

Landesrechnungshof

**Sonderprüfung des
Landeskulturfonds**



Tiroler Landtag

tirol

Abkürzungsverzeichnis

BFI	Bezirksforstinspektion
BG	Bezirksgericht
BH	Bezirkshauptmannschaft
d.H.	des Hauptbuches
EZ	Einlagezahl
FKA	Finanzkontrollausschuss
GB	Grundbuch
GK	Gebietskörperschaften
Gst	Grundstück
LGBl.Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LKF	Landeskulturfonds
LN-Flächen	Landwirtschaftliche Nutzflächen
LRH	Landesrechnungshof
RA	Rechtsanwalt
SV	Sachverständige
THG	Tiroler Höfegesetz
TirLRHG	Tiroler Landesrechnungshof Gesetz
TLO	Tiroler Landesordnung
TLSG	Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
Wv	Wiederverlautbarung

Auskünfte

Landesrechnungshof

A-6010 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-3035

E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at

Erstellt: Februar – Mai 2005

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: 16.6.2005, SF-0301/32

Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	3
1.1 Ermittlungen.....	3
1.2 Chronologie	4
1.2.1 Erwerb Hosp	4
1.2.2 Schätzung Kirschner	4
1.2.3 Bewertung Holzer.....	5
1.2.4 Bewertung Stocker	7
1.2.5 Zusammenfassung der Bewertung	8
1.2.6 Aufhebung Höfeeigenschaft BH Lienz	8
1.2.7 Siedlungsverfahren nach dem TLSG	9
1.2.8 Kaufvertrag Hosp – LKF I.....	10
1.2.9 Kaufvertrag Hosp - Bergmann	11
1.2.10 Kaufinteresse Bergmann u.a.....	13
1.2.11 Siedlungsverfahren II	15
1.2.12 Gutachten Sint	15
1.2.13 Kaufvertrag Hosp – LKF II.....	15
1.2.14 Anfrage Willi	16
1.2.15 Chronologie LKF	16
1.3 Positionen zu diesem Sachverhalt.....	24
1.3.1 Position der Grünen	24
1.3.2 Position des LKF	34
2. Rechtliche Beurteilung	44
2.1 Grundsätzliches	44
2.2 Maßgebliche Rechtsvorschriften	44
2.2.1 Maßgebliche Bestimmungen des LandeskulturfondsGesetzes	45
2.2.2 Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1969 (TLSG 1969).....	46
2.2.3 Maßgebliche Bestimmungen des Höfegesetzes.....	47
2.2.4 Die maßgeblichen Vorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes.....	48
2.2.5 weitere Rechtsvorschriften.....	48
2.3 Rechtsmeinungen.....	48
2.3.1 Position der Grünen	48
2.3.2 Position des LKF	49
2.3.3 Position der Abteilung Agrarsenat/Landesgrundverkehrskommission.....	49
2.3.4 Position der Abteilung Agrarbehörde	50
2.3.5 Position der BH Lienz.....	61
2.3.6 Position des Landesgrundverkehrsreferenten	64
2.4 Position des LRH.....	72
3. Wirtschaftliche Beurteilung	79
Gutachten Dipl.-Ing. Weißbacher.....	81
4. Zweckmäßigkeitkontrolle	90
5. Zusammenfassung	97
Schlusswort	

Bericht über die Sonderprüfung beim Landeskulturfonds

- Prüfungsauftrag** Mit Beschluss vom 1.2.2005 hat die Tiroler Landesregierung eine Sonderprüfung der Gebarung des Landeskulturfonds (LKF), soweit diese Rechtsgeschäfte des LKF mit Frau Dr. Anna Hosp betrifft, gem. § 3 Abs. 3 lit. e des TirLRHG verlangt. Diesem Verlangen hat der FKA in seiner Sitzung vom 2.2.2005 zugestimmt.
- Begründung** In der Begründung des Prüfauftrages wurde ausgeführt, dass dem LKF gem. § 2 lit. d des Gesetzes vom 8.5.1951 über den LKF, diesem der Erwerb von bäuerlichem Anwesen, deren Übergang an Berufsfremde sonst zu befürchten ist, und die Weitergabe an geeignete Personen, insbesondere weichende Bauernsöhne und Landarbeiter, obliegt. Der LKF hätte in den vergangenen Jahren mehrere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von Frau Dr. Anna Hosp erworben. In letzter Zeit sei der Vorwurf erhoben worden, dass diese Rechtserwerbe zu überhöhten Preisen erfolgt seien.
- Mit der beantragten Sonderprüfung soll der LRH nunmehr prüfen, ob die Gebarung des LKF im Zusammenhang mit diesen Rechtsgeschäften den Rechtsvorschriften entspricht und die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit dabei beachtet wurden.
- Der Prüfauftrag wurde im Sinne des § 3 Abs. 5 TirLRHG vom Landtagspräsidenten unverzüglich (unmittelbar im Anschluss an die Sitzung des FKA vom 2.2.2005) an den Direktor des LRH weitergeleitet.
- Rechtsgrundlage** Gemäß Art. 68 Abs. 3 lit. e TLO und § 3 Abs. 3 lit. e TirLRHG hat der LRH eine (Sonder-) Gebarungsprüfung durchzuführen, wenn dies die Landesregierung verlangt und der FKA dem zustimmt. Die Prüfungsaufträge im Sinne dieser gesetzlichen Bestimmungen müssen schriftlich erfolgen und haben den Gegenstand und Umfang der begehrten Prüfung möglichst genau anzugeben (§ 3 Abs. 4 TirLRHG).

Gemäß Art. 67 Abs. 4 lit. b TLO und § 1 Abs. 1 lit. b TirLRHG obliegt dem LRH die Prüfung der Gebarung der Stiftungen, Fonds und Anstalten, die von Organen des Landes Tirol allein oder gemeinsam mit Organen anderer GK verwaltet werden. Nach dem Gesetz vom 8.5.1951 über den LKF, LGBl.Nr. 18/1951, hat dieser Rechtspersönlichkeit und seinen Sitz in Innsbruck. Der Fonds wird von einem Kuratorium verwaltet. Dieses besteht aus dem für die Landwirtschaft zuständigen Mitglied der Landesregierung als Vorsitzenden, einem technischen und einem rechtskundigen Beamten der Landesregierung, die von der Landesregierung berufen werden, und drei Vertretern der Landeslandwirtschaftskammer, wovon zwei Vertreter die Sektion Dienstgeber und ein Vertreter die Sektion Dienstnehmer entsendet. Für jedes Mitglied des Kuratoriums wird ein Ersatzmann bestellt, welcher das Mitglied im Verhinderungsfalle zu vertreten hat; der Vorsitzende benennt seinen Stellvertreter; die Funktionsdauer beträgt drei Jahre, eine Wiederbestellung ist zulässig.

Nach dieser Rechtslage ist der LKF ein Fonds im Sinne der zitierten Bestimmungen und unterliegt daher der Prüfkompetenz durch den LRH. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine Prüfung der Gebarung im Sinne des Prüfungsauftrages gegeben.

Gemäß § 2 Abs. 1 TirLRHG hat der LRH nach Art. 68 Abs. 1 TLO 1989 die Gebarungsprüfung dahingehend auszuüben, ob die Gebarung den Rechtsvorschriften entspricht und ziffernmäßig richtig, sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig ist. Weiters hat der LRH Möglichkeiten der Vermeidung oder Verminderung von Ausgaben oder der Erzielung oder Erhöhung von Einnahmen aufzuzeigen, auf die Ursachen festgestellter Mängel einzugehen und Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten.

Entsprechend dieser Rechtslage – die auch dem Prüfungsersuchen entspricht - wurde die Gebarungsprüfung sowohl in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht durchgeführt. Darüber wird folgender Bericht erstattet:



1. Sachverhalt

1.1 Ermittlungen

Unterlagen

Eine Woche nach Vorliegen des Prüfungsauftrages wurde dem Direktor des LRH von den „Grünen“ ein Konvolut an Unterlagen, die eine Darstellung des Hofankaufes „Inner-Reiter“ durch den LKF aus Sicht der „Grünen“ sowie Rechtsausführungen, Preisvergleiche und div. andere Schriftstücke enthielten, übergeben.

LKF

Der Geschäftsführer des LKF wurde ersucht, zur Vorbereitung der Prüfung alle Aktenstücke, die im Zusammenhang mit allfälligen Rechtsgeschäften des LKF mit Frau Dr. Anna Hosp stehen, eine Aufstellung der in den letzten fünf Jahren vom LKF getätigten Liegenschaftsan- und verkäufe und Namhaftmachung der Käufer und Verkäufer sowie der Preise und eine Auflistung der mit Liegenschaftsbewertungen befassten SV vorzulegen. Gleichzeitig wurde dem LKF Gelegenheit gegeben zu den Darstellungen der „Grünen“ Stellung zu nehmen. Die geforderten Unterlagen wurden vom LKF vorgelegt.

1.2 Chronologie

1.2.1 Erwerb Hosp

Mit Amtsbestätigung vom 28.5.1996 erbt Frau Dr. Anna Hosp den geschlossenen Hof „Inner-Reiter“ in EZ 90075 GB Außervillgraten.

1.2.2 Schätzung Kirschner

Mit Datum vom 11.1.2000 übermittelt die BH Lienz - BFI DI Dr. Robert Kirschner - Frau Dr. Anna Hosp eine Verkehrswertschätzung der Waldparzellen aus EZ 90075 KG Außervillgraten Gst 1769, 1772, 1775, 1815, 2580; der Waldparzellen aus EZ 54 KG Außervillgraten Gst 2208, 2221, 2222; der Waldparzellen aus EZ 53 KG Außervillgraten Gst 1822; der Waldparzellen aus EZ 65 KG Außervillgraten Gst 2230.

Als Bewertungsstichtag wird der 12.1.2000 angeführt. Die Verkehrswertschätzung ergibt zusammengefasst folgende Werte:

■	Waldparzellen aus EZ 90075		
	Wert	ATS	3.623.186,--
	Durchschnittspreis pro m ²	ATS	20,71
■	Waldparzellen aus EZ 54		
	Gesamtwert der Einlagezahl	ATS	4.243.896,--
	Durchschnittspreis pro m ²	ATS	9,20
	Wert des 18/480 Anteiles	ATS	159.146,--
■	Waldparzellen aus EZ 53		
	Wert	ATS	292.734,--
	Durchschnittspreis pro m ²	ATS	20,97
	Wert des 3/8 Anteiles	ATS	109.575,--
■	Waldparzellen aus EZ 65		
	Wert	ATS	974.152,--
	Durchschnittspreis pro m ²	ATS	5,50
	Wert des 3/8 Anteiles	ATS	365.305,--

1.2.3 Bewertung Holzer

Ohne dass im Akt des LKF ein Auftrag ersichtlich ist, wurde vom landwirtschaftlichen SV der Außenstelle Lienz der Gruppe Agrartechnik und Agrarförderung Ing. Franz Holzer nach Vornahme eines Lokalausweises am 19.1.2000 folgende Verkehrswertschätzung der nachstehend angeführten Liegenschaft durchgeführt:

Der geschlossene Hof „Inner-Reiter“ weist lt. Grundbuchsauszug vom 4.1.2000 ein Gesamtflächenausmaß von 20,8985 ha auf. Die Hofstelle ist im Winkeltal gelegen und der Betrieb stellt einen Bergbauernbetrieb der Zone 3 dar.

Laut Kataster entfallen von diesen Flächen 3,3648 ha auf LN-Flächen, 17,4948 ha auf Wald und 389 m² auf Bau- und sonstige Flächen. Die LN-Flächen sind zur Gänze um die Hofstelle arrondiert. Laut Mehrfachförderungsantrag werden von diesen Flächen 0,88 ha als einmähdige Wiese und 2,41 ha als mehrmähdige Wiese genutzt. Von diesen LN-Flächen entfallen 1,66 ha auf die Steilfläche 2 und 1,63 ha auf die Steilfläche 3.

Zur Information: die Steilfläche 2 bedeutet Bearbeitbarkeit mit bergbäuerlichen Spezialmaschinen und die Steilflächen 3 stellen reine Handarbeitsflächen dar.

Die Waldflächen teilen sich in fünf Besitzkomplexe auf, wobei das Grundstück 2580 für sich allein ein Flächenausmaß von 14,2967 ha aufweist. Die Bewertung der Waldflächen erfolgt durch die BFI Sillian.

Der Hof „Inner-Reiter“, EZ 90075 KG Außervillgraten, stellt eine Stammsitzliegenschaft bezüglich 3,75 Anteilen am Gemeinschaftsbesitz Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal EZ 46 und EZ 74 dar. Die Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal und Sommerwand Alpe ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 46 und 74 KG Außervillgraten von zusammen 281,3099 ha. Von diesen Flächen entfallen lt. Kataster 7,3713 ha auf LN-Flächen, 178,7094 ha auf Alpe und 0,4632 ha auf Wald sowie 94,760 ha auf sonstige Flächen (Ödland).

An dieser Agrargemeinschaft sind 22 Stammsitzliegenschaften anteilsberechtigend und haben insg. 84,0 Anteilsrechte. Auf Grund fehlender Vergleichspreise ist eine Verkehrswertschätzung einer ganzen Agrargemeinschaft nur schwer möglich und daher für die Bewertung der einzelnen Anteilsrechte nicht tauglich. Die Anteilsrechte werden daher nach dem möglichen Viehauftrieb bewertet. Dabei wird zu Grunde gelegt, dass in der betreffenden Region Almanteile für viehhaltende Betriebe genügend vorhanden sind und daher in letzter Zeit kein Kauf und Abverkauf von Anteilsrechten zu verzeichnen war.

Von den vorhandenen Weideanteilsrechten können auf dem Hof „Inner-Reiter“ 3,75 Normalrinder aufgetrieben werden. Bei Fremdviehaufnahme auf eine Alm ist in der Region Villgraten ein jährlicher Weidezins von ATS 300,-- bis ATS 500,-- je Normalrind zu entrichten. Legt man einen durchschnittlichen Weidezins von ATS 400,- auf den möglichen Auftrieb um und kapitalisiert man diesen Betrag, so ergibt sich für die 3,75 Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft ein Wert von ATS 37.500,--.

Die Hofstelle, bestehend aus dem zusammengebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ist im Winkeltal (Hinterwinkeltal) direkt an der Winkeltal-Landesstraße gelegen und weist einen schlechten Bauzustand auf; sie weist ungefähr Ausmaße von 12,50 m x 18,50 m auf. Eine Bewertung kann daher unterbleiben, da im Falle einer allfälligen Revitalisierung des Betriebes der Neubau der Hofstelle (bzw. gänzlicher Umbau) erforderlich ist.

Die Bewertung der LN-Flächen erfolgt im Vergleichswertverfahren anhand von Grundpreisen, die für Grundstücke in vergleichbarer Lage und Bonität in der Gemeinde Außervillgraten in den letzten Jahren bei den Grundverkäufen und Grundeinlösen bezahlt wurden. Laut Finanzbodenschätzung weisen die LN-Flächen-Grundstücke mit Ausnahme des Grundstückes 1791 (0,96 ha) eine Grünlandzahl von 14 - 16 auf, das Grundstück 1791 eine solche von 6,97. Erhebungen haben ergeben, dass Verkehrswerte für ertragsnormale LN-Flächen in Außervillgraten zwischen ATS 18,-- und ATS 40,-- je m² liegen. Für die LN-Flächen des Hofes „Inner-Reiter“ wird für die Grundstücke 1792, 1793, 1794 und 1795 der Verkehrswert mit ATS 33,--/m² und für das Grundstück 1791 der Verkehrswert von ATS 20,--/m² eingeschätzt.

Zusammenfassung der Bewertung der LN-Flächen und agrarischen Anteilsrechte:

Agrargemeinschaftliche Anteilsrechte	ATS	37.500,--
LN-Flächen:		
GB 1991 im Ausmaß von 9.643 m ² á ATS 20,--	ATS	192.860,--
GB 1792, 1793, 1794 und 1795 insg. 24.005 m ² á ATS 33,--	ATS	792.165,--
Summe	ATS	1.022.525,--

Diese Bewertung basiert auf der Annahme, dass die verschiedenen Grundstücke einzeln veräußert werden und nicht die gesamte Liegenschaft.

