

> nachgedacht <

Die heutigen Agrargemeinschaften im Bundesland Tirol haben unterschiedliche Wurzeln. In Diskussion stehen jene Agrargemeinschaften, die aus den Nutzungsberechtigten am Gemeinde- oder Fraktionsgut entstanden sind. Bei der Anlegung des Grundbuches waren die Gemeinden oder auch ihre Fraktionen als Eigentümer eingetragen worden. Dass dies die politischen Gemeinden im heutige Sinn waren und nicht die alten Realgemeinden, ergibt sich aus der geschichtlichen Entwicklung. Nach dem Zweiten Weltkrieg begann eine rasante wirtschaftliche Entwicklung, die auch Veränderungen in der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe mit sich brachte. Da die Nutzungsrechte an den Waldgrundstücken im Grundbuch meistens nicht eingetragen waren, gab es viele Unsicherheiten über den Umfang dieser Rechte. In Regulierungsverfahren wurden dann diese Rechte festgelegt. Gleichzeitig wurden Agrargemeinschaften als Körperschaften öffentlichen Rechts begründet. Die Mitglieder dieser Agrargemeinschaften waren die Nutzungsberechtigten des Gebietes.

Entscheidend ist, dass in den Regulierungsbescheiden festgestellt wurde, dass das Eigentum am Regulierungsgrund von der



Foto: Böhm

Gemeinde an die neu gebildete Agrargemeinschaft übergehe. Dies war die Grundlage für eine entsprechende Änderung des Eigentumsrechtes im Grundbuch. Damit wurden plötzlich Agrargemeinschaften zu Eigentümern des ehemaligen Gemeindegutes. Das ist der entscheidende Punkt in der heutigen Diskussion. Eine Rechtsgrundlage für diese Eigentumsübertragung findet sich in keinem Gesetz. Dies haben auch Höchstgerichte in mehreren Entscheidungen festgestellt.

Interessant ist, dass sich einige Gemeinden (z.B. Fiss, St. Anton, Sölden, Gries a. B., Kaunertal, Heiterwang) gegen die Eigentumsübertragung gewehrt haben und Eigentümer des Gemeindegutes geblieben sind. Offenkundig war sich die Agrarbehörde doch nicht so sicher. Interessant ist auch, dass manche der Bescheide, in denen der Verlust des Eigentums der Gemeinde ausgesprochen wurde, den Gemeinden nicht zugestellt wurden. Daraus ergeben sich in einzelnen Fällen unterschiedliche Rechtsfragen. Unbefriedigend ist jedenfalls, dass die Gemeinden, die auf die Richtigkeit behördlicher Entscheidungen vertraut haben, gegenüber jenen, die sich gewehrt haben, im Nachteil sind. Unbefriedigend ist auch, dass ein juristischer Handstreich den Gemeinden viel Gestaltungsmöglichkeiten genommen hat. Dies etwa dann, wenn heutiger Agrargemeinschaftsgrund in Bauland umgewidmet werden soll. Eine Neuregelung müsste das Ziel haben, dass die Nutzungsrechte der Bauern garantiert werden, dass aber das ehemalige Gemeindegut auch den Interessen der Gemeinde, und damit allen Bürgern, dienen kann.

WENDELIN WEINGARTNER

Der Schnee l
Wir s
nach
Bl
Je na
verschenke
als Ihr



Fotos: Shutterstock



Agrargemeinschaften sind ein interessantes Thema in Tirol. Interessant, weil es um das knappe Gut Grund und Boden geht. Um Auseinandersetzungen über Eigentum und Nutzungsrechte zwischen Gemeinden und Privaten aber auch um die Frage, welche Pflichten sich für die Gemeinschaft aus der Geschichte der Rechte an Wald und Weide in Tirol ergeben könnten.

