

Genehmigungsvermerk

Der Antrag wurde in der Sitzung vom _____

genehmigt.

Der Bürgermeister

i.A.

Der Stadtmayordirektor

Amt der Stadt Feldkirch

Allgemeine Dienste
DI Mag. Fedor Celigoj

Schmiedgasse 1
6800 Feldkirch
Österreich

Tel. +43 5522 304-1200

Fax: +43 5522 304-1119

www.feldkirch.at

AZ , Nr. 200/032/2023

Feldkirch, 23. Juni 2023

Beratungsfolge

1. Finanz- und Wirtschaftsausschuss 22.06.2023 einstimmig empfohlen
2. Stadtvertretung 04.07.2023

Gemeindegut Altenstadt - Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt

Einleitung eines Verfahrens vor der Vorarlberger Landesregierung als Agrarbehörde zur Klärung der Gemeindegutsfrage Vertretung durch einen Rechtsanwalt

Die Stadtvertretung von Feldkirch hat in ihrer Sitzung vom 07.03.2023 den Antrag von FB, NEOS und SP „in Bezug auf den zum Regulierungs- und Hauptteilungsverfahren hinsichtlich des Gemeindegutes der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ergangenen Bescheids vom 13.06.1960 ein Feststellungsverfahren nach § 84 Abs 1 des Flurverfassungsgesetzes zu beantragen“, an den Finanz- und Wirtschaftsausschuss zur weiteren Behandlung verwiesen.

Inzwischen wurde die Angelegenheit unter Einbeziehung von politischen Entscheidungsträgern aller in die Stadtvertretung gewählten Listen mit RA Dr. Andreas Fussenegger, welcher von der Stadt Feldkirch aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 23.01.2023 mit der rechtsfreundlichen Vertretung in der Causa Gemeindegut Altenstadt, Tisis und Tosters beauftragt und bevollmächtigt wurde, beraten und von ihm – unter Mitwirkung der Rechtsabteilung im Amt der Stadt Feldkirch – ein Schriftsatz zur Einleitung eines Feststellungsverfahrens gemäß § 84 Abs 1 Vbg Flurverfassungsgesetz (und zur Entscheidung über damit zusammenhängende, weitere Ansprüche) konzipiert.

Den in diesem Schriftsatz enthaltenen Anträgen und Begehren liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt (Antragsgegnerin) ist das Ergebnis der Regulierung des Gemeindegutes der Altgemeinde Altenstadt

(Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 13.06.1960, ZI II-497/60).

Im Regulierungsbescheid vom 13.06.1960 wurde im Spruch zu 1. „die Gesamtheit der an den Liegenschaften des agrargemeinschaftlichen Gemeindegutes der ehemaligen Gemeinde Altenstadt (...) Nutzungsberechtigten“ als Agrargemeinschaft mit Rechtspersönlichkeit körperschaftlich eingerichtet;

im Spruch zu 2. das zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin „abgeschlossene Übereinkommen über die Hauptteilung, die gegenseitige Anerkennung von Eigentumsrechten und sonstigen Ansprüchen [wird] in der von den beiden Vertragsteilen am 7. April 1960 unterfertigten Fassung“ genehmigt;

und im Spruch zu 3. festgestellt:

- a) *„Die in der Beilage A zum genehmigten Übereinkommen verzeichneten Liegenschaften sind agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne des § 35 Abs 2 lit d FIVG. Diese Liegenschaften sind Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt.“*
- b) *„Die in der Beilage B zum genehmigten Übereinkommen verzeichneten Liegenschaften sind Eigentum der Stadt Feldkirch.“*
- c) *„Die Stadt Feldkirch erhält nach Pkt. III des genehmigten Übereinkommens ein Abfindungsgrundstück aus Gp. 2401/110 KG Altenstadt im Ausmaße von 2 ha. (...) Das Abfindungsgrundstück Gp. 2401/135 geht mit Rechtskraft dieses Bescheides in das Eigentum der Stadt Feldkirch über.“*

Mit Kundmachung vom 12.10.1960, ZI. 497/60, hat die Agrarbezirksbehörde verlautbart, dass der Bescheid vom 13.06.1960 am 16.07.1960 in Rechtskraft erwachsen ist.