1.2.4 Bewertung Stocker

Die Bewertung der Waldflächen erfolgte durch den Waldaufseher der Gemeinde Außervillgraten und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am 3.10.2002 fand eine Begehung (Stocker/Holzer) der Waldflächen der Liegenschaft EZ 335 KG Außervillgraten und der mit dieser Liegenschaft realrechtlich verbundenen Miteigentumsflächen statt. Die Bewertung der Waldflächen wurde – wiederum, ohne dass im Akt der LKF ein entsprechender Auftrag vorliegt - unter dem Aspekt einer nachhaltigen forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung durchgeführt. Auf Grund des teilweise extremen Standortes (Steilheit, Bodenverhältnisse, Lage usw.) wurde bei der Bewertung des schlagbaren Holzes bei den Werbungskosten 15 % zugeschlagen. Dieser Zuschlag soll bei gänzlicher Entnahme des schlagbaren Holzes die dann anfallenden Wiederbewaldungskosten abdecken.

Zusammengefasst ergibt diese Bewertung folgende Werte:

EZ 335 KG Außervillgraten Waldfläche gesamt 17,4948 ha Miteigentumsanteile Waldfläche anteilig 28,29 ha Bewertung (Bodenwert und schlagbares Holz):	ATS 1.788.847,--
Bodenwert und schlagbares Holz der mit EZ 335 verbundenen Miteigentumsanteile:	ATS 129.695,--

1.2.5 Zusammenfassung der Bewertung

Die Gutachten des landwirtschaftlichen SV der Außenstelle Lienz der Gruppe Agrartechnik und Agrarförderung ergibt folgende Zusammenstellung:

landwirtschaftlich genutzte Flächen	ATS 985.025,--
Anteilsrechte Agrargemeinschaft	ATS 37.500,--
Waldflächen EZ 335	ATS 1.788.847,--
Waldflächen realrechtliches Eigentum	ATS 129.685,--
Gesamtsumme	ATS 2.941.057,--

1.2.6 Aufhebung Höfeigenschaft BH Lienz

Bescheid

Mit rechtskräftigem Bescheid der Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten vom 16.3.2000 wird die Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes „Inner-Reiter“ in EZ 90075 GB Außervillgraten aufgehoben und in der Folge die betreffende Grundbuchseinlage aus der Höfeabteilung gelöscht und in die walzende EZ 335 d.H. übertragen.

Antrag

Damit wurde ein entsprechender Antrag vom 27.12.1999 erledigt. Im Ermittlungsverfahren der BH Lienz wurde ein Grundbuchsauszug beschafft und ein Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen zum Beweisthema, ob aus fachlicher Sicht die Voraussetzung für die Aufhebung der Höfeigenschaft gem. § 7 Tiroler Höfegesetz gegeben sind, eingeholt.

Gutachten Der landwirtschaftliche Amtssachverständige (Holzer) erstattete Befund und Gutachten und führte zusammenfassend aus, dass das erzielbare jährliche land- und forstwirtschaftliche Einkommen dieses Hofes bei weitem nicht ausreicht, einer bäuerlichen fünfköpfigen Familie im Haupterwerb den Lebensunterhalt zu sichern.

Die Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten hat dann auf Grund des einstimmigen Beschlusses in der Sitzung vom 8.3.2000 mit Bescheid vom 16.3.2000, GZ 3-Ö6/172, dem Antrag Folge gegeben und die Aufhebung der Hofeigenschaft bewilligt.

1.2.7 Siedlungsverfahren nach dem TLSG

Antrag Mit Schreiben vom 4.7.2003 teilt der LKF der Agrarbehörde im Amt der Tiroler Landesregierung mit, dass der LKF beabsichtigt, zum Zwecke der Auflösung von etwaigen Miteigentum, sowie zur Besitzaufstockung landwirtschaftlicher Betriebe Grundstücke und Miteigentumsanteile aus der im Eigentum der Frau Dr. Anna Hosp stehenden Liegenschaft EZ 335 GB 85203 Außervillgraten zu erwerben. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Gst 1791 LN-Flächen von 9.643 m², Gst 1792 LN-Flächen von 622 m², Gst 1793/1 LN-Flächen von 20.552 m², Gst 1794 LN-Flächen von 602 m², Gst 1795 LN-Flächen von 2.666 m², Gst 1769 Wald von 13.538 m², Gst 1772 Wald von 1.611 m², Gst 1775 Wald von 11.085 m² und Gst 1815 Wald von 5.747 m², .186/3 von 25 m², Miteigentumsrecht zu 3/8 an EZ 53, zu 18/480 an EZ 54 und zu 3/8 an EZ 65.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt pauschal € 136.000,--. Es wird beantragt diese Liegenschaften im Wege eines Siedlungsbescheides nach dem TLSG dem Kulturfonds zuzuteilen.

Zurückziehung Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage durch die Agrarbehörde zog der LKF diesen Antrag mit 28.10.2003 zurück.

1.2.8 Kaufvertrag Hosp – LKF I

Vertrag	<p>Mit Kaufvertrag vom 18. Juli/14. August 2003 abgeschlossen zwischen Frau Dr. Anna Hosp als Verkäuferin einerseits und dem LKF vertreten durch den Vorsitzenden des Kuratoriums LHStv. Ferdinand Eberle als Käufer andererseits verkauft die Verkäuferin dem Käufer nachstehende Grundstücke:</p> <p>Gst 1769, Gst 1772, Gst 1775, Gst 1791, Gst 1792, Gst 1793/1, Gst 1794, Gst 1795, Gst 1815 sowie Gst .186/3.</p> <p>Das Gst 2850 sowie Gst 1793/2 neuen Ausmaßes sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.</p>
Preis	<p>Der vereinbarte Kaufpreis des zwischen dem LKF und Frau Dr. Anna Hosp beschlossenen Kaufvertrages beträgt € 136.000,--. Dieser basiert auf der Schätzung des landwirtschaftlichen SV der Gruppe Agrartechnik Außenstelle Lienz. Dieser fasste mit Schreiben (?) vom 14.07.2003 seine bereits oben dargelegten Kaufpreisermittlungen nochmals zusammen (Akt LKF).</p>
Abwicklung	<p>Mit Schreiben vom 23.7.2003 wurde dieser Vertrag dem Vorsitzenden des Kuratoriums des LKF für Tirol Herrn LHStv. Ferdinand Eberle vom Geschäftsführer des LKF mit der Bitte übermittelt, dem beabsichtigten Liegenschaftserwerb durch den LKF zuzustimmen und den Kaufvertrag für den LKF als Vorsitzender des Kuratoriums beglaubigt zu unterfertigen. Begründet wurde der Kauf in diesem Schreiben, dass es für die Erfüllung des gesetzlichen Aufgabenbereiches des LKF insbesondere von Interesse sei, landwirtschaftliche Grundstücke für Maßnahmen der Besitzaufstockung bestehender bäuerlicher Betriebe, sowie das ideelle Miteigentum an den forstwirtschaftlichen Grundstücken zwecks Auflösung dieses Miteigentums von Interesse sei. Der Kaufvertrag wurde sodann am 14.8.2003 von LHStv. Ferdinand Eberle als damaliger Vorsitzender des LKF für Tirol unterfertigt. Das Rechtsgeschäft wurde mit Beschluss des BG Lienz vom 8.10.2003 grundbücherlich durchgeführt.</p> <p>Mit Schreiben vom 22.8.2003 zeigte der Rechtsvertreter des LKF den Abschluss dieses Kaufvertrages betreffend aller Grundstücke im Gutsbestand der EZ 335 GB Außervillgraten mit Ausnahme von Gst 1793/2 und Gst 2850 bei der Grundverkehrsbehörde der BH Lienz an. Der Käufer hat ausdrücklich erklärt, die kaufgegenständlichen Grundstücke im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben zur Arrondierung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des Gesetzes über den LKF, ferner für Besitzaufstockungsmaßnahmen</p>

im Rahmen von Siedlungsverfahren sowie zur Bereinigung des Miteigentums an anderen Grundbuchskörpern zu erwerben.

- Grundverkehr** Mit Bescheid vom 26.8.2003, GZ 329-06-211/1, stellte der Vorsitzende der bei der BH Lienz eingerichteten Bezirksgrundverkehrskommission gem. § 24 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1996 fest, dass dieser Rechtserwerb gem. § 5 Abs. 1 lit. e Grundverkehrsgesetz 1996 keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Dieser Bescheid erwuchs mit 15.9.2003 in Rechtskraft.
- Grundbuch** Mit Beschluss des BG Lienz wurden auf Grund der vorgelegten Urkunden die Einverleibung der Löschung eines Vorkaufsrechtes zugunsten Dr. Eckhard Rainer, die Teilung des Gst 1793 in Gst 1793/1 von 19.942 m² und Gst 1793/2, die Vereinigung des Gst 200 mit Gst 1793/2 und der gleichzeitigen Löschung des Gst 200, sodass Gst1793/2 ein Flächenausmaß von 844 m² erhält, die Abschreibung der Gst 1769, 1775, 1791,1792, 1793/1, 1794, 1795, 1815 und 1886/3 vom Gutsbestand dieser Liegenschaft und der Mitübertragung der Miteigentumsrechte, des Weiderechtes, der Miteigentumsrechte sowie der Dienstbarkeiten und der Eröffnung einer neuen EZ 345, in dieser neuen EZ 345 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den LKF für Tirol und die Ersichtlichmachung der neuen EZ 345 als Miteigentümer der EZ 53, 54 und 65 sowie in EZ 46 bewilligt.

1.2.9 Kaufvertrag Hosp - Bergmann

- Grundverkehr** Angezeigt wurde der Grundverkehrskommission bei der BH Lienz auch der Abschluss eines Kaufvertrages vom 10.4.2003 mit Nachtrag vom 20.8.2003, abgeschlossen zwischen Frau Dr. Anna Hosp als Verkäuferin und Alois Bergmann als Käufer, betreffend das Gst 1793/2 in EZ 335 GB Außervillgraten. Die Behörde hat durch Einsicht in das GB erhoben, dass sämtliche LN-Flächen der Liegenschaft EZ 335 GB Außervillgraten bereits abgeschrieben waren, sodass das kaufgegenständliche Grundstück seine Funktion als land- und forstwirtschaftliches Wohngebäude verloren hatte und als Baugrundstück nach § 2 Abs. 3 lit. a Grundverkehrsgesetz 1996 zu werten war. Die vorgesehene Bestätigung nach § 25 a Abs. 2 Grundverkehrsgesetz 1996 wurde am 21.10.2003 ausgestellt.

In diesem Verfahren wurde offenkundig ein Gutachten des landwirtschaftlichen SV eingeholt, der zu folgenden Feststellungen kommt:

Gutachten

Die Liegenschaft „Hinterreiter“ weist ein Gesamtflächenareal von 20,9292 ha auf. Laut Kataster entfallen von diesen Flächen 3,3951 ha auf LN-Flächen, 17,4948 ha auf Wald- und 393 m² auf Bau- und sonstige Flächen. Die LN-Flächen sind vollständig um die Hofstelle arrondiert. Die Hofstelle bestehend aus dem zusammengebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist im Winkeltal unmittelbar oberhalb der Winkeltal-Landesstraße gelegen. Die Hofstelle weist einen sanierungsbedürftigen Bauzustand auf. Der Betrieb „Hinterreiter“ wird seit dem Jahr 1955 (Vorbesitzer Rainer) von Alois Bergmann, geb. 1912, pachtweise bewirtschaftet und auch seit diesem Jahr von ihm und seiner Gattin bewohnt. Zum Zeitpunkt des Gutachtens hielt Bergmann am Landwirtschaftsbetrieb eine Kuh, ein Kalb und ein Jungrind.

Alois Bergmann ist Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes „Perfl“ in EZ 221 KG Außervillgraten mit einem Gesamtflächenausmaß von 1,4789 ha, davon 1,3819 ha LN-Flächen. Bergmann hat diese Liegenschaft im Jahr 1962 käuflich erworben. Die Hofstelle „Perfl“ besteht aus einem zusammengebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Diese Hofstelle weist laut Auskunft Bergmanns einen besseren Bauzustand als die Hofstelle „Hinterreiter“ auf, wurde jedoch von Bergmann nie bewohnt.

Zusammenfassend wird vom landwirtschaftlichen SV folgendes festgestellt:

Die Liegenschaft EZ 335 KG Außervillgraten stellt einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb dar. Als solcher verfügt die Liegenschaft „Hinterreiter“ neben den LN-Flächen und Waldflächen auch über eine funktionsfähige Hofstelle. Es handelt sich daher um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (Liegenschaft) im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes.

Das kaufgegenständliche Grundstück ist mit dem zusammengebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäude verbaut und stellt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes „Hinterreiter“ dar. Es handelt sich daher um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Sinne des Grundverkehrsgesetzes.

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb „Hinterreiter“ wird schon seit jeher von Alois Bergmann pachtweise als solche bewirtschaftet.

Mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft wird von Alois Bergmann nur die Hofstelle „Hinterreiter“ bestehend aus dem Grundstück 200 KG Außervillgraten im Ausmaß von 234 m² erworben. Die restlichen Grundstücke der Liegenschaft EZ 335 KG Außervillgraten verbleiben im Eigentum der Verkäufer. Mit dem alleinigen Abverkauf der Hofstelle „Hinterreiter“ würde diese von den betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen abgetrennt. Mit dem beabsichtigten Verkauf der Hofstelle würde diese dann über keine direkte Verbindung mit dem öffentlichen Gut (Wege) mehr verfügen. Im Kaufvertrag wurden auch keine Vereinbarungen über einen möglichen Zugang (Zufahrt) vom öffentlichen Gut zum Kaufobjekt getroffen.

1.2.10 Kaufinteresse Bergmann u.a.

Laut Aktenvermerk vom 22.10.2003 meldete am 21.10.2003 Herr Alois Bergmann, 9931 Außervillgraten Nr. 107, telefonisch sein Interesse am käuflichen Erwerb der EZ 335 KG 85203 Außervillgraten beim Geschäftsführer des LKF an. Ihm wurde zugesagt, im Falle eines Verkaufes mit ihm jedenfalls Gespräche aufzunehmen. Er wurde allerdings darauf hingewiesen, dass er einen geeigneten Hofnachfolger nennen müsse. Dies wurde schriftlich mit Schreiben vom 22.10.2003 bestätigt.



Kosten LKF

Laut einer Aufstellung des LKF beliefen sich die Aufwendungen für den LFK für den Liegenschafts Kauf wie folgt:

1. Liegenschaftskonto

€ 136.000,-- Kaufpreis, € 63,10 Notar Dr. Fischer, € 4.760,02 Grunderwerbsteuer, € 1.360,-- Bezirksgericht Lienz Eintragungsgebühr, € 925,39 DI Neumaier Lienz, € 6.000,-- RA Dr. Ortner Innsbruck.

2. Verzinsung laut separater Berechnung € 2.091,02 (4 % bis 31.12.2003).

Zusammenstellung Liegenschaft € 149.108,51

Verzinsung € 2.091,02, errechneter Kaufpreis € 151.199,53.

Durch Verhandlungen mit dem Rechtsvertreter des LKF konnte ein Nachlass von € 1.500,-- erreicht werden, sodass sich die Gesamtaufwendungen auf € 149.699,53 beliefen.

Gespräche

Am 4.12.2003 fand auf der Hofstelle in Außervillgraten eine Unterredung über einen möglichen Ankauf der Liegenschaft durch Herrn Alois Bergmann statt. Dabei stellte sich heraus, dass Herr Bergmann über keine Barmittel verfügt, um die Liegenschaft zu kaufen. Dessen Interesse wäre es, dass die Nachbarn, die Herrn Bergmann bei der Hofbewirtschaftung helfen, längerfristig Eigentümer der Liegenschaft werden könnten. Ein allfälliger Ankauf durch diese ist aber aufgrund der finanziellen Situation ebenfalls nicht möglich. Der LKF hat sich zum damaligen Zeitpunkt entschlossen, die Liegenschaft weiterhin an Herrn Alois Bergmann zu verpachten.

In weiterer Folge gab es mehrfach Anfragen von Kaufinteressenten für kleinere Teilflächen aus dem Grunderwerb des LKF. Mit Schreiben vom 12.8.2004 teilte die Agrargemeinschaft Hinterwinkeltaler Schädigwald dem LKF mit, dass die Vollversammlung dieser Agrargemeinschaft am 11.5.2004 beschlossen habe, die Anteile des LKF 18/480 an dieser Agrargemeinschaft zum angebotenen Preis von € 2.379,96 zu erwerben. Gleichzeitig sei der Ankauf der Anteile eines anderen Agrargemeinschaftsmitgliedes beschlossen worden. Mit Schreiben vom 24.8.2004 bekundete der LKF seine Verkaufsbereitschaft und teilte den Kaufpreis mit € 2.488,75 mit.