Das Verhältnis zwischen Gemeinden und den Agrargemeinschaften ist sehr unterschiedlich. Rechtlich und Faktisch. Rechtlich, weil es zwischen den Fällen des eindeutigen Eigentums an Grund und Boden für die Gemeinde oder die Agrargemeinschaft auch Unklarheiten über das Eigentum gibt. Faktisch, weil es viele Agrargemeinschaften in Tirol gibt, die auch auf die öffentlichen Interessen Bedacht nehmen und ein ausgezeichnetes Verhältnis zu den Gemeinden haben, aber auch solche, bei denen dies nicht so der Fall ist. Es geht manchmal um viel Geld, um einträgliche Nutzungen auch außerhalb der Bedürfnisse für die Land- und Forstwirtschaft und es geht oft um die Verteilung und den Verkauf von agrarischen Grundstücken, die in Bauland umgewidmet werden. Also auch um die sogenannten Widmungsgewinne. Um je mehr Geld es geht, umso verhärteter sind oft die Fronten. Wie oft im Leben.

Die Agrargemeinschaften sind aber auch deshalb ein interessantes Thema, weil ihre Entstehung eng mit der Geschichte Tirols verbunden ist, und auch heutige Rechtsfragen nicht ohne Kenntnis dieser Geschichte geklärt werden können. Viele Fragen ergeben sich daraus, dass die Agrargemeinschaften aus alten, im deutschen Volksrecht begründeten Gemeinschaftsnutzungen erwachsen sind, die mit den später aus dem römischen Recht übernommenen Eigentumsbegriffen schwer vereinbar sind. Damit müssen wir ein wenig auf die Rechtsgeschichte unseres Landes eingehen.

Tirol war bis ins 19. Jahrhundert ein weitgehend agrarisch geprägtes Land. Daher spielten alle Rechte an der landwirtschaftlichen Nutzung eine zentrale Rolle. Wald, Weide und Wasser waren als Güter der Natur nach deutscher Rechtsauffassung Allgemeingut und konnten nur insoweit in Einzeleigentum übergehen, als menschliche Arbeit und menschlicher Fleiß Teile der Flächen gerodet haben und so zu fruchtbaren Äckern und Wiesen wurden. Soweit nur die Kräfte der Natur wirkten, wie im Wald und auf den Hochweiden, bestanden nur Nutzungsrechte für die zu einer Gemeinschaft gehörenden Höfe. Hinsichtlich der Weiderechte gab es wenig Probleme, weil grundsätzlich die Weiderechte nur die Nutzung des Graswuchses beinhalteten. In der Regel beschränkt auf jene Anzahl von Vieh, für das der Hof auch Heu für das Überwintern hatte.

Der Wald hatte eine ganz andere wirtschaftliche Bedeutung. Es ging um das notwendige Holz zum Kochen und Heizen, aber auch zum Bauen, Zäunen und die Streu zum Einstreuen. Grundsätzlich gehörte der Wald der Gemeinschaft, und die einzelnen Höfe hatten nur Nutzungsrechte am Wald. Dabei gab es zwei Arten von Wäldern: Jene Wälder, bei denen ein gemeinsames Eigentum, aber auch eine gemeinsame, ungeteilte Nutzung bestand, und jene Wälder, an denen wohl ein gemeinsames Eigentum, aber für die einzelnen Höfe für jeweils einen bestimmten, genau abgegrenzten Teil des Waldes das Nutzungsrecht bestand. Dies waren die sogenannten Teilwälder. Die Rechtsquellen, die Basis für diese Teilwaldrechte bildeten, gehen teilweise weit zurück und waren oft umstritten. Unumstritten war aber, dass das Eigentum, aber auch die Weiderechte und die Rechte auf Gewinnung von Schotter, Steinen und Sand der Gemeinschaft zustand. So findet sich etwa in der Waldteilungsurkunde der Gemeinde Umhausen aus dem Jahre 1741 folgende Bemerkung: „Jedoch bleibt das Eigentum am Waldstück jederzeit der Gemeinde vorbehalten.“ Damit war schon damals die „Gemeinde“ mit der Summe der Nutzungsberechtigten nicht gleichzusetzen.