Mit Beschlüssen der Bezirksgerichte Feldkirch (TZ 1680/1963) und Bludenz (TZ 417/1963) als Grundbuchsgerichte wurden die Eigentumsrechte für die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt bzw die Stadt Feldkirch dem Bescheid vom 13.06.1960 entsprechend einverleibt.

Durch diese Akte wurde im Ergebnis

- Gemeindegut der ehemaligen Gemeinde Altenstadt (Rechtsnachfolgerin: Stadt Feldkirch) im Ausmaß von 1.323 ha 14 a 87 m² ins (formale) Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt übertragen;
- Gemeindevermögen der ehemaligen Gemeinde Altenstadt im Ausmaß von 7 ha 33 a 37 m² der Stadt Feldkirch zuerkannt und
- Gemeindegut der ehemaligen Gemeinde Altenstadt im Ausmaß von 2 ha ins von den bisherigen Nutzungen unbelastete Eigentum der Stadt Feldkirch übertragen.

Durch diese Vorgänge ist in Bezug auf die regulierten Grundstücke des Gemeindeguts (Verzeichnis laut Beilage A des Übereinkommens vom 07.04.1960) „atypisches Gemeindegut“ entstanden, woraus sich aufgrund der einschlägigen VfGH- und VwGH-Judikatur zugunsten der Stadt Feldkirch ergibt:

- Der Stadt Feldkirch steht ein Anteilsrecht im Umfang des über den Wert der Nutzungsrechte hinausgehenden Substanzwerts der im grundbücherlichen Eigentum der Agrargemeinschaft und zum Gemeindegut gehörenden Grundstücke an der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt zu.

- Insoweit die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt Erlöse aus der Verwertung der Substanz des Gemeindeguts (zB durch Veräußerung, Verpachtung, Begründung von Dienstbarkeiten, Baurechtseinräumung, Schotter- und Steinbruchnutzung, Ausübung der Jagd, ...) sowie aus der agrar- und forstwirtschaftlichen Nutzung (Überschuss nach Abdeckung des Haus- und Hofbedarfs der nutzungsberechtigten Mitglieder) erzielt hat bzw erzielt, haben diese der Stadt Feldkirch zuzufließen.
- Die Verwaltungsorganisation der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist unter Berücksichtigung des der Stadt Feldkirch zuzuerkennenden Substanzwertanspruchs durch Anpassung der entsprechenden Satzungsbestimmungen neu zu regeln.

Diese Überlegungen fußen insbesondere auf den Ausführungen im bekannten Gutachten von em. Univ.-Prof. Dr. Siegbert Morscher und werden im Schriftsatz anhand der dort zitierten und anderen einschlägigen Quellen ausführlich begründet.

In Bezug auf die Verwertung der Substanz des Gemeindeguts, aus der die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt beträchtliche Erlöse erzielt hat, wird die Herausgabe der wegen der Beteiligung der Stadt Feldkirch konkretisierbaren Erlöse aus drei Geschäften begehrt, und zwar:

Erschließung Grundwasservorkommen Nofler Au
Erzielte und bereits vereinnahmte Erlöse:
EUR 350.000,00 zzgl 20% USt
8.850 m² aus Gst-Nr. 2534/1 KG Göfis

Waldstadion Spielfeld Platz IV
Erzielte und bereits vereinnahmte Erlöse:
EUR 1.560.210,00 zzgl Wertsicherung
Gst-Nr. 2534/10 KG Göfis im Ausmaß von 52.007 m²

Grundwasserdotations für Kraftwerk Illspitz
Erzielte und bereits vereinnahmte Erlöse:
Gst-Nr 1789, 1790 (EZ 2573 GB Nofels), 1916/2 (EZ 163 GB Nofels), 1917/3 (EZ 317 GB Nofels) und 2176 (EZ 2073 GB Nofels) im Gesamtausmaß von 1.903 m²

Im Übrigen wird die Agrargemeinschaft über die aus der Verwertung der Substanz der zum Gemeindegut gehörenden Liegenschaften seit 13.06.1960 erzielten Erlöse Rechnung zu legen und die erst aufgrund der Rechnungslegung bezifferbaren Erlöse an die Stadt Feldkirch herauszugeben haben.

Sodann wird begehrt, den Regulierungsplan unter Berücksichtigung des der Stadt Feldkirch zuzuerkennenden Anteilsrechts durch Anpassung der Satzungsbestimmungen abzuändern.