1.2.11 Siedlungsverfahren II

Mit Schreiben vom 21.9.2004 trat der LKF mit dem Ersuchen an die Agrarbehörde heran, den Erwerb unter 18/480 Anteilen des LKF um einen Preis von € 2.488,75 sowie den Erwerb von weiteren 18/480 Anteilen um den Betrag von € 2.700,- von einer anderen Agrargemeinschaft im Wege einer Niederschrift nach dem TLSG durchzuführen. Nach Durchführung eines Verfahrens (Einholung einer Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz, Information an die Agrargemeinschaft Hinterwinkeltaler Schädigwald) wurde dieses Rechtsgeschäft mit Beschluss des BG Lienz vom 7.1.2005 bewilligt.

1.2.12 Gutachten Sint

Ohne dass ein Auftrag oder besonderer Grund zu entnehmen ist, wurde offenkundig von der BFI Osttirol, DI Hubert Sint, eine Verkehrswertschätzung des Gst 2580/KG Außervillgraten (Katasterfläche 142.967 m² Wald) durchgeführt. Neben der Beschreibung der Liegenschaft erfolgte die Bewertung auf Basis des Bodenwertes (€ 42.200,-), nach Bestandesbewertung (Bestandwert € 86.900,-), einer Sachwertschätzung (Summe Bodenwert plus Bestandwert = € 129.100), Ertragswert (€ 48.000,-) und die daraus resultierende Gewichtung, die den Verkehrswert von € 104.770,- ergibt. Damit ermittelt der SV einen Schätzwert für das Waldgrundstück Außervillgraten mit dem darauf stockenden Bestand von € 105.000,- (Durchschnittswert von € 0,734/m²).

1.2.13 Kaufvertrag Hosp – LKF II

Aktenvermerk

Laut Aktenvermerk vom 17.11.2004 führte der Geschäftsführer des LKF im Oktober 2004 ein Gespräch mit Frau Dr. Anna Hosp über einen Ankauf des Waldgrundstückes 2580 in EZ 335 KG Außervillgraten im Ausmaß von 142.967 m². Der Geschäftsführer hatte die Verkäuferin darauf aufmerksam gemacht, dass sie selber Verkaufsbemühungen für das Grundstück setzen müsse. Aufgrund der Größe des Grundstückes sei es ihr allerdings nicht gelungen dieses zu veräußern. Da das Waldgrundstück ursprünglich bei dem vom LKF angekauften Hof dabei gewesen sei, würde dieses den Landwirtschaftsbetrieb im Eigentum des LKF wieder wertvoll ergänzen. Grundsätzlich stehe daher der LKF dem Ankauf positiv gegenüber. Der Kaufpreis sollte von der BFI Osttirol ermittelte Verkehrswert von € 104.770,- sein.

Vertrag

Daraufhin verkaufte Frau Dr. Anna Hosp das Waldgrundstück 2580 mit 14 ha 29 a und 67 m² aus der Liegenschaft in EZ 335 an den LKF um einen Kaufpreis von € 104.770.-.

Der über dieses Rechtsgeschäft errichtete Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag wurde am 2.12.2004 unterfertigt und mit Beschluss des BG Lienz vom 31.1.2005 verbüchert.

Damit war der LKF Eigentümer der EZ 345 KG 85203 Außer-villgraten, bestehend aus LN-Flächen im Ausmaß von 3,3475 ha, 17,4948 ha Eigenwald, Weiderechte im Ausmaß von 3,75 Mitgliedsrechte an der Agrargemeinschaft Hinterwinkeltal, Waldmitemeigentumsrechte zu 3/8-Anteilen an EZ 53, 3/8-Anteile an EZ 65 und 18/480-Anteile an EZ 54 ergibt anteilig 8,8800 ha.

1.2.14 Anfrage Willi

Mit 26.1.2005 hat der Klubobmann der Grünen, LA Georg Willi, eine schriftliche Anfrage an LH DDr. Herwig van Staa betreffend die „Grundstücksgeschäfte des LKF mit Frau Dr. Anna Hosp mit dem Ergebnis der Zerstückelung eines Hofes“ gestellt. Da der LRH davon ausgeht, dass sowohl der Inhalt der Anfrage als auch die entsprechende Anfragebeantwortung den Abgeordneten des Tiroler Landtages bekannt sind, wird auf eine Wiedergabe verzichtet.

1.2.15 Chronologie LKF

Zusammenfassend und zur Gewährleistung eines besseren Überblickes wird im Folgenden nochmals die „Chronologie der Akte Hosp“ nach der Darstellung des LKF - die im Wesentlichen deckungsgleich mit den Erhebungen des LRH ist - wiedergegeben:



Chronologie der Akte Hosp

- 28.05.1996 Amtsbestätigung über Erbschaft
- 16.03.2000 Aufhebung der Hofeigenschaft per Bescheid
- 10.09.2002** Erste Kontaktaufnahme mit LKF, ob dieser die waldenden Grundstücke von Dr. Anna Hosp kaufen würde, unter Zugrundlegung einer Schätzung von DI Dr. Rudolf Kirschner vom 11./12.01.2000 (BFI Sillian). **Diese Schätzung war für den LKF auf Grund der hohen Schätzwerte nicht schlüssig, deshalb wurde eine Nachschätzung durch Ing. Franz Holzer von der Abteilung Agrartechnik und Agrarförderung Lienz beauftragt. Rechtliche Grundlage** für einen eventuellen Ankauf durch den LKF: Der LKF erwirbt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke **im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben zur Arrondierung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des TFLG und für Besitzaufstockungsmaßnahmen im Sinne des TLSG sowie zur Bereinigung des Miteigentums A2-LNr. 2 bis 4.** Die Landwirtschaft von Dr. Anna Hosp ist ein **auslaufender Betrieb im Eigentum einer Nichtlandwirtin**. Der Betrieb wird seit Jahrzehnten als „**Pachtbetrieb**“ von Alois Bergmann bewirtschaftet, wobei der Pächter bereits über 90 Jahre

- alt ist und keine Hofnachfolge in Aussicht sind (auslaufende Bewirtschaftung im Sinne des TLGG). Es gab keine bäuerlichen Interessenten für den Landwirtschaftsbetrieb als Ganzes, zumal die Gebäudeausstattung sehr schlecht ist und ein potentieller Erwerber zu den Ankaufskosten mit dem Einsatz weiterer erheblicher Eigenmittel für einen Neubau der Hofstelle rechnen muss. Dazu würden umfangreiche öffentliche Förderungsmittel für einen fragwürdigen Erhalt einer landwirtschaftlichen Kleinlandwirtschaft kommen. Deshalb tritt der LKF als „Bodenbank“ ein, um die Flächen in der Folge in der Region wieder ins Eigentum von Bauern zur Erhaltung deren bäuerlicher Betriebe zu bringen und damit der aktiven Bewirtschaftung zuzuführen (Besitzaufstockung, Arrondierung).
- 07.10.2002 Eintreffen der Schätzung von Ing. Holzer, der sich für die Waldgrundstücke der Hilfe des weisungsungebundenen Forstaufsichtsorganes Siegfried Stocker bediente.
- 23./28.05.2003 Beauftragung der Vermessung der Hofstelle, da diese zum Teil über die Bauparzelle hinaus gebaut wurde und sich zum Teil auf einem Ankaufgrundstück des LKF (LN-Fläche) befand. Zudem befand sich die Hofstelle als „Insel“ in diesem Ankaufgrundstück und verfügte über keine Zufahrt. Um **gesetzliche Abstände gemäß Tiroler Bauordnung** zu erhalten und um die **Zufahrt** zum Haus zu regeln, musste die Bauparzelle neu vermessen werden.
- 11.06.2003 Erster Vermessungsplan des DI Neumayr trifft ein. Der **LKF befand, dass die Bauparzelle zu groß bemessen wurde und reduzierte die Grenzen auf ein Minimum**, sodass die Abstandsflächen gem. Tiroler Bauordnung gewahrt sind und die Zufahrt auf eigenem Grund gegeben ist. Gleichzeitig sollte mit LN-Flächen möglichst sparsam umgegangen werden.
- 04.07.2003 Antrag an Agrarbehörde auf Siedlungsverfahren.

- Dieses wurde allerdings mit der Begründung abgelehnt, dass Dr. Anna Hosp ein Waldgrundstück zurückbehält. Daraufhin wurde die grundverkehrsrechtliche Durchführung des Rechtsgeschäftes in Auftrag gegeben (wie dies in den meisten Grundstücksankaufsfällen des LKF die Regel ist).
- 07.07.2003 Eingang einer Stellungnahme der Agrartechnik und Agrarförderung Lienz zum Rechtsgeschäft Dr. Anna Hosp und Alois Bergmann (für LKF unerheblich).
- 14.07.2003 **Ermittlung des Kaufpreises auf Grundlage der zweiten Schätzung (Holzer/Stocker), da diese für die Geschäftsführung aktuell und zeitnah war sowie einen nachvollziehbaren Schätzwert/Kaufpreis ergab.**
- 17.07.2003 Übermittlung eines KV-Entwurfs von RA Dr. Christian Ortner an den LKF
- 23.07.2003 Eintreffen des Vorexemplares der Vermessungsurkunde von DI Neumayr (die Urkunde ist am 17.07.2004 in der Außenstelle eingelangt und wurde von dieser an den LKF weitergeleitet).
- 23.07.2003 Übermittlung des fertigen KV an den damaligen Vorsitzenden LHStv. Ferdinand Eberle zur Unterzeichnung.
- 18.08.2003 Retournierung des beglaubigt unterfertigten KV an den Vertragserrichter RA Dr. Christian Ortner und Auftrag an die Buchhaltung des LKF zur Überweisung des Kaufpreises von € 136.000,-- sowie Mitteilung an Dr. Anna Hosp, dass Vertrag unterfertigt wurde und KP in den nächsten Tagen auf ihrem Konto einlangen müsste.
- 08.09.2003 Eintreffen des Bescheides des Vermessungsamtes Lienz vom 25.08.2003 und Übermittlung der Grunderwerbssteuervorschreibung durch RA Dr. Christian Ortner an den LKF.
- 10.09.2003 Auftrag an Buchhaltung des LKF, die Grunderwerbssteuer zu überweisen sowie Übermittlung des Vermessungsbescheides an

- RA Dr. Ortner zur weiteren Veranlassung im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes.
- 16.10.2003 Übermittlung der Vertragsunterlagen und des Beschlusses über Eigentumszuteilung von RA Dr. Ortner inkl. **Honorarnote über € 6.000,--. Letztere erschien dem LKF etwas hoch, woraufhin das Honorar neuerlich verhandelt wurde. Dr. Ortner ermäßigte das Honorar daraufhin auf € 4.500,--.**
- 23.10.2003 Überweisung der Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von € 1.360,--.
- 28.10.2003 HR Dr. Josef Guggenberger bat, dass der LKF den Antrag auf Siedlungsverfahren formell zurückziehe, damit der Akt für die Agrarbehörde formell abgeschlossen werden kann. Dies wurde am selben Tag erledigt.
- 10./12.11.2003 Eingang der Honorarnote des Vermessungsbüros und Auftrag an Buchhaltung des LKF den Betrag von € 925,39 zu bezahlen.
- 11.12.2003 Eingang der ermäßigten Honorarnote von RA Dr. Ortner über € 4.500,--.
- 15.12.2003 Aktenvermerk über **Verkaufsgespräche** mit Alois Bergmann (langjähriger Pächter der Liegenschaft) und Familie Kraler (Nachbarn).
- 19.05.2004 Eingang einer **Zahlungsvorschreibung der Bringungsgemeinschaft Tilliachbach** (Erhaltungskosten für Weganlage) von Dr. Anna Hosp. Die Vorschreibung wurde weitergeleitet an die Abteilung Agrartechnik und Agrarförderung Lienz, um Überprüfung, ob diese tatsächlich den LKF betrifft.
- 29.06.2004 Feststellung der Abteilung Agrartechnik und Agrarförderung Lienz, dass die Vorschreibung der Bringungsgemeinschaft Tilliachbach nicht den LKF, sondern Dr. Anna Hosp für ihr zurückbehaltenes Gst. 2580 betrifft.
- 13.07.2004 **Übermittlung der Vorschreibung der Bringungsgemeinschaft Tilliachbach an Dr. Anna Hosp mit der Bitte um Bezahlung.**
- 16.08.2004 Nachdem die Verkaufsbemühungen der LRin Dr.

- Anna Hosp auch für das zurückbehaltene **Gst .2580** nicht gefruchtet haben, nahm sie erneut mit dem LKF Kontakt auf, und bot diesem das Grundstück zum Kauf an. Mit derselben Begründung wie für das erste Rechtsgeschäft ist dies möglich. Der **Geschäftsführer bestand auf eine neuerliche (dritte) Schätzung des Waldgrundstückes, um erneut einen zeitnahen Verkehrswert des Grundstückes zu erhalten (letzte Schätzung lag 2 Jahre zurück und speziell Waldpreise sind durch schwankende Holzpreise starken Veränderungen unterworfen) und um LR Hosp in keiner Weise zu bevorzugen – durch die zahlreichen Schätzungen wurde sie gegenüber anderen Verkäufern genau genommen sogar benachteiligt (normalerweise wird mit einer Schätzung das Auslangen gefunden)**
- Telefonischer Auftrag an BFI Lienz, DI Hubert Sint, die Schätzung durch das BFI vorzunehmen.
- 18.08.2004 Angebot der Agrargemeinschaft Hinterwinkeltaler Schädigwald um € 2.379,96 die 18/480 Anteile des LKF zu erwerben.
- 24.08.2004 **Mitteilung an die Agrargemeinschaft, dass der LKF um den Preis von 2.488,75 verkauft.** Dieser Preis setzt sich zusammen aus Einstandspreis und anteilige Kaufnebenkosten.
- 21.09.2004 Antrag an Agrarbehörde, die o. a. Eigentumszuteilung per Bescheid im Rahmen eines Siedlungsverfahrens durchzuführen.
- 15.10.2004 Einlangen der **Schätzung von DI Hubert Sint** für das Gst. 2580 KG Außervillgraten (**Verkehrswert war erneut um rund ATS 600.000,-- niedriger**) und telefonische Mitteilung des aktuellen Verkehrswertes und damit des Kaufpreises an Dr. Anna Hosp. Diese stimmte zu.
- 11.11.2004 Übermittlung eines **KV-Entwurfs von Dr. Anna Hosp** an den LKF (um Kosten zu sparen) und Weiterleitung an unseren RA Dr. Christian Ortner, mit der Bitte um Prüfung, Änderung der Zahlungs-

- bedingungen gemäß den üblichen Verträgen des LKF sowie Einarbeitung einer Dienstbarkeit bezüglich Wasserzuleitung (diese Dienstbarkeit wurde beim ersten Vertrag übersehen).
- 17.11.2004 Übermittlung eines Rangordnungsgesuchs von RA Dr. Ortner an den LKF zur Unterzeichnung durch Dr. Anna Hosp.
- 30.11.2004 Übermittlung des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages von RA Dr. Ortner an den LKF zur Einholung der Unterschriften.
- 01.12.2004 Weiterleitung des KV an Dr. Anna Hosp zur beglaubigten Unterfertigung
- 01.12.2004 Weiterleitung des **Siedlungsbescheides (Verkauf Anteilsrechte an Agrargem. Hinterwinkeltaler Schädigwald)** an den Vorsitzenden des Kuratoriums des LKF zur Unterfertigung.
- 03.12.2004 Vorschreibung der Beglaubigungskosten durch Notar Dr. Hanspeter Zobl an den LKF (lt. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag),
- 13.12.2004 Übermittlung des **beglaubigt unterfertigten Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages an den Vertragserrichter, RA Dr. Ortner**, zur Vornahme der weiteren Rechtsschritte im Zuge der Verbücherung sowie Auftrag an die Buchhaltung des LKF, die erste Kaufpreishälfte, die lt. Vertrag fällig geworden ist, zu überweisen.
- 14.12.2004 **Der Vorsitzende des LKF, LH DDr. Herwig van Staa, erlaubt allen Klubobleuten der im Tiroler Landtag vertretenen Parteien in den Akt Hosp Einsicht zu nehmen.**
- 15.12.2004 Klubobmann Georg Willi von den Grünen wollte gleich in der Früh in den Akt Einsicht nehmen. GF Danzl war zu diesem Zeitpunkt im Außendienst in Nauders und vereinbarte mit Georg Willi telefonisch, dass dieser am nächsten Tag, 16.12.2004, um 8 Uhr in die Geschäftsstelle des LKF kommen solle, um in den Akt Einsicht zu nehmen.
- 15.12.2004 Retournierung des unterfertigten Siedlungsbescheides an die Agrarbehörde (Agrargem. Hin-