Das Eigentum an Grund und Boden, mit Ausnahme der bebauten Flächen und des gerodeten und urbar gemachten Landes, stand damit der Gemeinschaft zu. Diese Gemeinschaften setzten sich ursprünglich sicher aus den örtlich zusammengehörigen Höfen eines Siedlungsbereiches zusammen (Realgemeinde). Diese Gemeinschaften besorgten aber auch gemeinschaftliche

Aufgaben, wie Maßnahmen gegen Katastrophen, wie etwa gegen Wildbäche und Brände, aber auch die soziale Aufgaben, wie die Fürsorge für die Armen.. Mit der Zunahme der nicht-bäuerliche Bevölkerung und der Zunahme öffentlicher Aufgaben, entstand aus der Realgemeinde die politische Gemeinde, die alle Bürger umfasste. Ab der Gemeindeordnung aus dem Jahre 1819 war daher immer dann, wenn von Gemeinde die Rede war, die politische Gemeinde gemeint Das Gemeinschaftseigentum, das heutige Gemeindegut, stand daher auch der politischen Gemeinde zu.

Neben diesem Gemeinschaftseigentum beanspruchten die jeweiligen Landesherrn aber immer auch eine Art Obereigentum an allen Wäldern. Diese hoheitsrechtlichen Ansprüche auf das Eigentum wurden in verschiedenen Waldordnungen aber auch Bergwerksordnungen immer wieder bekräftigt, von der Bevölkerung aber nicht gerne akzeptiert.

Mit dem Eindringen des römischen Rechts, das diese qualitative Teilbarkeit des Eigentumsrechtes in Ober- und Untereigentum nicht kannte, war es dann notwendig, das Eigentumsrecht eindeutig festzulegen. Dies geschah mit den zwei kaiserlichen Entschliefungen vom 6. Februar und 6. November 1847. In diesen Entschliefungen wird zunächst festgehalten, dass gemäß den bisher in Kraft befindlichen Waldordnungen die Forste Gegenstand landesfürstlichen Hoheitsrechtes seien, dass aber „ in huldvoller Berücksichtigung der im Laufe der Zeit eingetretenen Verhältnisse und zur gründlichen Behebung aller Verwirrungen im Forstbesitz in Tirol “ genehmigt wird, dass, mit Ausnahme der vorbehaltenen Staatswälder und der Wälder, die im Eigentum der bischöflichen Mensa standen (Mensawald), alle Wälder Tirols den bisher zum Holzbezug berechtigten oder mit Gnadenbezügen beteiligten Gemeinden als solchen das volle Eigentum überlassen werde. Die Besitzansprüche oder die sonstigen Rechte Dritter blieben davon ausdrücklich unberührt. Mit den sonstigen Rechten waren in erster Linie die Holznutzungsrechte der einzelnen Höfe gemeint. Damit war das landesfürstliche Obereigentum erloschen, und den Gemeinden stand das rein privatrechtliche Eigentum an den Wäldern zu. Diese Wälder gehörten damit zum Gemeindegut. Die Nutzungsrechte blieben unberührt.

Hinsichtlich der dem Staat vorbehaltenen Wälder hatte die Forsteigentums-Purifikationskommission die Aufgabe, Eigentumsansprüche Privater oder von Gemeinden festzustellen und darüber hinaus auch die Möglichkeit, Holzbezugsrechte durch Übertragung des Eigentums an die betreffende Gemeinde, aber ausdrücklich nicht an die einzelnen Nutzungsberechtigten, abzulösen.

Eine zweite Kommission- die Waldzuweisungskommission- hatte die Zuweisung der ehemals hoheitlichen Wälder an die Gemeinden zur Aufgabe. Hier gab es viele Unklarheiten über die Grenzen der davon erfassten Wälder, über den Umfang der Nutzungsrechte und bei den Teilwäldern über die genauen Waldparzellen. Die Verwaltung des Staates hatte sich die Arbeit leicht gemacht, und die Wälder nicht an die einzelnen Gemeinden, sondern an diese Kommission in Vertretung aller Gemeinden übergeben. Aber auch die Kommission hat nicht genau gearbeitet und sich nicht um die Grenzbeschreibungen gekümmert, sondern einfach die Gemeindegrenzen als äußere Grenzen der Waldungen für eine Gemeinde in den Urkunden festgelegt.