Schließlich wird beantragt, das eingeleitete Verfahren bei den Liegenschaften im Eigentum der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt durch die zuständigen Grundbuchsgerichte oder sonstigen Behörden (Liegenschaften in FL und D) anmerken zu lassen.

Zweckmäßigerweise soll RA Dr. Andreas Fussenegger mit dem Kanzleisitz in 6850 Dornbirn, Schulgasse 7, mit der Vertretung der Stadt Feldkirch (bzw der Stadtvertretung von Feldkirch) im angestrebten Verfahren vor der Agrarbehörde (Vbg Landesregierung) beauftragt und bevollmächtigt; dies zu denselben Honorarbedingungen wie im laufenden Mandat.

Die Willensbildung über die Einleitung des angestrebten Verfahrens vor der Agrarbehörde (Vbg Landesregierung) fällt insbesondere wegen § 3 Abs 2 Gesetz über das Gemeindegut in die Zuständigkeit der Stadtvertretung: „Das Verfahren [zur bescheidmäßigen Feststellung des Gemeindegutes] ist von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeindevertretung oder einer Person, die ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Gemeindegutes geltend machen kann, einzuleiten.“

Nach alledem wird der

Antrag

gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:

I.

Die Stadt Feldkirch leitet zur Klärung der Gemeindegutsfrage in Bezug auf die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ein Verfahren vor der Vorarlberger Landesregierung als Agrarbehörde ein und stellt im verfahrenseinleitenden Schriftsatz insbesondere folgende Anträge:

- A. Es wird festgestellt, dass es sich bei den per Regulierungsbescheid vom 13.06.1960, ZI II-497/60, ins formale Eigentum der im selben Bescheid körperschaftlich eingerichteten Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt übertragenen, in Beilage A des im selben Bescheid genehmigten Übereinkommens vom 07.04.1960 verzeichneten Liegenschaften um Gemeindegut der Stadt Feldkirch handelt.**
- B. Es wird festgestellt, dass der Stadt Feldkirch ein Anteilsrecht im Umfang des über den Wert der Nutzungsrechte hinausgehenden Substanzwerts der im grundbücherlichen Eigentum der Agrargemeinschaft und zum Gemeindegut gehörenden Grundstücke an der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt zusteht.**
- C. Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution schuldig,**
 - der Stadt Feldkirch EUR 350.000,00 zzgl 20% USt, insgesamt somit EUR 420.000,00, samt 4% Zinsen aus EUR 420.000,00 seit 24.09.2020 (Tag der Vereinnahmung des Betrags durch die Agrargemeinschaft Altenstadt) gemäß § 19a RAO zu Händen ihres Vertreters zu bezahlen;**
 - der Stadt Feldkirch das in ihrem Eigentum stehende Trennstück 1 mit 8.850 m² aus Gst-Nr 2534/1 KG Göfis in den laut Tauschvertrag vom 11.08.2020 bestandenen Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken herauszugeben;**
 - der Stadt Feldkirch EUR 312.042,00 samt 4% Zinsen seit 19.09.2008, EUR 581,02 samt 4% Zinsen seit 04.11.2008, EUR 312.042,00 samt 4% Zinsen seit 17.06.2009, EUR 290,51 samt 4% Zinsen seit 09.09.2009,**

EUR 312.042,00 samt 4% Zinsen seit 30.06.2010, EUR 312.042,00 samt 4% Zinsen seit 06.07.2011, EUR 22.081,34 samt 4% Zinsen seit 26.08.2011, EUR 312.042,00 samt 4% Zinsen seit 21.06.2012 und EUR 23.533,90 samt 4% Zinsen seit 23.08.2012 gemäß § 19a RAO zu Händen ihres Vertreters zu bezahlen;

- **der Stadt Feldkirch das in ihrem Eigentum stehende Gst-Nr 2534/10 KG Göfis in den laut Vertrag vom 14./15.05.2008 bestandenen Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken herauszugeben;**
- **der Stadt Feldkirch die in ihrem Eigentum stehenden Gst-Nr 1789, 1790, 1916/2, 1917/3 und 2176 (alle vorkommend in EZ 415 GB 92116 Nofels) in den laut Dienstbarkeits- und Übergabsvertrag vom 28.01./07.02.2008 bestandenen Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken herauszugeben.**

Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution schuldig, der Stadt Feldkirch zH ihres Vertreters Rechnung über die seit Erlassung des Bescheides der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 13.06.1960, ZI II-497/60, bis vorerst zur Bescheid-erlassung im gegenständlichen Verfahren erzielten Erlöse aus der Verwertung der Substanz des zu Punkt A. festgestellten Gemeindeguts, soweit diese nicht bereits Gegenstand des Zahlungsbegehrens sind, zu legen.