- terwinkeltaler Schädigwald) und Vorschreibung des Kaufpreises an die Agrargemeinschaft.
- 16.12.2004 **Klubobmann Georg Willi nimmt in den Akt Einsicht (ca. 08.15 Uhr bis 09.00 Uhr).**
- 10.01.2005 RA Dr. Ortner urgiert einen Plan bzgl. Leitungsführung, für den Grundbuchsführer zur Verbücherung der Dienstbarkeit der Wasserleitungsführung über Grundstücke des LKF. Die Geschäftsführung urgiert diesen Plan bei der Abteilung Agrartechnik und Agrarförderung Lienz
- 13.01.2005 Zustellung des Beschlusses des Bezirksgerichtes Lienz hinsichtlich Übereignung der 18/480 Anteile an die Agrargem. Hinterwinkeltaler Schädigwald.
- 13.01.2005 Übermittlung der Grunderwerbssteuervorschreibung an den LKF von RA Dr. Ortner und Auftrag an Buchhaltung des LKF (14.01.2005) den Betrag von € 3.666,95 zu überweisen.
- 21.01.2005 Übermittlung der Planskizze hinsichtlich Verlauf der Leitungsführung und Quelfassung (Dienstbarkeitsvertrag) an RA Dr. Ortner.
- 25.01.2005 Selbstberechnung der Gebühr für den Pachtvertrag mit Alois Bergmann und Überweisung an das Finanzamt Innsbruck (26.01.2005).
- 02.02.2005 Übermittlung eines Aushangs (Angebot des LKF, Grundstücke an bäuerliche Interessenten abzugeben) an die Gemeinde Außervillgraten
- 03.02.2005 Die schriftliche Anfrage des Abg. Georg Willi an den Hr. Landeshauptmann wird an den LKF (sowie an den Bezirkshauptmann von Osttirol und den Landesgrundverkehrsreferent) übermittelt.
- 03.02.2005 **RA Dr. Ortner übermittelt dem LKF die beiden Grundverkehrsbescheide in Sachen Hosp zur Kenntnis. In diesen sind Hintergrund und Ziel des Grunderwerbs durch den LKF genauestens definiert.**

1.3 Positionen zu diesem Sachverhalt

1.3.1 Position der Grünen



Darstellung des Hofankaufes Inner Reiter durch den LKF aus Sicht der Grünen

Innsbruck, am 9.2.2005

Chronologie:

1. Dr. Anna Hosp erbt den geschlossenen Hof Inner Reiter und wird mit Amtsbestätigung vom 28. Mai 1996 Eigentümerin.
2. Sie betreibt die Hofauflösung. Im Jahr 2000 werden die gesamten Grundstücke der EZ 90075 in die walzende Liegenschaft EZ 335 übernommen (GZ 1312/2000).
3. Durch Teilungsplan vom 11. Juli 2003 wird anstelle der bisherigen Hofstelle (Gst .200) das neue Grundstück 1793/2 gebildet. Die Hofstelle Gst .200 hatte noch ein Ausmaß von 218 m². Dieses Grundstück gibt es nicht mehr. Das neu gebildete Gst 1793/2 hat nunmehr für die Hofstelle ein Ausmaß von 844 m²; zur verbauten Fläche sind 595 m² an landwirtschaftlich genutzter Fläche und 55 m² Wegfläche dazugekommen.
4. Mit Kaufvertrag vom 14. August 2003 kauft der Landeskulturfonds von Dr. Anna Hosp landwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von 6,5 ha (3,3 ha Wiesen und 3,2 ha Wald) aufgrund verschiedener Schätzgutachten um **136.000 €**. Diese Flächen werden in der neuen EZ 345 Grundbuch Außervillgraten eingetragen (GZ 3702/2003). Die Kosten für diesen Ankauf liegen bei 13.108,51 €, also rund 10 % des Kaufpreises (Notar: 63,10 €, Grunderwerbssteuer 4.760,02 €, Eintragungsgebühr BG Lienz 1.360 €, Vermessung 925,39 € und Rechtsanwaltskosten 6.000 €). Dr. Anna Hosp bleibt Eigentümerin der Hofstelle auf dem durch Teilung vergrößertem Grundstück (Gst 1793/2 im Ausmaß von 844 m²) und einer 14,3 ha großen Waldparzelle.

5. Die Grundstücksbildung Gst 1793/2 in EZ 335 (Eigentümerin Dr. Anna Hosp) und die Abschreibung der vom LKF erworbenen Flächen in der neuen EZ 345 (Eigentümer LKF) werden im Grundbuch gleichzeitig durchgeführt (GZ 3702/2003). Das Anliegen der Grundstücksteilung war offensichtlich allein die „Privatisierung“ der Hofstelle – weg vom landwirtschaftlichen Betrieb. Für beide Vorgänge, nämlich für die Neubildung des Gst 1793/2 im Besitz von Dr. Anna Hosp in EZ 335 einerseits und für den Erwerb von Grundstücken durch den LKF und die Bildung der neuen EZ 345 im Eigentum des LKF andererseits liegt eine Negativbestätigung durch den Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde vor.
6. Im Dezember 2004, fast eineinhalb Jahre nach dem ersten Grundstücksgeschäft, tritt der LKF in Sachen LRin Hosp erneut auf den Plan: Er kauft um 104.770 € das 14,3 ha große Waldstück.
7. Damit hat LRin Hosp vom LKF bisher insgesamt **240.770 €** erhalten und für die herausgelöste Hofstelle vom langjährigen Pächter 72.000 €. Das sind in Summe 312.770 €. Die **gesetzlichen Grundlagen** für diese Rechtsgeschäfte sind unter anderem:

- Tiroler Höfegesetz
- Gesetz über den Landeskulturfonds
- Tiroler Grundverkehrsgesetz
- Tiroler Raumordnungsgesetz
- Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz

Alle diese Gesetze haben ein Ziel:

Erhalt der bäuerlichen Betriebe und der bäuerlichen Kulturlandschaft

- durch einen strengen Grundverkehr („Bauernland in Bauernhand“)
- durch die Sicherung von Landwirtschaftsbetrieben
- durch Maßnahmen gegen die Zerschlagung von Bauernhöfen
- durch verbilligte Darlehen und – in besonderen Situationen – durch Geldzuwendungen

Gesetz vom 8. Mai 1951 über den Landeskulturfonds

Text siehe unten

§ 2 kann deshalb nicht zur Anwendung kommen, weil

- der bäuerliche Betrieb von Landesrätin Hosp nicht erhalten, sondern – ganz im Gegenteil – **zerschlagen** wurde,
- eine Neu- oder Wiedererrichtung nur dann möglich gewesen wäre, wenn der LKF **den Hof in seiner Gesamtheit**

aus Hofstelle, Feld und Wald angekauft hätte, um ihn dann an einen Interessenten weiterzugeben. Das Gesetz spricht von geeigneten Landarbeitern bzw. weichenden Bauernkindern,

- der Erwerb des bäuerlichen Anwesens von Landesrätin Hosp an Berufsfremde schon deshalb nicht droht, weil beim heutigen, sehr strengen Grundverkehr – im Gegensatz zum Jahr 1951 – **kein Übergang an Berufsfremde droht**, da nur Bauern Bauernland kaufen dürfen („Bauernland in Bauernhand“).

§ 5 kann deshalb nicht zur Anwendung kommen, weil der LKF Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben nur in Ausnahmefällen erwerben darf. Dieser Erwerb muss **der Erreichung seiner Aufgaben dienen**. Wie oben dargestellt, lässt sich der Hofankauf nicht unter die Aufgaben des LKF subsumieren.

Zum Vergleich: aktuell betreut der LKF ca. 5.500 Darlehensfälle, aber nur rd. 100 Grundstücksakten, d.h. der Erwerb von landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben ist eher die Ausnahme bei der Tätigkeit des LKF.

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Ausführungen von LR Eduard Wallnöfer als Berichterstatter bei der Beschlussfassung des LKF-Gesetzes im Tiroler Landtag.

Nur an einer Stelle in der gesamten Diskussion wird auf den Ankauf von landwirtschaftlichen Anwesen Bezug genommen. LR Wallnöfer: ... *Daneben sieht der Fonds vor, dass landwirtschaftliche Anwesen im Exekutionsfall von ihm übernommen und an geeignete Bewerber, also an Bauernsöhne, an Land- und Forstarbeiter und allenfalls unter Beistellung unverzinslicher Darlehen weitergegeben werden können, um damit zu verhindern, dass landwirtschaftliche Besitzungen in bauernfremde Hände zu Spekulationszwecken überführt werden.* Gemeint war also der **drohende Exekutionsfall**. Dem Anwesen von Landesrätin Hosp drohte ganz sicher nicht die Exekution!

Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol

Text siehe unten

Nachdem oben schon bewiesen wurde, dass der Rechts-erwerb durch den gesetzlichen Aufgabenkatalog, den der LKF hat, nicht gedeckt ist, hätte die zuständige Grundverkehrsbehörde den Ankauf nicht genehmigen dürfen.

Die Grundverkehrsbehörde in Lienz ging noch weiter. Der Vorsitzende erteilte eine Negativbestätigung. Die Grundstücks-teilung zur Bildung der privaten Hofstelle zum einen und die Abtrennung der Heimgutflächen zum anderen unterlag nach

Auffassung der Grundverkehrsbehörde in Lienz nicht einmal dem Grundverkehr! Es wurde eine Negativbestätigung erteilt. Für sach- und rechtskundige Personen musste auf der Hand liegen, dass sich der LKF bei diesem Vorgehen nicht im Rahmen seiner Aufgaben bewegte. Nur dann wäre eine Negativbestätigung denkbar gewesen.

Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1969

Text siehe unten

Die erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung (Z. 4) weisen im Bundesgrundsatzgesetz vom 15.2.1967 BGBl. Nr. 79/1967 darauf hin, dass Betriebe, die vom Eigentümer selbst nicht bewirtschaftet werden wollen bzw. nie selbst bewirtschaftet wurden, der Landwirtschaft als selbständige Betriebe erhalten bleiben sollen. Die Bestimmung des Grundsatzgesetzes wurde wortgleich in das Landesausführungsgesetz übernommen. In Z. 3 des § 2 unseres Siedlungsgesetzes ist die Selbständigmachung von Betrieben, die ihre Selbständigkeit verloren haben (z.B. Zulehen, Huben usw.) als eigener Siedlungsgegenstand bestimmt. Im Fall von Landesrätin Anna Hosp wurde alles unternommen, dass der Inner Reiter-Hof als Grundlage für einen selbständigen Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben und filetiert wurde. Dies ist vor allem dadurch geschehen, dass die Hofstelle herausgelöst wurde und dazu der Abverkauf des Hofes Inner Reiter in Etappen erfolgte. Den Teilungsplan von DI Neumayr hat sogar der LKF selbst bezahlt. Der LKF betreibt also die Landwirtschaftsteilung. Dies ist klar gegen das LKF-Gesetz, gegen das Siedlungsgesetz und gegen das Grundverkehrsgesetz. Dazu kommt, dass durch das Vorgehen des LKF die bisherige Hofstelle als Baugrundstück im Freiland hinten geblieben ist. Damit ist dieses Grundstück unter Ausschaltung des Grundverkehrs frei handelbar geworden. Im Verband mit der Landwirtschaft wäre die Hofstelle nicht viel wert. Nur durch die Heraustrennung ist die Hofstelle zum privaten Baugrundstück im Freiland geworden. Als Käufer kommen nicht nur Landwirte, sondern jede/r in Frage.

Als Vergleich soll der Ankauf des Hirber-Hofes durch den LKF im Jahre 1987 dienen:

Der LKF hat diesen Hof durch eine Niederschrift vor der Agrarbehörde am 26.3.1987 als Ganzes erworben. Aus den Begründungen der Bescheide von der Agrarbehörde zum Hirber-Hof ergibt sich, dass der Hof nur deswegen als selbständige Einheit dann letztlich aufgegeben und einem anderen geschlossenen Hof zugeschlagen wurde, weil die Erschließung dieses auslaufenden bergbäuerlichen Betriebes finanziell nicht durchführbar erschien (vergleiche den Bescheid in der Niederschrift der Behörde vom 19.7.1990). Die Weg-

erschließung dieses Hofes hätte über 2,5 Mio. S ausgemacht. In der Ankaufphase hat der LKF den Hirber-Hof als Einheit von Feld, Wald und Hofstelle erworben. Hier ist keine Filetierung in der Ankaufphase erfolgt, um den Verkäufer zu begünstigen. Hier ist auch keine Privatverwertung der Hofstelle möglich gemacht worden. Aus den Begründungen in den Bescheiden der Agrarbehörde ergibt sich, dass nur unter den gegebenen besonderen Verhältnissen letztlich die Einheit des Landwirtschaftsbetriebes ein wenig aufgegeben wurde. Es ist erkennbar, dass die Behörde und der LKF davon ausgingen, grundsätzlich die Wirtschaftseinheit der Liegenschaft Hirber erhalten zu müssen.

Lediglich die Agraranteile wurden dann nicht nach Innervillgraten verkauft. Sie wurden an Bauern von Außervillgraten weiterverkauft. Die 4,5 Anteile an der Nachbarschaft Hinterwinkeltal wurden zusammen um 10.000 S verkauft (EZ 46 und 74 GB Außervillgraten). Bei dieser Behördenniederschrift war der frühere Abgeordnete DI Hermann Kuenz dabei. Dem Weiterverkauf der 4,5 Anteile an der genannten Agrargemeinschaft durch den LKF lag die Schätzung des Fachmannes DI Hermann Kuenz zugrunde. Also 4,5 Anteile um S 10.000,-. Im Falle der Anna Hosp wurden die 3,75 Anteile (also weniger) an der genannten Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal in EZ 46 und 74 GB Außervillgraten um S 37.500,- durch die Agrarwirtschaftsabteilung in Lienz geschätzt. Wie kommt es zu solchen Unterschieden bei der Schätzung durch dieselbe Dienststelle des Landes in Lienz?

Landesrätin Hosp als verarmte Bäuerin?

Der Landeskulturfonds ist eine Förderungseinrichtung des Landes, die im wesentlichen zwei Ziele verfolgt: zum einen die Gewährung von günstigen Krediten an Bauern. Zum anderen Hilfe für in Not geratene Bauern durch Geldzuwendungen.

Eine Rettungsaktion für den Inner Reiter-Hof war nicht notwendig. In jedem anderen privaten Übernahmefall würde an der Weiterbewirtschaftung dieser Liegenschaft durch den alten Pächter nicht gerüttelt.

Der Hof als Landwirtschaft existiert über Generationen. Nur weil die Landesrätin eine Ho-Ruck-Aktion vorhatte, stellte sich der LKF zur Verfügung. Hier wurde nicht zugewartet. Der LKF hat auch nicht den gesamten Hof mit den alten Leuten übernommen. Dieses Vorgehen mit Filetierung der Landwirtschaft war offensichtlich nur eine Begünstigung und eine Sonderbehandlung der Landesrätin. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Filetierung der Landwirtschaft letztlich nur dem Interesse der Landesrätin diene. Der gesamte Hof würde nie so viel kosten wie dies durch die Zerstückelung für die Landesrätin aus den Kassen des LKF und durch den Privatverkauf der Hofstelle durch die Landesrätin selber möglich wurde.

Der gesamte bäuerliche **Grundverkehr in Tirol** zielt auf **den Erhalt bäuerlicher Betriebe** ab.

Im Fall Anna Hosp wurde ein Hof samt landwirtschaftlicher Flächen filetiert.

Dies ist in gewinnbringender Absicht geschehen.

Denn: für einzelne Grundstücke ist weit mehr herauszuholen als für die landwirtschaftlichen Flächen samt Hof im Paket.

Das zeigt ein Preisvergleich von drei Hofverkäufen und einem Waldverkauf, die in Außervillgraten abgewickelt wurden.

Laut einem Grundstücksexperten aus Osttirol, der mit der Preissituation vor Ort bestens vertraut ist, sind die Grundstückspreise für bäuerliche Betriebe in Außervillgraten in den letzten 15 bis 20 Jahren stabil. Die Preistendenz ist sogar sinkend, weil es für die teilweise schwer zugänglichen Agrargrundstücke in Außervillgraten immer schwieriger wird Bauern zu finden, die diese Flächen bewirtschaften wollen.