Eines schien aber immer klar zu sein, dass nämlich unter der „Gemeinde“, die die Eigentumsrechte vom Staat erhielt, nicht die Gesamtheit der zum Holz- und Streubezug berechtigten Höfe in der Gemeinde (Realgemeinde) zu verstehen war, sondern die Gemeinde als politisches Gebilde im Sinne der Gemeindeordnung aus dem Jahre 1819. Dies ist eine entscheidende Frage, auch für die Beurteilung der heutigen Rechtssituation.

Mit der Anlegung des Grundbuchs ab dem Jahre 1905 kam wieder Bewegung in die Diskussion über die Waldnutzungsrechte. Vor allem die Teilwaldberechtigten versuchten, die Nutzungsrechten auf ihren Teilwaldparzellen in Eigentum umzuwandeln. Nach heftigen Diskussionen im damaligen Landtag wurde zunächst dem Landtag, dann dem Landesausschuss – der Vorgänger der heutigen Landesregierung - die Möglichkeit

eingräumt, Vereinbarungen zwischen Teilwaldberechtigten und den betreffenden Gemeinden zu genehmigen, die die Umwandlung der Nutzungsrechte in Eigentum zum Inhalt hatten. In diesen Fällen wurden Teilwaldberechtigten als Eigentümer auch ins Grundbuch eingetragen. In allen übrigen Fällen, also auch bei allen gemeinsamen Nutzungsrechten, wurden die Gemeinden als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Obwohl die Nutzungsrechte als Belastungen nicht ins Grundbuch eingetragen wurden – offenkundig war dies den damit betrauten Juristen zu mühsam – ließen die Gemeinden die Holznutzungs- und Weiderechte, wie sie nach alter Übung bestanden, weiter zu. Das Maß der Nutzung richtete sich nach dem Haus- und Gutsbedarf.

Die wirtschaftliche Entwicklung nach dem zweiten Weltkrieg, die vielen Neu- und Umbauten landwirtschaftlicher Gebäude, die Zusammenführung aber auch die Auflassung von landwirtschaftlichen Betrieben, ließen viele Unklarheiten über die Nutzungsansprüche und deren Inhaber entstehen. Der Bedarf nach einer Regelung war groß. Mit den neuen Flurverfassungsgesetzen wurde die Rechtsgrundlage für die Regulierungsverfahren geschaffen. In mehreren Verfahrensschritten wurde das Regulierungsgebiet, die Nutzungsberechtigten und ihre Ansprüche festgestellt. Gleichzeitig wurde aus der Summe der Nutzungsberechtigten eines Gebietes eine Agrargemeinschaft als Körperschaft öffentlichen Rechts gebildet und mit Satzungen ausgestattet.

In den Regulierungsbescheiden wurde dann in der Regel festgestellt, dass das Eigentum am Regulierungsgrund von der Gemeinde auf die Nutzungsberechtigten, damit die Agrargemeinschaft, übergehe. Die entsprechende Änderung der Grundbucheintragung des Eigentumsrechtes wurde von amtswegen beantragt und von den Gerichten bewilligt. Damit wurden die Agrargemeinschaften, ohne eine Gegenleistung, anstelle der Gemeinden Eigentümer dieses Teiles des Gemeindegutes. Das ist der entscheidende Punkt auch der heutigen Diskussion.

Im Gesetz findet sich keine Rechtsgrundlage für diese Vorgangsweise. Sie beruhte vielmehr auf einer ausführlich dargestellten Rechtsmeinung eines maßgeblichen Agrarjuristen, der seine Ausführungen über die Regulierung des Gemeindegutes dem Tagungsprotokoll der Agrarbehördenleitertagung 1958 beigelegt hat. Diese überaus interessante, lange Abhandlung geht von der - wohl falschen - Auffassung aus, dass die kaiserliche EntschlieÙung aus dem Jahre 1847 das Eigentumsrecht nicht an die politische Gemeinde, sondern die Realgemeinde, also die Summe der Nutzungsberechtigten übertragen hat. Diese Auffassung findet im Wortlaut der EntschlieÙung keine Deckung und widerspricht auch einer Reihe von höchstgerichtlichen Entscheidungen, die seither ergangen sind.