Die Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt ist weiters binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution schuldig, der Stadt Feldkirch zH ihres Vertreters den sich aufgrund der Rechnungslegung ergebenden Betrag in Höhe der seit Erlassung des Bescheides der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 13.06.1960, ZI II-497/60, erzielten Erlöse aus der Verwertung der Substanz des Gemeindeguts, dessen Bezifferung nach der von der Antragsgegnerin geschuldeten Rechnungslegung erfolgt, zuzüglich 4% Zinsen seit deren Vereinnahmung gemäß § 19a RAO zu bezahlen.

- D. Die Stadt Feldkirch beantragt, den Regulierungsplan der Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt vom 13.06.1960 [vorläufig!] unter Berücksichtigung des der Stadt Feldkirch gemäß Punkt B. zuerkannten Anteilsrechts durch Anpassung der entsprechenden Satzungsbestimmungen abzuändern bzw neu zu fassen, dass sichergestellt und gewährleistet ist, dass**

- **der Stadt Feldkirch alle Nutzungen des Gemeindegutes zustehen, soweit diese das durchschnittliche Ausmaß der tatsächlichen Realnutzung bzw – in Ermangelung der Feststellbarkeit – den Haus- und Gutsrealbedarf der übrigen Anteilsrechte übersteigen;**
- **die übrigen Anteilsrechte jene Bewirtschaftungskosten selbst zu tragen haben, die im Zusammenhang mit der Holz- und Weidenutzung zur Deckung ihres Haus- und Gutsbedarfes (ua „Losbezugsrechte“) stehen und auch zwingend auf die übrigen Anteilsrechte der einzelnen Parteien umzulegen sind;**

- nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens festgestellt wird, welche Anteilsrechte in welchem Umfang noch bestehen und welche rechtmäßigen Realnutzungen mit Hinblick auf die vorhandenen Anteilsrechte noch ausgeübt werden können und dürfen;
- alle Entscheidungen, die die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes nicht berühren, ausschließlich von der Stadt Feldkirch (Bürgermeister oder Stadtvertretung) getroffen werden können und die Stadt Feldkirch (Bürgermeister oder Stadtvertretung) den Organen der Agrargemeinschaft in diesem Zusammenhang auch verbindliche Weisungen erteilen können;
- zusätzlich zum Leistungsbegehren (Punkt C) sichergestellt wird, dass die gesamte derzeitige Rücklage an die Stadt Feldkirch übertragen wird und der Stadt Feldkirch die gesamte Erlöse aus der Verwertung der Substanz des Gemeindeguts (zB durch Veräußerung, Verpachtung, Begründung von Dienstbarkeiten, Baurechtseinräumung, Schotter- und Steinbruchnutzung, Ausübung der Jagd etc) sowie aus der agrar- und forstwirtschaftlichen Nutzung (Überschuss nach Abdeckung des Haus- und Hofbedarfs der nutzungsberechtigten Mitglieder) zufließen.

II.

Die Stadt Feldkirch beauftragt und bevollmächtigt RA Dr. Andreas Fussenegger mit dem Kanzleisitz in 6850 Dornbirn, Schulgasse 7, mit der Vertretung der Stadt Feldkirch (bzw der Stadtvertretung von Feldkirch) im Verfahren vor der Vorarlberger Landesregierung als Agrarbehörde, insbesondere mit der Ausarbeitung und Einbringung des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes sowie zur Vornahme der zweckmäßigen, im Interesse der Stadt Feldkirch gelegenen Prozesshandlungen.

Der Sachbearbeiter

Der Stadtdirektor

Dipl.-Ing. Mag. Fedor Celigoj

Mag. Johannes Schneeberger

Beilagen:

Antrag auf Feststellung, Leistung und Abänderung der Satzung an die Agrarbehörde im Entwurf