Seit dem EU-Beitritt sind die landwirtschaftlichen Produktionspreise stark gesunken. Daher ist es logisch, dass die Produktionsflächen für diese Produkte (außer dort, wo die Umwidmung in Bauland möglich ist) nicht teurer, sondern tendenziell billiger werden.

Preisvergleich Hofverkäufe in Außervillgraten

Hof Inner Reiter von Landesrätin Anna Hosp: **20, 8 Hektar** (ohne Hofstelle)

Kaufpreis:

Preis pro m² 1,16 Euro

Wald 17,5 ha

Feld 3,3 ha

Hof-Extra/Privatverkauf Hosp

(verkauft: April 2003, August 2003, Dezember 2004)

Beachte:

Vom LKF wird immer behauptet, der Hof habe in Wahrheit 6 ha mehr, weil man die verschiedenen Agraranteile dazurechnen müsse. Dem ist folgendes entgegenzuhalten:

Auch die anderen Höfe, mit denen hier Preisvergleiche angestellt werden, verfügen über Agraranteile. Bei den anderen Höfen, die im Preisvergleich herangezogen werden, sind sogar noch Almanteile dabei!

Außerdem ergibt das Zusammenzählen der Agraranteile folgendes Bild:

Gutachten-LN-Flächen (Holzer, AGW Lienz):
3,75 Anteile an Agrargemeinschaft EZ 46 und 74

Schätzung 2-Wald (Stocker, Gemeindewaldaufseher):
an EZ 54 18/480 Anteile
an EZ 53 3/8 Anteile
an EZ 65 3/8 Anteile

Bezogen auf den Gesamtpreis von 1.869.972,- S (= 136.000 €), die vom LKF für den ersten Teilankauf (6,5 ha Feld und Wald) bezahlt wurden, sind das knapp 10 %.

Bezüglich Beschreibung, Grundbuchsauszügen und Verträgen siehe Beilage.

Hof Glierer: 40 Hektar (inklusive Hofstelle)

Kaufpreis:

Preis pro m²: 0,48 Euro

Wald	34,8 ha
Feld	5,2 ha

(verkauft: Juli 2003)

Die 32,8 ha Alm und die Hofstelle sind in der Preisberechnung nicht inbegriffen!

Bezüglich Beschreibung, Grundbuchsauszügen und Verträgen siehe Beilage.

Hof Raut: 32,4 Hektar (inklusive Hostelle)

Kaufpreis:

Preis pro m²: 0,67 Euro

Wald	27 ha
Feld	5,4 ha

(verkauft: April 1987)

Bei diesem Hof wurde vor dem Verkauf ein großer Wald herausgelöst, damit der Kaufpreis „erschwinglich“ bleibt (Gst Nr. 2128 Wald und Gst Nr. 2129 Alpe).

1997 ist der Käufer in der Lage, auch den Wald und die Alpe zu kaufen:

Kaufpreis:**Preis pro m²: 0,49 Euro**

Wald 32,6 ha
 Alpe 0,2 ha
 (verkauft: Feber 1997)

Der Preis für den Wald, der lt. einem Agrarexperten sogar besser ist als jene 14,3 ha des Inner Reiter-Hofes, ist mit 0,49 Euro wesentlich niedriger als jene 0,73 Euro, die der LKF für den m² im Dezember 2004 bezahlt hat (14,3 ha für 104.770 €). Der Preis, den der LKF bezahlt hat, ist um 49 % höher.

Bezüglich Beschreibung, Grundbuchsauszügen und Verträgen siehe Beilage.

Hof Hirber: 31,5 Hektar (inkl. desolater Hofstelle, Auflage LKF: Wohngebäude abbrechen)

Kaufpreis:Preis pro m²: 0,29 Euro

Wald 25,1 ha
 Feld 6,4 ha
 (verkauft: Oktober 1990)

Bei diesem Beispiel sind 91 ha Alm unberücksichtigt.

Bezüglich Beschreibung, Grundbuchsauszügen und Verträgen siehe Beilage.

Überhöhte Preise für Hosp – auch beim „Zubehör“

1) Gemeinschaftswald (EZ 54), Agrargemeinschaft „Hinterwinkeltal“

Anteile Hosp18 (von 480)

KAUFPREIS

Preis pro Anteil

Anteile Hof Hirber30 (von 480)

KAUFPREIS

Preis pro Anteil

Differenz (= Mehrpreis Hosp)

2) Weitere landwirtschaftliche Flächen (EZ 46,74), Agrargemeinschaft „Hinterwinkeltal“

Anteile Hosp3,75

KAUFPREIS

Preis pro Anteil

Anteile Hof Hirber4,5
 KAUFPREIS
Preis pro Anteil
Differenz (= Mehrpreis Hosp)

Juristisches Fazit:

Der Kauf durch den Landeskulturfonds ist klar gesetzeswidrig: Anna Hosp ist keine in Not geratene Bäuerin. Die Grundstücke hätten auf dem freien landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt angeboten und verkauft werden müssen.

Das Grundverkehrsgesetz, das landwirtschaftliche Siedlungsgesetz und das LKF-Gesetz sind ausgehebelt worden. Erst dadurch hat Landesrätin Hosp aus öffentlichen Mitteln Kaufpreise erzielt, die am freien bäuerlichen Grundstücksmarkt niemand bereit gewesen wäre zu bezahlen.

Dabei unterliegt auch nach Rechtsansicht des namhaften Innsbrucker Grundverkehrsexperten RA Dr. Axel Fuith der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen wie im Fall Hosp eindeutig dem Grundverkehrsgesetz. Die Herbeiführung der Zersplitterung eines Hofes sowie die Abtrennung einer Hofstelle zählt eindeutig nicht zu den Aufgaben des LKF. Schon gar nicht, um aus der Hofstelle einen frei und ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung handelbaren Wohnsitz zu schaffen.

Zitate von RA Dr. Axel Fuith in der Fernsehsendung „Tirol Heute“ vom 27.01.05:

„Ich glaube, hier wird mit zweierlei Maß gemessen. Nach meinem Wissensstand handelt es sich um einen Hof, der sogar einmal ein geschlossener Hof war. Eine Hofstelle mit entsprechender Grundausstattung – Feld, Hof und Wäldern. Und jetzt hat man eine Filetierung durchgeführt, was ja den Effekt hat, dass praktisch ein lebensfähiger Betrieb – der zumindest für einen Nebenerwerbsbauern lebensfähig gewesen wäre – zerschlagen wird. Und mit dem Effekt, dass das Bauernhaus von jedermann gekauft werden könnte, weil es ja jetzt nicht mehr als Bauernhaus gilt.“

„In meiner 25jährigen Berufstätigkeit ist es mir noch nicht passiert, dass ein Landeskulturfonds gesagt hat, er kauft meinem Klienten Gründe ab, die der am freien Markt einem anderen Bauern nicht verkaufen konnte.“

Demgegenüber lässt sich aus den Aussagen des Geschäftsführers des LKF ableiten, dass die Kaufmotivation des LKF nicht im Erhalt eines bäuerlichen Betriebes, sondern in einer „Hilfeleistung“ für Landesrätin Hosp bestanden hat.

„Die 14,3 Hektar Wald von Frau Hosp haben wir erworben, nachdem sie am Markt keinen Käufer finden konnte.“ (Zitat von LKF-GF Mag. Thomas Danzl, Der Standard, 21.01.05)

Die in vorausgehendem Gehorsam erteilte Negativbestätigung – also die Erklärung, nicht zuständig zu sein – stellt eine gravierende Verletzung der geltenden Gesetzeslage dar. In diesem Vorgehen der Landesverwaltung liegt die gewinnbringende Gefälligkeit für Landesrätin Hosp.

Einige dringend aufklärungsbedürftige Fragen zum Fall Hosp (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Landesrätin Hosp ist keine in Not geratene Bäuerin. Warum kaufte der Landeskulturfonds trotzdem und in mehreren zeitlich weit auseinander liegenden Abständen die landwirtschaftlichen Flächen, womit der „Inner Reiter“-Hof entgegen den eigenen Richtlinien zerschlagen wird?
2. Wieso stellte die Grundverkehrsbehörde – offensichtlich gänzlich ungeprüft - eine Negativbestätigung aus, wo doch durch die Filetierung keine Rettungsaktion, sondern die Zerschlagung eines Hofes vollzogen wird?
Das widerspricht jedenfalls klar den Regeln des landwirtschaftlichen Grundverkehrs, des landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes und des LKF-Gesetzes!
3. Können sich in Zukunft alle Bauern des Landeskulturfonds bedienen, wenn sie Grund und Boden verkaufen, eine Hofstelle herausfiletieren, den Betrieb zerschlagen und so mitten im Freiland einen Privatwohnsitz schaffen wollen?
4. Wieso ist der Landesgrundverkehrsreferent gegen dieses Rechtsgeschäft nicht vorgegangen?
5. Wie will Landesrätin Hosp in der Öffentlichkeit glaubwürdig für eine geregelte Raumordnung eintreten, wenn sie selbst ihre landwirtschaftliche Liegenschaft zerschlägt, um daraus einen persönlichen finanziellen Nutzen zu ziehen? Wie will man die Vermeidung von Zersiedelung als Raumordnungsziel glaubhaft machen, wenn die Landesrätin selbst im Pakt mit dem LKF ein Privatobjekt im Freiland schafft?
6. Wieso agiert der Landeskulturfonds als privater, unentgeltlicher Immobilienmakler von Landesrätin Hosp und unterwandert seine eigenen Richtlinien?
7. Warum hat der LKF den von Hosp zerschlagenen Bauernhof (samt vergrößerter Hofstelle) nicht im Paket gekauft?
8. Warum sind die Flächen eineinhalb Jahre nach dem Kauf noch immer im Besitz des LKF?
9. Hat es „Verkaufsgespräche“ bzw. Angebote des LKF mit und an Osttiroler Bauern gegeben?
10. Warum hat der LKF überhaupt gekauft? Ist der LKF verpflichtet, der Landesrätin ihren Hof abzukaufen, nur weil sie ihn selbst nicht los bringt (**Zitat Hosp in der Tiroler Krone, 25.01.05: „Eine erfolglose Suche“**)
11. Operiert der LKF nach den Grundsätzen der Landesverwaltung (Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit, Effizienz) und nach seinem gesetzlichen Auftrag?
12. Warum weichen die angefertigten Schätzungsgutachten für die Grundstücke um bis zu 100 Prozent voneinander ab? Wie unabhängig und fachlich fundiert sind diese Schätzungsgutachten?

1.3.2 Position des LKF

Die von den Grünen angeführte Chronologie darf ich wie folgt ergänzen und richtig stellen:

zu Punkt 3:

Die Hofstelle befand sich auf Gst .200, das richtigerweise ein Ausmaß von 218 m² hatte. Die Hofstelle befand sich allerdings zum Teil auch auf der vom LKF angekauften LN-Fläche 1793 und bildete eine Insel in dieser von uns angekauften Parzelle. Sohin war es unumgänglich die Hofstelle neu zu vermessen sowie das Gebäude mit einer Zufahrt auszustatten (diese war durch die Insellage nicht gegeben). Dies ist im Sinne der Tiroler Bauordnung geschehen, es wurde dabei auch möglichst flächensparend vorgegangen. Ein Erstentwurf des Vermessungsbüros Neumayr wurde von uns sogar dahingehend korrigiert, dass der Umgebungsgrund und die Zufahrt auf ein minimales Ausmaß reduziert wurden (siehe Akt). Die endgültige Fläche von 844 m² stellt unter den Auflagen einer weiterhin ökonomisch und arbeitswirtschaftlich sinnvoll zu bewirtschaftenden LN-Fläche 1793 und einer Minimalausstattung an Gebäude-Umgebungsgrund die zweckmäßigste Lösung dar.

zu Punkt 4:

1. Mit Kaufvertrag vom 14. August 2003 kaufte der LKF von Dr. Anna Hosp um den Betrag von € 136.000,- nicht nur landwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von 3,35 ha und forstwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von 3,2 ha, sondern auch Wald-Miteigentumsanteile im Ausmaß von anteilig 8,88 ha. Angesichts des Ausmaßes dieser Anteile dürfen diese nicht einfach bewusst außer Acht gelassen werden.
2. Die Rechtsanwaltskosten betragen nicht € 6.000,-, sondern € 4.500,-. Bei den € 6.000,- handelt es sich um eine Erstrechnung des Vertragsrichters, die auf Grund von *sofortigen* Verhandlungen des LKF mit dem Rechtsanwalt auf € 4.500,- gesenkt werden konnten.

3. Dr. Anna Hosp hat nach unserem Wissen die Hofstelle an Herrn Alois Bergmann verkauft, der diese erwerben wollte, weil er bereits seit mehr als 30 Jahren in diesem Gebäude wohnt. Dieser ist - außerbücherlicher - Eigentümer der ehemaligen Hofstelle, nicht Dr. Anna Hosp.

zu Punkt 5:

Dass die Hofstelle übrig bleibt, wenn alle landwirtschaftlichen Flächen dieser walzenden Liegenschaft verkauft werden, ergibt sich zwangsläufig und kann nicht als „Privatisierung“ bezeichnet werden. Das Anliegen der Grundstücksteilung war einzig und allein die Schaffung von geregelten Grundstücksverhältnissen (Beseitigung der Überbauung auf LKF-Grund, gesetzliche Abstände lt. Tiroler Bauordnung, Regelung der Zufahrt) zwischen ehemaliger Hofstelle (Eigentümer Bergmann Alois) und LN-Fläche 1793 (Eigentümer LKF).

Hinsichtlich „Negativbestätigung“ muss die Grundverkehrsbehörde antworten.

Zu den von den Grünen angeführten gesetzlichen Grundlagen darf folgendes angeführt werden:

§ 2 und § 5 des LKF-Gesetzes kommt sehr wohl zur Anwendung, dies aus folgenden Gründen:

Grundlage für das Rechtsgeschäft ist, dass der LKF gem. § 5, (3) zur Erreichung seiner Aufgaben das Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben kann. Zu den Aufgaben gehört gem. § 2 a) die Erhaltung des Bestandes bäuerlicher Betriebe.

Der LKF wird die Hosp-Grundstücke zur Aufstockung und Arrondierung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe verwenden und damit die Lebensfähigkeit aktiver bäuerlicher Betriebe verbessern. Dadurch leistet der LKF einen wichtigen Beitrag zur „Erhaltung des Bestandes bäuerlicher Betriebe“ – und dies nicht zum ersten Mal.

Grundsätzlich muss gesagt werden, dass nicht jeder Betrieb unter allen Umständen „erhaltenswert“ ist, sondern dass sehr wohl eine gewisse „Lebensfähigkeit“ eine Voraussetzung darstellt. Bei den Hosp-Grundstücken trafen folgende Begleitumstände zusammen:

- Beim Kauf durch den LKF handelte es sich um einen bereits aufgelösten (kein geschlossener Hof sondern walzende Liegenschaft) und ausgelaufenen Betrieb.
- Der Betrieb wollte und konnte von der Eigentümerin nicht bewirtschaftet werden.
- Die Eigentümerin war eine klassische „Nichtlandwirtin“, die den Hof im Erbwege erhalten hat. Der Landwirtschaftsbetrieb war damit aus agrarwirtschaftlicher – nicht aus rechtlicher - Sicht in „falschen Händen“, da es unser Ziel ist, dass landwirtschaftliche Betriebe auch im Eigentum ihrer Bewirtschafter sind.
- Die Landwirtschaft stellte seit Jahrzehnten einen Pachtbetrieb dar.
- Bei einer allfälligen Revitalisierung des Landwirtschaftsbetriebes wäre ein mit öffentlichen Geldern geförderter Neubau von Wohn- und Wirtschaftsgebäude notwendig (auch wenn die Hofstelle bei den Grundstücken dabei geblieben wäre), was angesichts des kleinen Betriebes nicht wirtschaftlich und von Seiten der Förderungsstellen vermutlich nur schwer vertretbar wäre. Aus diesem Grund ist es LR Dr. Anna Hosp vermutlich auch nicht gelungen, einen Käufer zu finden.

Bei vergleichbaren Rahmenbedingungen hat der LKF schon oft Betriebe angekauft und in der Folge andere, aktive und „lebensfähige“ Betriebe unterstützt (siehe separate Aufstellung über vergleichbare Hof- und Grundstücksankäufe durch den LKF).

Zum Zitat von LH Eduard Wallnöfer sei folgendes gesagt: Exekutionfälle stellen damals wie heute Umstände dar, bei denen der LKF tätig geworden ist und tätig wird. Dies ist allerdings nicht die einzige Rechtfertigung für den Ankauf von Grundflächen durch den LKF wie hunderte Darlehensakten des LKF beweisen.

