als politische Gemeinde war niemals Genossenschafterin der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt. Eine, das Eigentumsrecht verletzende genossenschaftliche Beteiligung der Stadt Feldkirch kann damit überhaupt nicht stattgefunden haben. Damit ist auch ein Weiterleben des Eigentums der Stadt Feldkirch an der Substanz der Liegenschaften ausgeschlossen.
- Zum Zeitpunkt der Einleitung des Hauptteilungsverfahrens waren die Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften zwischen den Parteien des Verfahrens bereits seit langem, nämlich spätestens seit der Zusammenschlussvereinbarung 1925 abschließend geregelt. Gemeindegut im Sinne des Erkenntnisses VfSlg 18.446/2008 wurde - wie oben dargestellt - nicht übertragen. Es fand deshalb auch keine Beteiligung der Stadt Feldkirch als Genossenschafterin der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt oder ein sonstiger Ausgleich statt.
- Es gab und gibt keinen Platz für ein „atypisch gemeinsames Eigentum“. Ein solches ist im Übrigen auch dem Zivil- und Grundbuchsrecht fremd wie überhaupt verfassungsrechtlich nach Art 7 StGG 1867 unzulässig.
- Das Hauptteilungsverfahren hat die im FIVG 1951 enthaltenen Bestimmungen berücksichtigt und eine klare und eindeutige Regelung auch im Grundbuch mit sich gebracht.

**Atypisch geteiltes Eigentum i.S. VfSlg 18.446/2008 (Mieders) liegt somit nicht vor.**

**Zusammenfassend** ist somit festzustellen, dass die Rechtsprechung der Höchstgerichte, welche zu den Diskussionen um Rechte der politischen Gemeinden an Liegenschaften der Agrargemeinschaften geführt hat, für die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt keine Relevanz besitzt. Die den judizierten Fällen zugrundeliegenden Sachverhalte unterscheiden sich von der Situation bei der Agrargemeinschaft Altstadt in wesentlichen Punkten. Vor allem ist hervorzuheben, dass es in der Auseinandersetzung zwischen der Agrargemeinschaft und der politischen Gemeinde Feldkirch mehrfach zu Vereinbarungen und damit vertraglichen Regelungen gekommen ist, welche die rechtliche Situation abschließend geklärt haben. Rechte der Stadt Feldkirch an

den Liegenschaften der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt aus dem agrarischen Regulierungsverfahren gibt es somit nicht.

## **V. Wer hat die Rechte an Kies und Wasser?**

Eigentum ist nach den österreichischen zivilrechtlichen Bestimmungen das Vollrecht der Person an einer Sache. Die Rechtsposition kann vom Eigentümer selbst beschränkt werden (Verkauf, Belastung etc.) oder durch öffentlich-rechtliche Vorschriften eingeschränkt sein.

Das Recht an den unter der Erdoberfläche liegenden Rohstoffen kommt zivilrechtlich dem Grundstückseigentümer zu. § 295 ABGB führt aus, dass sich das Grundeigentum auf alles Brauchbare, was die Erde hervorbringt bezieht und räumlich bis zur erreichbaren Tiefe reicht.

Das Grundeigentum schließt auch Bodenschätze ein, sofern diese nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht dem Staat gehören.

Gleiches gilt zivilrechtlich auch für Grund- und Quellwasser.

Öffentlich-rechtlich gilt für die Entnahme von Kies das Mineralrohstoffgesetz (MinROG), welches in § 1 Z 11 grundeigene Rohstoffe als solche definiert, die im Eigentum des Grundeigentümers stehen. Grundeigen sind alle Rohstoffe, die nicht bundeseigen oder bergfrei sind (§ 5 MinroG). Nach §§ 3 und 4 MinroG fällt Kies nicht in diese Kategorien.

Die Gewinnung von Gestein wird entweder als Nutzung oder Verbrauch der Liegenschaft behandelt.

Öffentlich-rechtlich gilt für die Entnahme von Quell- und Grundwasser das Wasserrechtsgesetz (WRG).

Privatgewässer sind nach § 3 Abs 1 lit a auch das Grund- und Quellwasser und nach lit c das in Brunnen, Zisternen, Teichen und anderen Behältern enthaltene und das in Kanälen, Röhren usw für Verbrauchszwecke abgeleitete Wasser. Das WRG räumt dem Grundeigentümer ein Verfügungsrecht, welches grds. Eigentum ist ein, sofern es sich nicht um ungefasstes fließendes Wasser handelt.

Die Entnahme von Quell- und Grundwasser ist eine Nutzung der Liegenschaft, sofern sich das Wasser auf natürlichem Weg wieder erneuert.

Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist grundbücherliche Eigentümerin der im Zuge der Zusammenlegung der Gemeinde Altenstadt mit der Stadtgemeinde Feld-

kirch der „Fraktion Altstadt“ mit Vereinbarung vom 9. Mai 1925 übertragenen Liegenschaften. Der grundbücherlich eingetragene Liegenschaftseigentümer gilt als Volleigentümer, sofern nicht anderslautende Eintragungen (Belastungen) grundbücherlich eingetragen sind. Solche Eintragungen bestehen nicht.

Eigentum ist grundrechtlich durch Art 5 StGG und Art 1. des 1. ZP EMRK geschützt. Eine Enteignung oder ein enteignungsgleicher Eingriff ist nur bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses zulässig. Von einer Enteignung spricht der Verfassungsgerichtshof dann, wenn durch Verwaltungsakt oder unmittelbar kraft Gesetzes dem Eigentümer eine Sache zwangsweise entzogen wird oder daran auf gleiche Weise fremde Rechte begründet werden.

**Als Grundstückseigentümerin stehen der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt sämtliche Nutzungen der Liegenschaften, auch solche aus Kies- und Wassergewinnung zu.**

## **VI. Schlussbemerkung**

Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes - insbesondere in den Erkenntnissen VfSlg 9336/1982 und 18.446/2008 - hat erhebliche Unsicherheiten in das Recht der Flurverfassung gebracht. Teilweise durch unklare Terminologien, teilweise durch das Zusammentreffen von Rechtsmaterien, die ihren Ursprung in unterschiedlichen Rechtskulturen haben, ist es zu in der österreichischen Rechtsgeschichte wohl einmaligen Aussagen eines Höchstgerichtes gekommen. Fundamente der Rechtsordnung und des Rechtsstaates wurden insbesondere mit der Kreation eines „atypischen Eigentums“ in Zweifel gezogen.

Die Rechtsprechung ist allerdings auf den Sachverhalt zu hinterfragen, welcher dem Gericht vorgelegt wurde. Die Rechtslage in Vorarlberg und Tirol waren und sind zumindest in einzelnen aber wichtigen Fragen unterschiedlich. Die Entwicklungen der Allmenden in Tirol und Vorarlberg und ihre Beziehungen zu den politischen Gemeinden waren ebenso unterschiedlich. Schließlich waren die Grundlagen und die Art der Durchführung der Regulierungsverfahren unterschiedlich und nicht zuletzt haben sich in Tirol und Vorarlberg andere Konsenslagen vor und in den Verfahren ergeben.



Für die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist jedenfalls zu sagen, dass es im Regulierungsverfahren mit der Stadt Feldkirch zu keiner Regulierung von Gemeindegut gekommen ist. Dieses wurde spätestens bereits im Zuge des Zusammenschlusses der Stadt Feldkirch mit der Gemeinde Altenstadt entflochten. Nach dem Zusammenschluss gab es gar keine Gemeinde mehr, deren „Gut“ aufzuteilen gewesen wäre. Eine Beschränkung der Rechte der Agrargemeinschaft dahingehend, dass nur der land- und forstwirtschaftliche Nutzen der Agrargemeinschaft zukommen sollte, die Erträge aus der „Substanz“ aber einer Gemeinde, gab es zu keiner Zeit - dies weder aufgrund des Gesetzes, noch aufgrund von Vereinbarungen oder von behördlichen Eingriffen. Als Eigentümerin genießt die Agrargemeinschaft nun alle Rechte einer Eigentümerin an den Liegenschaften, was wohl in der Vergangenheit auch so den Vereinbarungen und Bescheiden zugrunde gelegt wurde.

Im Hinblick auf die Frage, wem der Nutzen aus den Erträgen aus den Liegenschaften letztlich zukommt, sollte eine differenzierte Betrachtung zu einer Entspannung der Diskussion führen. Der Agrargemeinschaft ist es statutarisch verwehrt, andere als Zwecke der Genossenschaft und der Allgemeinheit zu verfolgen. Sie darf die Erträge nicht an Mitglieder ausschütten oder diesen einen besonderen Nutzen, der über den Holzbezug hinausgeht, zukommen lassen. Zudem haben sich die Zeiten nicht nur im Hinblick auf die Erlössituation, sondern auch auf die Kostensituation verändert. Die Aufrechterhaltung intakter Grünflächen und insbesondere funktionierender Wälder ist mit massivem Aufwand verbunden. Die Holzerträge allein würden es nicht gestatten, die Wälder und die forstwirtschaftliche Infrastruktur zu erhalten. Die Ausgaben der Agrargemeinschaft dienen damit wiederum dem Gemeinwohl. Dass dem so ist, wird im Übrigen von der Agrarbehörde kontrolliert.

Dr. Wolfgang Blum