Dessen ungeachtet wurde diese Abhandlung zur Richtschnur für alle folgenden Regulierungsverfahren und Eigentumsfeststellungen. Manche Juristen fragen sich heute noch, warum eigentlich niemand diese Praxis damals rechtlich hinterfragt hat. Politisch bestand offensichtlich die Sorge, dass im Falle einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse in den Gemeinden die Durchsetzung der Rechte der Bauern mit der Eigentumsübertragung besser gewährleistet ist.

Interessant ist, dass sich doch einige Gemeinden (z.B. Fiss, St. Anton, Sölden, Gries a.B., Kaunertal, Heiterwang) gegen die Eigentumsübertragung gewehrt haben und Eigentümer des Gemeindegutes geblieben sind. Offenkundig war sich die Agrarbehörde ihrer Rechtsmeinung doch nicht so sicher. Die Agrargemeinschaften sind dort nur eine organisierte Vertretung der Nutzungsberechtigten. Rechtlich bedeutsam ist auch, dass vielen Gemeinden die Bescheide, in denen der Eigentumsübergang am Gemeindegut festgestellt wurde, gar nicht zugestellt wurden. Sie konnten daher auch nicht Berufung einlegen. Im Verfahren hatten zwar Gemeindevertreter die Interessen der Gemeinde zu vertreten, sie hatten aber sicher keine Befugnis, über das Gemeindegut zu verfügen. Aber der Großteil der Gemeinden war eben der Überzeugung, dass die Agrarbehörde schon richtig entschieden haben werde und haben sich deshalb nicht gewehrt.

Sicher kann heute eine Gemeinde die nachträgliche Zustellung des Bescheides der die Feststellung des Eigentumsübergang an die Agrargemeinschaft enthält, verlangen und diesen Bescheid -wahrscheinlich mit Erfolg- bekämpfen. Ob dann aber der Rückübertragung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke ins Gemeindegut eine inzwischen eingetretene Ersitzung entgegensteht, ist noch zu klären. Da es sich um öffentlich- rechtliche Entscheidungen gehandelt hat, könnte der Grundsatz zum Durchbruch kommen, dass es im öffentlichen Recht nach der Judikatur keine Ersitzung gibt.

Wie immer die schon anhängigen Rechtsstreite ausgehen, unbefriedigend ist, dass solche Streite offenkundig notwendig sind, vor es eine befriedigende Neuregelung gibt. Unbefriedigend ist aber auch, dass die Gemeinden, die auf die Richtigkeit behördlichen Vorgehens vertraut haben, gegenüber anderen Gemeinden, die sich gewehrt haben, im Nachteil sind.

Eine gesetzlich Grundlage für Neuregulierungsverfahren müsste das Ziel sein. Die Rückführung des Eigentums an die Gemeinden mit gleichzeitiger Absicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechte zugunsten bestehender Betriebe, wäre wohl das Gerechteste, um die eingetretene Ungleichbehandlung der Gemeinden aufzuheben. Aber dieser Weg wird bei den bestehenden politischen Verhältnissen wohl nicht begangen werden. Eine Neuregelung müsste aber jedenfalls die Basis dafür bieten, dass die Gemeinden alle jene Rechte erwerben können, die in keinem Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung stehen, die aber zur Durchsetzung der von der Gemeinde wahrzunehmenden öffentlichen Interessen notwendig sind. Dazu müsste etwa auch gehören, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, in den Erwerb von umgewidmeten Baugrundstücken zum Freilandpreis einzutreten.

Damit könnte die im alten deutschen Recht verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums aufleben, die den Ursprung der heute agrargemeinschaftlichen Grundstücke begleitet hat.. So wie es etwa in Artikel 161 Abs.2 der geltenden Verfassung unseres bayrischen Nachbarn heißt: "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen" Beim ehemaligen Gemeinschaftsgrund wäre das wohl das Mindeste.