Für das Zitat aus dem Tiroler Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz von 1969, § 2, ist der LKF sehr dankbar, weil darin die exakte Rechtfertigung für den Kauf der Hosp-Grundstücke liegt.

Ich zitiere die für den LKF-Ankauf maßgeblichen Stellen:

4. Die Übertragung von Betrieben, deren Eigentümer
 - a) sie selbst nicht mehr bewirtschaften wollen oder
 - c) in der Landwirtschaft nicht hauptberuflich tätig sind,

in das Eigentum von Personen, die für die Führung bäuerlicher Betriebe geeignet sind,...“ und füge ergänzend den § 2 Abs. 5 TLSG an:

5. Die Umwandlung von Pacht in Eigentum,...“
Der LKF wird die Grundstücke nunmehr im Sinne des TLSG § 2 Abs. 6 und 7 verwenden:
6. Die Aufstockung bestehender, vom Eigentümer selbst bewirtschafteter Betriebe...“ und
7. die Bereinigung ideell oder materiell geteilten Eigentums. “
Exakt diese Umstände sind auch beim Ankauf der Hosp-Grundstücke durch den LKF vorgelegen“.

Zum Punkt „Landesrätin Hosp als verarmte Bäuerin“ darf folgendes richtig gestellt werden:

Der LKF verfolgt neben den zwei angegebenen Zielen eine dritte Aufgabe, nämlich den An- und Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften und Verwendung im Sinne des LKF-Gesetzes und des TLSG. Eine wirtschaftliche Notlage des Verkäufers – wie dies die Grünen darzustellen versuchen – ist absolut keine Voraussetzung und kein Beurteilungsparameter dafür, dass der LKF Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erwirbt. Der einzige Hinweis auf eine „wirtschaftliche Notlage“ findet sich im LKF-Gesetz in § 5, Abs. 2, wo es heißt: „In besonderen Ausnahmefällen kann zur Erhaltung unverschuldet in Not geratener bäuerlicher Betriebe ein Geldbetrag gewährt werden.“ Damit ist jedoch nicht der Ankauf ihrer Liegenschaften gemeint, sondern eben die Gewährung von Geldbeträgen analog eines Zuschusses oder einer Förderung bzw. im Falle der Darlehensgewährung ein Schuldennachlass. Selbstverständlich stellt auch der Ankauf von Grundstücken eine immer wieder angewandte Sanierungspraxis von bäuerlichen Betrieben dar – neben der Gewährung von Konsolidierungsdarlehen, Durchführung von Umschuldungen usw.

Unter diesem Punkt wird auch kritisiert, dass der LKF nicht den gesamten Hof mit den alten Leuten übernommen hat. Die Familie Bergmann wollte dies vermutlich gar nicht, sonst hätte nicht Herr

Alois Bergmann die Hofstelle von LR Anna Hosp käuflich erworben. Zudem wurden dem LKF immer nur die walzenden Grundstücke angeboten, nachdem der Hof seit zwei Jahren aufgelöst war.

Zum Vorwurf der Sonderbehandlung der Landesrätin wird auf sämtliche o. a. Sachverhalte, den Geschäftsakt und die separate Auflistung an Geschäftsfällen, die mit dem Fall Hosp vergleichbar sind, verwiesen. Der LKF bestreitet vehement, dass LR Hosp eine Sonderbehandlung erfahren habe.

Zu den Preisvergleichen in Außervillgraten wird folgendes festgehalten:

Die von den Grünen jeweils auf einer halben DIN-A 4 Seite dargestellten vier Höfe genügen bei weitem nicht den Anforderungen, um auch nur ansatzweise einen Vergleich zwischen den Grundstückspreisen herstellen zu können. Zudem sind der Hof „Raut“ und der Hof „Gliefer“ dem LKF hinsichtlich der Liegenschaften gänzlich unbekannt. Generell können immer nur einzelne Grundstücke miteinander verglichen werden, da auf Grund von unterschiedlicher Lage, Erschließung, Bestockung, Steilheit, Bodenqualität, Verässsungen, Bearbeitbarkeit, Geländeform usw. gravierende Unterschiede zwischen den Grundstücken bestehen können. Insofern ist der Vergleich ganzer Höfe absolut unseriös.

Der LKF stützt sich bei der wert- und preismäßigen Beurteilung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Höfen jeweils auf fachlich fundierte und vor allem zeitnahe Schätzungen von Amtssachverständigen oder, im Falle von Versteigerungen, gerichtlich beeideten SV – die von den Grünen dargestellten Rechtsgeschäfte liegen nach unserem Wissensstand allerdings bis zu 18 Jahre zurück. Ein Preisvergleich ergibt also nur wenig Sinn. So sind insbesondere Waldgrundstücke auf Grund sich ändernder Holzpreise ständigen Schwankungen unterworfen, zudem hängt der Wert maßgeblich von der Bestockung ab, die aktuell und vor Ort beurteilt werden muss (z.B. mindern zeitlich kurz zurückliegende Schlägerungen den Wert von Waldgrundstücken beträchtlich).

Dem LKF sind von den von den Grünen dargestellten Höfen nur die Grundstücke des ehemaligen Hofes „Innerreiter“ (Hosp-Grundstücke) und der Hof „Hirbe“ (LKF ehemaliger Besitzer) bekannt. Auch diese beiden Rechtsgeschäfte liegen 13 bis 14 Jahre aus-

einander und können nicht verglichen werden. Nach kurzer Rücksprache mit der Außenstelle Lienz sei hier allerdings nur am Rande angemerkt, dass der Preis pro Quadratmeter beim Hof „Hirbe“ zwangsläufig weit niedriger sein muss, da

- die Hofstelle nicht einmal mit einer Zufahrt erschlossen war,
- die Hofstelle völlig desolat und wertlos (Negativwert auf Grund von Abbruchkosten) war und
- das Gelände weit schlechter und extremer ist.

Allein diese Argumente zeigen auf, dass der Vergleich ganzer Höfe unseriös ist.

Generell sei zu den Preisvergleichen angemerkt, dass es sich bei den Rechtsgeschäften „Gliefer“ und „Raut“ lt. Auskunft der Gemeinde Außervillgraten um Privatverkäufe handelte. Auch aus diesem Gesichtspunkt sind diese Rechtsgeschäfte nicht einfach mit Grundstücksgeschäften des LKF vergleichbar.

Zu den angeblich „überhöhten Preisen für Hosp – auch beim Zubehör“ wird folgendes festgehalten:

Was die Preisangaben für Agrargemeinschaftsanteile betrifft sei neuerlich auf die Schätzungen der SV verwiesen, die für ihre angegebenen Werte selbst eintreten müssen. Für die Geschäftsführung des LKF war jedoch die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit (Schätzungen Holzer, Holzer/Stocker und Sint) absolut gegeben.

Grundsätzlich sei beim „Zubehör“ (diese wurden von den Grünen ebenfalls mit alten Verträgen verglichen) laienhaft angemerkt, dass diese über die Jahre sehr wohl Wertänderungen erfahren haben, z.B.:

- Durch Agrarrechtsänderungen, mit denen Agraranteile „handelbarer“ wurden (Mehrheitsprinzip statt Einstimmigkeit, auch Nichtmitglieder können kaufen-größerer Käuferkreis), stieg zwangsläufig auch deren Wert.
- Mit dem EU-Beitritt wurden Alm- und Weideflächen wieder zunehmend interessanter, da über die Tierprämien, die wiederum an eine bestimmte Mindestfläche gekoppelt sind, die landwirtschaftlichen Einnahmen aus Alm- und Weideflächen verbessert werden können. Das hatte z. B. die Folge, dass vor

dem EU-Beitritt nicht mehr bestoßene Bergweiden und Almen, nach dem EU-Beitritt wieder reaktiviert wurden. Vor diesem Hintergrund ändert sich natürlich auch der handelbare Wert dieser Anteile.

Zum „juristischen Fazit“ wird folgendes festgehalten:

Dass der Kauf durch den LKF aus unserer Sicht nicht gesetzeswidrig ist, dürfte aus oben angeführter Argumentation hervorgehen, könnte allerdings vielleicht auch von einem Agrarjuristen wie dem Landesgrundverkehrsreferenten beleuchtet werden. Da der LKF unter ähnlichen und gleichen Rahmenbedingungen schon oft Grundstücke und Liegenschaften gekauft hat und dies noch niemals beanstandet wurde (auch nicht durch Prüfungen durch den Landesrechnungshof – dieser attestierte dem LKF ganz im Gegenteil bei der letzten Prüfung eine „entsprechend der Aufgabenstellung und der Zielsetzung des Kulturfondsgesetzes und des landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes erfolgreiche Tätigkeit“) erscheint auch der Ankauf der „Hosp-Grundstücke“ absolut gesetzeskonform. Dass dem LKF die „Herbeiführung der Zersplitterung des Hofes sowie die Abtrennung der Hofstelle“ unterstellt wird ist absolut unrichtig, da der Hof bereits im Jahr 2000 aufgelöst wurde und die Hofstelle dem LKF niemals zum Kauf angeboten wurde.

Schließlich wird zu den „dringend aufklärungsbedürftigen Fragen zum Fall Hosp“ folgendes festgehalten:

zu 1:

Eine wirtschaftliche Notlage ist wie oben bereits angeführt kein Entscheidungskriterium, ob der LKF kauft oder nicht.

Der Innerreiter-Hof war bereits vor dem Kauf durch den LKF zerschlagen. Die Hofstelle wurde dem LKF niemals angeboten, weil nach unserem Wissensstand der langjährige Pächter der Hofstelle diese kaufen wollte.

zu 2:

betrifft nicht den LKF

zu 3:

Diese Frage besteht nur aus unrichtigen Unterstellungen, da der LKF keine Hofstelle herausfiletiert hat, den Betrieb nicht zerschlagen hat und keinen Privatwohnsitz geschaffen hat. Der LKF hat gesetzeskonform land- und forstwirtschaftliche Grundstücke aus den weiter oben bereits angeführten Gründen gekauft.

zu 4:

betrifft nicht den LKF

zu 5:

betrifft nicht den LKF

zu 6:

Der LKF agierte nicht als privater, unentgeltlicher Immobilienmakler von Landesrätin Hosp, sondern der LKF kaufte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von Landesrätin Anna Hosp wie er es in zahlreichen anderen Fällen ebenfalls getan hat. Die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Stellung/Situation des Verkäufers ist kein Beurteilungskriterium für Kauf oder Nicht-Kauf, sondern das TLSG, das Gesetz über den LKF sowie weitere, den Grundverkehr allgemein tangierende Gesetze.

zu 7:

Dem LKF wurde nie ein ganzes Paket angeboten, sondern immer nur die walzenden Grundstücke.

zu 8:

Der LKF hat bereits Agrargemeinschaftsanteile verkauft. Hinsichtlich Felder und Wälder wurden bereits Verkaufsgespräche geführt, derzeit werden die Grundstücke an der Gemeinde öffentlich angeboten. Angesichts der öffentlichen Diskussion ist es allerdings nicht sehr wahrscheinlich, dass man derzeit viele Käufer finden wird.

zu 9:

Ja, es hat Verkaufsgespräche und Angebote an Villgrater Bauern gegeben (siehe Akt).

zu 10:

Erklärungen siehe weiter oben sowie Beantwortung der Anfrage an LH DDr. Herwig van Staa. Der LKF ist niemals verpflichtet land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu kaufen, er tut dies jedoch regelmäßig im Sinne des TLSG sowie des Gesetzes über den LKF.

zu 11:

Aus der Sicht des LKF operieren wir nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Effizienz, dies ist allerdings nunmehr vom Landesrechnungshof zu prüfen. Festgehalten sei allerdings, dass z. B.

- bei der Herstellung der gesetzlichen Abstände der ehemaligen Hofstelle auf Betreiben des LKF der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert werden konnte,
- das Rechtsanwalts Honorar auf Betreiben des LKF nachverhandelt werden konnte,
- LR Hosp beim zweiten Kaufvertrag mit der Ausarbeitung eines Vertragsentwurfes beauftragt wurde, um die Kosten möglichst niedrig zu halten.

zu 12:

Die vom LKF beauftragten Schätzgutachten wurden von Amtssachverständigen erstellt, die darin ermittelten Werte müssen von den SV persönlich argumentiert werden. Aus unserer Erfahrung weichen unabhängige Schätzungen immer wieder teilweise auffällig weit voneinander ab. Insofern bliebe auch bei einem weiteren, neuen Schätzgutachten die Frage offen, welches Gutachten nun am „objektivsten“ sei.

Für den LKF maßgeblich ist jedenfalls, dass für die Kaufpreisermittlung ein aktuelles und nachvollziehbares Schätzgutachten herangezogen wird.

Ich hoffe, mit diesen Informationen eine verständliche Rechtfertigung zu den Vorwürfen der Grünen bereitstellen zu können. Weitere ausführliche Argumente sowie zweckdienliche Hinweise finden Sie

in der Beantwortung der Anfrage des Abg. Georg Willi an LH DDr. Herwig van Staa

- in der Chronologie des Aktes Hosp
- in der Aufstellung der mit dem Fall Hosp vergleichbaren Grundstückerwerbungen des LKF
- in der Auflistung aller An- und Verkäufe in den Jahren 2000 bis 2004 sowie
- den im Akt ohne Geschäftszahl einliegenden Kaufpreissammlungen der Außenstelle Lienz und der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz betreffend Verkehrswerte in Osttirol

Stellungnahme LKF

Die Sachverhaltsdarstellung bedarf keiner Ergänzungen. Sie deckt sich im Wesentlichen mit den Darstellungen des LKF, die dem LRH im Hinblick auf die Einschau zur Verfügung gestellt wurden. Das Konvolut an Darstellungen und kritischen Beurteilungen der Grünen sowie die diesbezügliche Position des LKF wurde im Originaltext wiedergegeben und bedarf keiner weiteren Erläuterungen.



2. Rechtliche Beurteilung

2.1 Grundsätzliches

Rechtmäßig-
keitsprüfung

Wie bereits erwähnt, hat der LRH sowohl nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 1 TirLRHG) und dem Prüfauftrag auch die Gebarungsprüfung dahingehend auszuüben, ob die Gebarung den Rechtsvorschriften entspricht. Dem LRH ist mit diesem Prüfungskriterium auch die Aufgabe übertragen, im Dienste der Legislative zu prüfen, ob die Gebarungsvollziehung mit den maßgeblichen Rechtsvorschriften übereinstimmt. Damit gerät er aber in gewissem Sinne in eine Konkurrenzsituation zu den staatlichen Rechtsschutzeinrichtungen, insbesondere zu den mit der Rechtmäßigkeitskontrolle betrauten Gerichten, einschließlich der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes. Dennoch ist dieses Prüfungskriterium eine unabdingbare Voraussetzung für jede sinnvolle Gebarungsprüfung.

Die Schwierigkeit liegt in der Festlegung der Grenze, ab der es dem LRH verwehrt ist, sich auf Rechtsfragen einzulassen. Dabei erscheint es dem LRH zwar zulässig, zu Rechtsfragen Stellung zu beziehen, als zu weit gehend betrachtet der LRH aber eine Gebarungsprüfung im Rahmen der Rechtmäßigkeitskontrolle, die rechtskräftige Entscheidungen von Verwaltungsbehörden nach einem ordnungsgemäß durchgeführten Verfahren beurteilt. Der LRH würde sich damit Entscheidungskompetenzen (einer Oberbehörde bzw. eines Gerichtshofes des öffentlichen Rechtes) anmaßen, die über das Maß der Rechtmäßigkeitskontrolle hinausgehen würde.

Die Grenze wird dort zu ziehen sein, wo die Behörde auf Grund offenkundiger Rechtsirrtümer oder in Ausübung von Willkür oder auf Grund rechtswidriger Weisungen entschieden hat. Aber auch in diesen Fällen bleibt dem LRH wohl nur, diese Umstände aufzuzeigen, oder eine abweichende Rechtsauffassung darzulegen. Im Lichte dieser Überlegungen sind die nachfolgenden rechtlichen Ausführungen jedenfalls zu betrachten.

2.2 Maßgebliche Rechtsvorschriften

Für eine Rechtmäßigkeitskontrolle des vorliegenden Falles kommen folgende Rechtsmaterien in Frage:

- Gesetz vom 8.5.1951 über den LKF, LGBl.Nr. 18/1951
- Tiroler Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1969 (TLSG 1969), LGBl.Nr. 49/1969
- Gesetz vom 12.6.1900 betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol, LGBl.Nr. 47/1900 i.d.F. LGBl.Nr. 16/1928, 38/1934, 35/1970, BGBl.Nr. 85/1947, 647/1989, I112/203
- Gesetz vom 3.7.1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (LGBl.Nr. 61/1996 i.d.F. LGBl.Nr. 59/1957, 75/1999
- Gesetz vom 15.3.1979 über die Regelung bestimmter Angelegenheiten des Forstwesens in Tirol (Tiroler Waldordnung, LGBl.Nr. 29/1979 i.d.F. LGBl.Nr. 27/2002.
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 – TROG 2001 (Wv) LGBl. Nr. 93/2001

2.2.1 Maßgebliche Bestimmungen des Landeskulturfonds-Gesetzes

§ 2

Dem Fonds obliegt:

- a) die Erhaltung des Bestandes bäuerlicher Betriebe,
- b) die Förderung der Neuerrichtung und Wiedererrichtung von bäuerlichen Anwesen,
- c) die Förderung des Baues von Wohnungen für Dienstnehmer in der Land- und Forstwirtschaft,
- d) der Erwerb von bäuerlichem Anwesen, deren Übergang an Berufsfremde sonst zu befürchten ist und die Weitergabe an geeignete Personen, insbesondere weichende Bauernsöhne und Landarbeiter.

§ 5

- (1) Der Fonds erfüllt seine Aufgaben durch Gewährung von Darlehen, deren Bedingungen, insbesondere Tilgungszeit und Verzinsung, das Kuratorium im Einzelfall nach der Leistungsfähigkeit des unterstützten Betriebes bestimmt. Dem Schuldner ist aufzuerlegen, das Darlehen bestimmungsgemäß zu verwenden.
- (2) In besonderen Ausnahmefällen kann zur Erhaltung unverschuldet in Not geratener bäuerlicher Betriebe ein Geldbetrag gewährt werden.

- (3) Zur Verhütung des Verlustes von Mitteln des Fonds, in Ausnahmefällen auch zur Erreichung seiner Aufgaben kann der Fonds das Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben. Er hat solchen Grundbesitz in angemessener Frist, in der Regel innerhalb eines Jahres an Personen zu veräußern bzw. zumindest Personen zum Kaufe anzubieten, die nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zum Erwerb zugelassen sind.

§ 7

Die näheren Bestimmungen über die Führung der Geschäfte des Fonds und den Abschluss der ihm obliegenden Rechtsgeschäfte trifft das Kuratorium durch eine von ihm zu beschließende Geschäftsordnung. Diese bedarf der Genehmigung der Landesregierung.

2.2.2 Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1969 (TLSG 1969)

§ 1

- (1) zum Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur können landwirtschaftliche Siedlungsverfahren durchgeführt werden.
- (2) Das Ziel dieser Verfahren ist die Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlichen Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern.

§ 2

Gegenstand von Siedlungsverfahren ist

Zif. 4. Übertragung von Betrieben deren Eigentümer

- a) sie selbst nicht mehr bewirtschaften wollen oder
- b) wegen Krankheit oder Alters nicht mehr bewirtschaften können oder
- c) in der Landwirtschaft nicht hauptberuflich tätig sind, in das Eigentum von Personen, die für die Führung bäuerlicher Betriebe geeignet sind, insbesondere von weichenden Bauernkindern oder von land- oder forstwirtschaftlichen Dienstnehmern, sofern es sich dabei nicht um Verwandte in

gerader Linie, um den Ehegatten, ein Stiefkind, Wahlkind, Schwiegerkind oder um ein in Erziehung genommenes Kind handelt.

§ 3

- (1) Siedlungsverfahren sind nur auf Antrag durchzuführen.
- (2) Ein Antrag nach Abs. 1 können stellen:
 - d) ...der Landeskulturfonds für Tirol

2.2.3 Maßgebliche Bestimmungen des Höfegesetzes

§ 1

Als geschlossener Hof gilt jede landwirtschaftliche mit einem Wohnhaus versehene Besitzung, deren Grundbuchseinlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet.

§ 2

Da alle Veränderungen an dem Bestand und Umfang der geschlossenen Höfe, die weder durch Enteignung noch durch eine Zwangsversteigerung bewirkt werden, bedürfen der Bewilligung der Höfebehörde.

§ 7

Wenn ein geschlossener Hof durch Abtrennung oder geänderte Zweckbestimmung einzelner Bestandteile, durch Elementarereignisse oder durch andere Umstände die Eignung zur Erhaltung einer Familie überhaupt dauernd verliert, so ist über Einschreiten des Eigentümers auf Aufhebung der Hofeigenschaft zu erkennen.

Ein solches Erkenntnis ist nach eingetretener Rechtskraft von der Höfebehörde derart in Vollzug zu setzen, dass sie es dem Grundbuchsgericht mit dem Ersuchen mitteilt, die Einlage der betreffenden Liegenschaft unter gleichzeitiger Löschung aller auf die Hofeigenschaft bezüglichen Eintragungen aus der Höfeabteilung des Hauptbuches in die Abteilung der anderen Liegenschaften zu übertragen.

2.2.4 Die maßgeblichen Vorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes

§ 5.

- (1) In folgenden Fällen darf es nicht in einer Genehmigung nach § 4:
- e) beim Rechtserwerb durch den Landeskulturfonds oder den Bodenbeschaffungsfonds, wenn der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient.

2.2.5 weitere Rechtsvorschriften

Weiters, allenfalls noch berührte Rechtsvorschriften, wie beispielsweise die Tiroler Waldordnung, das Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 - TROG 2001, LGBl.Nr. 93/2001, werden an dieser Stelle nicht näher ausgeführt.

Stellungnahme LKF

Diese Kapitel stellen im Wesentlichen ebenfalls Sachverhaltsdarstellungen aus rechtlicher Sicht dar und werden vom LKF nicht weiter ergänzt.

2.3 Rechtsmeinungen

Dem LRH liegen zu den angeführten Rechtsvorschriften die Position der „Grünen“, eine Stellungnahme des LKF, der Bezirkshauptmannschaft Lienz, des Agrarsenates/Landesgrundverkehrskommission, der Abteilung Agrarbehörde sowie des Landesgrundverkehrsreferenten vor. Zur vollständigen Information der Abgeordneten zum Tiroler Landtag und in Ergänzung der bisher im Rahmen der schriftlichen Anfrage des Abg. Klubobmann Georg Willi bereits ergangenen Äußerungen werden die angeführten Positionen wie folgt wiedergegeben:

2.3.1 Position der Grünen

Diese ist oben bereits ausführlich wiedergegeben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

2.3.2 Position des LKF

Auch diese wurde bereits wiedergegeben bzw. ist aus der Anfragebeantwortung bekannt. Auch diese wird hier nicht wiederholt.

2.3.3 Position der Abteilung Agrarsenat/Landesgrundverkehrskommission

Gegen die Aufhebung der Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes „Inner Reiter“ in EZ 90075 GB Außervillgraten wird in der „Darstellung“ der „Grünen“ vom 09.02.2005 nichts vorgebracht. Gegen die Aufhebung der Hofeigenschaft mit Bescheid der bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz eingerichteten Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten über Antrag der Eigentümerin bestehen jedenfalls keine Bedenken. Der Entscheidung durch die Höfbehörde ging ein Ermittlungsverfahren voraus. Gegen die Aufhebung der Hofeigenschaft hätte gemäß § 13 Abs. 2 THG von jedem Mitglied der Höfekommission Beschwerde ergriffen werden können, was jedoch unterblieb. Dass ein bergbäuerlicher Betrieb mit der Flächenausstattung des Hofes „Inner Reiter“ nicht (mehr) den Anforderungen eines geschlossenen Hofes entspricht, liegt auf der Hand und kann diese Feststellung in unbedenklicher Weise auch aus der Praxis der Landeshöfekommission, die in der Abteilung Agrarsenat-Landesgrundverkehrskommission eingerichtet ist, getroffen werden.

In der „Darstellung“ der „Grünen“ vom 09.02.2005 wird Kritik an der Grundverkehrsbehörde erster Instanz wegen Anwendung des Ausnahmetatbestandes des § 5 Abs. 1 lit. e des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 geübt. Danach bedarf es nicht der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nach § 4 beim Rechtserwerb durch den Landeskulturfonds oder den Bodenbeschaffungsfonds, wenn der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient. Die Beurteilung einer derartigen Ausnahme von der Genehmigungspflicht hat sich an der Erklärung des Fonds zu orientieren. Anhand dieser Erklärung im Zusammenhalt mit Sachverhaltselementen, die sich aus der kaufgegenständlichen Liegenschaft und der Person des Eigentümers/der Eigentümerin ergeben, kann das Vorliegen des bezeichneten Ausnahmetatbestandes abgeleitet werden.

Damit dass der Landesgesetzgeber für Rechtserwerbe durch den Landeskulturfonds und den Bodenbeschaffungsfonds sogar eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht statuiert hat, hat er zum Ausdruck gebracht, dass diese Fonds jedenfalls zum Erwerb von Grundstücken berechtigt sind. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es verfehlt, die Bestimmungen des Gesetzes über den Landeskulturfonds, LGBl. Nr. 18/1951, bezüglich des Erwerbes von Grundstücken so restriktiv zu interpretieren, wie dies in der „Darstellung“ der „Grünen“ vom 09.02.2005 zum Ausdruck gebracht wird. Die Grundverkehrsbehörde konnte daher aus plausiblen Gründen

davon ausgehen, dass die ihr vorgelegten Kaufverträge mit dem Landeskulturfonds als Käufer der Bestimmung des § 5 Abs. 1 lit. e GVG zu subsumieren sind.

Die (berechtigte) Annahme eines Ausnahmetatbestandes hatte zur Folge, dass nach § 24 Abs. 1 GVG vom Vorsitzenden der Bezirks-Grundverkehrskommission in deren Namen mit Bescheid festzustellen war, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Entgegen der Darstellung der „Grünen“ wurde vom Vorsitzenden der Bezirks-Grundverkehrskommission nicht durch Ausstellung einer „Negativbestätigung“, sondern gesetzeskonform durch Erlassung eines Bescheides entschieden.

Aus der Genehmigungsfreiheit des Grunderwerbes durch den Landeskulturfonds folgt, dass die Grundverkehrsbehörde auf die Zurückbehaltung der (ehemaligen) Hofstelle durch die Verkäuferin keinen Einfluss ausüben konnte. Das Gst 1793/2 mit dem darauf befindlichen Gebäude stellt sich nicht mehr als landwirtschaftliches Grundstück, sondern als Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 3 lit. a GVG dar.

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass die Vorgangsweise der Grundverkehrsbehörde erster Instanz im Zusammenhang mit den Grundkäufen durch den Landeskulturfonds mit den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen im Einklang stand. Für diese Wertung spricht auch, dass vom Landesgrundverkehrsreferenten gegen die grundverkehrsbehördlichen Bescheide nicht berufen wurde. Spezielle Fachliteratur und Judikatur zum § 5 Abs. 1 lit. e GVG sind nicht bekannt.

2.3.4 Position der Abteilung Agrarbehörde

Die Liegenschaft EZ 335 Grundbuch 85203 Außervillgraten wird im Gutachten vom 15.5.2003, III d Lienz6/1 des landw. Amtssachverständigen Ing. Franz Holzer bei der Außenstelle Lienz für Agrartechnik und Agrarförderung mit „Hinterreiter“ (oft anders, nämlich Innerreiter) bezeichnet. In den folgenden Ausführungen wird diese Bezeichnung beibehalten.

A) Wann darf der LKF das Stiftungskapital zum Erwerb von Eigentum an landw. Betrieben bzw. an landoder forstwirtschaftlichen Grundstücken einsetzen?

1.1. Wenn man wissen will was der Bodenbeschaffungsfonds als öffentliche Einrichtung machen darf, dann wird man in dessen „Gründungsurkunde“ nachsehen. Es ist ein Gesetz, nämlich die Bestimmungen der §§ 93 TROG.

Nicht anders ist dies, wenn man wissen will, was der Landeskulturfonds (LKF) als öffentliche Einrichtung anzubieten hat und tun darf. Diese „Gründungsurkunde“ ist auch ein Gesetz, das Gesetz vom 08.05.1951 über den Landeskulturfonds, [LGBl. Nr. 18/1951](#). In diesem Gesetz ist normiert, dass der LKF als eine Förder- und als Sozialeinrichtung für landwirtschaftliche Betriebe

und deren Bewirtschafter in Tirol eingerichtet wurde. Die Möglichkeit zum Erwerb von Liegenschaften ins bürgerliche Eigentum durch den LKF selber ist gesetzlich begrenzt. So darf der LKF „bäuerliche Anwesen“ unter bestimmten Voraussetzungen für die Weitergabe an geeignete Personen, insbesondere an weiche Bauernkinder und Landarbeiter (§ 2 lit. d LKF-G) erwerben. Des Weiteren ist der Eigentumserwerb durch den LKF zur Verhütung des Verlustes von Mitteln des Fonds (also wenn zB Schuldner des LKF nicht mehr ihre Raten zahlen könnten) sowie in Ausnahmefällen auch zur Erreichung seiner Aufgaben, Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben (§ 5 Abs. 3 LKF-G) zulässig. Zum Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Betrieben oder Grundstücken darf das öffentliche Stiftungskapital also nur sehr begrenzt und „ausnahmsweise“, wie dies der Gesetzgeber will, eingesetzt werden.

Der Gesetzgeber wollte mit diesen Regelungen in den freien bäuerlichen Grundstücksmarkt und in die freie Preisbildung am Markt nicht weiter gehend durch eine öffentliche Einrichtung, wie es der LKF ist, eingreifen. Die Liegenschaftserwerbsmöglichkeit durch den LKF ist gesetzlich bewusst eingegrenzt. Der Gesetzgeber wollte den LKF nicht zu einem beim Ankauf gesetzlich nicht beschränkten Immobilienfonds machen. Wie es beim Weiterverkauf Vorgaben und Beschränkungen im Falle eines begehrten Siedlungsverfahrens durch die Siedlungstatbestände des Siedlungsrechtes gibt, so gibt es vor allem **beim Einkauf** für den LKF jene Regeln, die das LKF-G vorgibt.

1.2. Weder aus dem Gesetzestext noch in der Berichterstattung und in der reichhaltigen Landtagsdiskussion zum LKF-G, [LGBl. Nr. 18/1951](#), ergibt sich ein Hinweis, dass der LKF als ungegrenzt handelnder öffentlicher Immobilienfonds eingerichtet werden sollte. Die Unterlagen aus der parlamentarischen Beratung dazu im Tiroler Landtag werden beigegeben.

1.3. Dazu gab und gibt es gute Gründe:

- Die Kernaufgabe des LKF sollte die pekuniäre Unterstützung der Landwirtschaftsbetriebe und der dort wirtschaftenden bäuerlichen Familien sein. Es gibt eine Reihe von Gesetzen und Behörden, die ohnehin ausreichend Sicherheit bieten, dass frei werdende landwirtschaftliche Betriebe, dass Feld, Wald und Almen in die richtigen „Hände“ gelangen bzw. dort verbleiben können. Hier sind das Grundverkehrsgesetz, das Höfegesetz, die Bodenreformgesetze, insbesondere die Förderung als Siedlungs- oder Flurbereinigungsmaßnahmen durch die Agrarbehörde, das Landpachtgesetz, nicht zuletzt auch die Darlehensstützungen des LKF aufgrund des LKF-G u.a.m. zu nennen.
- Wenn der LKF als freie Bodenbank fungierte (was unweigerlich in die Nähe von Gewerbsmäßigkeit führte) und als solche gesetzlich eingerichtet wäre, so bestünde die Gefahr, dass der LKF mit

seinem Hauptgeschäft der Darlehensvergabe und der bankenmäßigen Darlehensabwicklung (früher) unter das Kreditwesengesetz und (heute) unter das Bankengesetz fiele. Für eine rein landwirtschaftliche Förderungseinrichtung wie den LKF hätte dies zusätzliche Kosten, verschärfte Finanz- und Krontrollaufsicht, Melde- und Gebarungspflichten u.a.m. zur Folge. Dies alles wollte man natürlich vermeiden. Gerade deshalb wurde und ist im geltenden LKF-G die enge Begrenzung für den Eigentumserwerb an Grund und Boden normiert. Man wollte nach dem LKF-G nicht die frei agierende öffentliche Bodenbank in der Form des LKF. Als freie und beim Ankauf nicht weiter gebundene Immobilienbank soll der LKF aber im kommenden LKF-Gesetz eingerichtet werden. Hätte der LKF dies rechtens schon bisher tun können, so wären dahin gehende Regelungen im kommenden LKF-Gesetz ja nicht erforderlich (vgl. etwa § 1 lit d, in der Vorlage zum LKF-G neu)

- Jeder Eigentumserwerb durch den LKF würde im Ergebnis den Grundstückspreis für den Endverbraucher (also für den Bauern wohin letztlich Grundstücke oder Betriebe kämen) nur verteuern. Die für den LKF anfallenden Steuern, Gebühren, Abgaben und Vertragskosten infolge des Eigentumserwerbes durch den LKF selber kämen zum Kaufpreis dazu. Dies hätte dann letztlich der Bauer und Käufer, wenn der LKF beim Eigentumserwerb zwischengeschaltet wäre, nur noch zusätzlich zu bezahlen. Wenn der Bauer direkt vom Verkäufer erwirbt, dann fallen diese Mehrkosten über den Umweg des LKF gar nicht an. Daher bewirkt im Ergebnis jedes Dazwischentreten des LKF am Markt durch Eigentumserwerb des LKF eine Preiserhöhung, ein Ergebnis, welches den Zielen des Gesetzes wohl nur zuwider laufen würde.

- 2.1. Der gesetzlich begrenzte Eigentumserwerb durch den LKF selbst ist aber auch aus grundverkehrsrechtlicher Sicht von Bedeutung: Die im § 5 lit e des Grundverkehrsgesetzes festgelegte Andersbehandlung des LKF, z.B. gegenüber einer Gemeinde (vgl. § 6 Abs 8, jede Gemeinde muss danach um eine Grundverkehrsgenehmigung ansuchen, jeder Fall wird inhaltlich von der Grundverkehrsbehörde überprüft!) oder gegenüber anderen physischen oder juristischen Personen als Käufer, ist im Lichte des verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitsgebotes nur durch die im LKF-G für den Eigentumserwerb durch den LKF selbst normierten Beschränkungen sachlich begründet. Hält sich der LKF nicht an diese Beschränkungen, so handelt er gesetzwidrig. Dies setzt der Grundverkehrsgesetzgeber bei der Befreiungsbestimmung für den LKF, als öffentliche Einrichtung des Landes, im § 5 lit e voraus! Wenn z.B. der LKF zur Verhütung des Verlustes von Fondsmitteln nach § 5 Abs 3 einige Grundstücke eines Betriebes übernehmen würde, dann könnte dies im Einzelfall (z.B. wegen Zersplitterung) zwar nicht als Siedlungs-

maßnahme unter das Siedlungsgesetz fallen, dennoch müsste der LKF diesfalls nicht um eine Grundverkehrsgenehmigung ansuchen, weil sein Eigentumserwerb in diesem Fall (Verhütung des Verlustes von Fondsmitteln) durch das LKF-G gedeckt wäre. Die Bestimmung des § 5 lit. e GVG ermöglicht also (weil der Erwerb durch das LKF-G gedeckt erscheint), dass der LKF auch in einem solchen Fall außerhalb der grundverkehrsbehördlichen Kontrolle bleiben kann.

- 2.2. Die Vermittlungsdienste (Beratung, Darlehensgewährung oder Zuschüsse), kann der LKF ohnehin im Rahmen seiner Möglichkeiten, wenn Bauern landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke erwerben, anbieten. Dazu muss der LKF nicht selber bürgerliches Eigentum erwerben.
 - 2.3. Zieht man nun in Betracht, dass in Tirol eine Vielzahl von Angeboten zum Grundkauf um den Schätzwert vorliegen, so würde der LKF - billigte man ihm eine unbeschränkte Eigentumserwerbsmöglichkeit zu - in Auswahl Schwierigkeiten, verbunden mit dem Vorwurf eines willkürlichen Vorgehens, geraten.
 - 2.4. Der gesetzlich vorgegebene, lediglich sehr beschränkte Liegenschaftserwerb durch den LKF, wie es im „Gründungsgesetz“, in der „Stiftungsurkunde“, also im LKF-G normiert ist, wurde bisher gesetzlich nie geändert. Nur durch eine Änderung auf gesetzlicher Ebene hätte der Wirkungsbereich des LKF diesbezüglich beim Erwerb von Liegenschaften in dessen bürgerliches Eigentum verändert werden können. Mit den bereits in parlamentarischer Behandlung im Tiroler Landtag befindlichen neuen LKF-G soll eine grundlegende Änderung in diese Richtung erfolgen. Ob diese grundlegende Änderung der bisherigen Liegenschaftserwerbsmöglichkeit ins bürgerliche Eigentum durch den LKF letztlich sinnvoll und vom öffentlichen Interesse her für die Tiroler Landwirtschaft und vor allem unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der segensreichen Einrichtung des LKF notwendig ist, darüber wird der Tiroler Landtag und die Politik zu entscheiden haben. Die Stellungnahme der Abt. Agrarbehörde an die Abt. Verfassungsdienst im Zuge des Gesetzesbegutachtungsverfahrens zum Entwurf des Gesetzes über den Landeskulturfonds vom 22.11.2004, AgrB-V606/2-2004, wird beigegeben. An dieser Stelle ist lediglich festzuhalten, dass die dargelegten Beschränkungen der Eigentumserwerbsmöglichkeit für den LKF geltendes Recht sind, andernfalls es wohl nicht der in diese Richtung gehenden Novellierung des LKF-G bedürfte.
3. Auch das TLSG hat die gesetzlich im LKF-G als nur begrenzt vorgegebene Liegenschaftserwerbsmöglichkeit durch den LKF nicht verändert:

- Der LKF wurde lediglich für seine im Wirkungsbereich des LKF-G erworbenen Liegenschaften, Gebäude oder Grundstücke als Partei und Antragsteller für agrarbehördliche Siedlungsverfahren anerkannt. Der Gesetzgeber lässt keinen Zweifel offen, dass der LKF sich beim Liegenschaftserwerb weiterhin an die Vorgaben im LKF-G zu halten hat. Der Siedlungsgesetzgeber verweist vielmehr dazu ausdrücklich auf die Geltung des LKF-G. Dies ist in der Stammfassung für das Tiroler Landwirtschaftliche Siedlungsgesetz im [LGBL. Nr. 1/1961](#) so und nicht anders in der Änderung zum TLSG 1961, im [LGBL. Nr. 40/1969](#) bzw. nach der Wiederverlautbarung im [dzt. in](#) Geltung stehenden TLSG 1969, LGBL. Nr. 49. In den Erläuternden Bemerkungen (EB) in der Stammfassung zum TLSG [LGBL. Nr. 1/1961](#) wird zum gesetzlichen Verweis im damaligen Gesetz (§ 2 Abs. 2 lit. b verweist auf das [LGBL. Nr. 18/1951](#)) ausdrücklich noch erklärt, dass für den LKF die Bestimmungen des Gesetzes über seine Einrichtung, im LGBL. Nr. 18/1951 (also die „Gründungs- und Stiftungsurkunde“) weiterhin gilt. (vgl. dazu Abschnitt I, letzter Absatz der EB, Bericht und Antrag im Landtag, bezüglich der Regelungen im [LGBL. Nr. 1/1961](#)).
- Diese begrenzte Grunderwerbsmöglichkeit durch den LKF wurde also in den Fassungen der Tiroler Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetze nicht erweitert. Der LKF ist nicht, etwa in Abänderung des Gründungsgesetzes, des LKF-G, zum erweiterten Eigentumserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, an landwirtschaftlichen Betrieben, ermächtigt. Der LKF ist als Einrichtung des Landes Tirol nicht freie öffentliche Bodenbank.
- Was immer mit dem Begriff Siedlungsträger zu verstehen wäre, welche Befugnisse damit verbunden wären, dieser Begriff wurde weder im LKF-G noch in der Entwicklung des Tiroler Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz oder im geltenden TLSG geschaffen, verwendet, mit Inhalt erfüllt oder ausführungsgesetzlich durch den Tiroler Landesgesetzgeber umgesetzt. Weder durch Gesetz noch durch Bescheid wurde der LKF je als Siedlungsträger anerkannt. Dies aus den bereits dargelegten Gründen, um den LKF mit seinem Hauptgeschäft nicht als segensreiche Einrichtung im Land zu gefährden. Nur in diesen beiden zuvor genannten Gesetzen sind Aufgaben und Wirken des LKF beim Liegenschaftsverkehr geregelt.

Lediglich Verfahrensnormen zur Regelung von Parteienstellung sind nicht geeignet, den im LKF-G normierten Aufgabenbereich des LKF beim Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Liegenschaften zu verändern. Im Gegenteil, verfahrensrechtliche, prozessuale Normen dienen nur der Durchsetzung materieller Rechte. Materielle Rechte und Pflichten des LKF im Sinne einer freien Bodenbank wurden aus den besagten Gründen in den betreffenden Materien-gesetzen nicht begründet.

Wenn also im TFLG 1996, im § 74 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. d. Siedlungsträger im Sinne des Tiroler Landwirtschaftlichen Sied-

lungsgesetzes als Parteien für Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sowie für Teilungs- und Regulierungsverfahren bei der Agrarbehörde anerkannt sind, so entstehen dadurch nicht neue Aufgaben für Siedlungsträger. Diese Verfahrensregelungen sprechen überdies von „Siedlungsträger“, also von einer Mehrzahl von Parteien. Damit ist nichts anderes ausgesagt, als dass jene Parteien und Antragsteller, die im Siedlungsverfahren Grundstücke hergeben bzw. erwerben wollen, auch in den zuvor genannten agrarischen Operationen bei solchen Siedlungssachverhalten als Parteien anerkannt sind und mitwirken können. Mit diesem Gesetzeswortlaut sind, wie schon der Hinweis auf die Mehrzahl („Siedlungsträger“) zeigt, eben Verfahrensparteien verschiedener Art aus dem Siedlungsbereich gemeint.

B) In welcher Form war die Agrarbehörde befasst und welche Überlegungen führten die Agrarbehörde dazu, dem LKF die Dienste eines Siedlungsverfahrens in diesem Fall nicht zu ermöglichen?

1. Mit Schreiben vom 04.07.2003 hat der Landeskulturfonds bei der Agrarbehörde den Antrag gestellt, den Besitzstand der Liegenschaft Hinterreiter in EZ 335 GB 85203 bis auf die Hofstelle Pkt. 200 sowie den Wald Gst. 2580 dem Landeskulturfonds im Wege eines Siedlungsbescheides zuzuteilen. Der Buchberechtigte Dr. Eckhart Rainer würde auf sein Vorkaufsrecht C lfd. Nr. 4 durch Mitunterfertigung der Niederschrift verzichten.
Der Antrag auf Durchführung eines Siedlungsverfahrens wurde im Schreiben des LKF vom 28.10.2003 über Empfehlung der Agrarbehörde zurückgezogen. Dem Siedlungsantrag vom 04.07.2003 wurde ein Vorentwurf der Vermessungsurkunde beigelegt. Nach dieser Vermessungsurkunde sollte die Baufläche .200 für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude gelöscht und das Gst. 1793/2 im Ausmaß von 1004 m² gebildet werden. Die Vermessungsurkunde vom 11.06.2003, GZI. 5396/2003, stammte von Herrn Zivilgeometer DI Rudolf Neumayr aus Lienz.
Zur Durchführung eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens in der im Antrag vom 04.07.2003 beantragten Form durch die Agrarbehörde ist es nicht gekommen. Ein durch einen Rechtsfreund verfasster Kaufvertrag wurde zwischen Frau LR. Dr. Anna Hosp und dem LKF vom 14.08.2003 abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag bedeutete rechtlich eine Teilung der Stammsitzliegenschaft wegen der mit der EZ 335 GB 85203 Außer-villgraten verbundenen agrargemeinschaftlichen Anteilsrechte zu A2 lfd. Nr. 2, 3, 4 und 6. Für diese Teilung der Stammsitzliegenschaft nach § 39 Abs. 1 TFLG 1996 wurden die nach § 39 Abs. 1 TFLG wie nach § 3 Abs. 3 WWSG erforderlichen agrarbehördlichen Bewilligungen im Bescheid AgrBSG-167 vom 27.08.2003 erteilt. Der diesbezügliche Antrag durch LKF vom 21.08.2003 ist bei der Agrarbehörde am 22.08.2003 eingelangt. Alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der dies-

bezüglich beantragten agrarbehördlichen Bewilligungen waren gegeben. Einer raschen Erledigung durch die Agrarbehörde stand nichts im Wege. Der Siedlungsantrag vom 4.7.2003 wurde mit Schreiben des LKF vom 28.10.2003 bei der Agrarbehörde zurückgezogen.

Mit Antrag vom 21.09.2004 beantragte der LKF seine inzwischen erworbenen 18,480 Anteile an der EZ 54 (an der Agrargemeinschaft Hinterwinkltaler Schädigwald), realrechtlich verbunden mit der Liegenschaft des LKF in EZ 345 GB 85203 an die Agrargemeinschaft Hinterwinkltaler Schädigwald im Siedlungsverfahren zu übertragen. Dazu wurde eine Stellungnahme der BLK Lienz vom 30.11.2004 eingeholt. Die BLK hat sich u.a. auch für diesen Anteilserwerb durch die Agrargemeinschaft Hinterwinkltaler Schädigwald im Wege eines Siedlungsverfahrens ausgesprochen. Am 18.11.2004 wurde diese Vereinbarung zwischen der Agrargemeinschaft Hinterwinkltaler Schädigwald und dem Landeskulturfonds in einer Niederschrift vom 18.11.2004 durch die Agrarbehörde beurkundet und im Bescheid der Agrarbehörde vom gleichen Tag das agrargemeinschaftliche Anteilsrecht der Agrargemeinschaft Hinterwinkltaler Schädigwald zugeteilt. Mit GB-Beschluss vom 07.01.2005, GZI. 4544/4, des BG Lienz, wurde der agrarbehördliche Siedlungsbescheid vom 18.11.2004 inzwischen auch verbüchert.

Aus Anlass der Besprechung mit der Frau Landesrätin am 07.07.2003 habe ich einen Aktenvermerk an diesem Tag und ergänzend am 08.07.2003, nach einem Telefongespräch mit dem Herrn BH von Lienz, verfasst. Diesen AV habe ich nicht zum Akt gelegt. Ich wollte damals den Sachverhalt, wenn man so will, zu meiner Sicherheit, festhalten. Das Gesprächsklima in dieser Unterredung war damals etwas gereizt. Der Siedlungsantrag vom 4.7.2003 wurde bei der Agrarbehörde nicht mehr weiter betrieben. Den AV lege ich bei.

2.1 Das Gutachten des Amtssachverständigen spricht eine klare Sprache:

Im Hinblick auf die klaren gutachtlichen Feststellungen und Schlussfolgerungen im Gutachten des Herrn Ing. Franz Holzer, Außenstelle Agrartechnik und Agrarförderung Lienz, vom 15.05.2003, Zahl IIIIdLienz-6/1, war aus der Sicht der Agrarbehörde an die Durchführung eines Siedlungsverfahrens nicht zu denken.

Aus dem Gutachten des landw. Amtssachverständigen ist zu entnehmen, dass die LN-Flächen der Liegenschaft Hinterreiter „vollständig um die Hofstelle arrondiert“ seien. (für die Agrarbehörde ist dies ein triftiges Argument, dass öffentliche Mittel nicht zur Zerschlagung der Landwirtschaftseinheit eingesetzt werden dürften). Die Liegenschaft Hinterreiter stelle „einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb“ dar. Als solcher, so der Gutachter weiter, verfüge die Liegenschaft Hinterreiter

neben den LN- und Waldflächen auch über eine „funktionsfähige Hofstelle“ (für die Agrarbehörde verbietet der Sachverständigenbefund - arrondierte Heimgutflächen bei der Hofstelle und funktionfähige Hofstelle - die Zweckentfremdung der Hofstelle als Ergebnis einer agrarbehördlichen Siedlungsmaßnahme und den Einsatz von öffentlichen Kapazitäten, dies zu erreichen). Daher handele es sich, so der Gutachter weiter, „um einen land- bzw. und forstwirtschaftlichen Betrieb (Liegenschaft) im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes“. Das Gst. 200 mit dem zusammengebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäude verbaut, stelle daher die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hinterreiter dar. Es handele sich daher „um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Sinne des Grundverkehrsgesetzes“. Mit dem „alleinigen Abverkauf der Hofstelle Hinterreiter“ werde, so der Gutachter weiter, diese von den betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen abgetrennt (der Gutachter lässt damit klar erkennen, dass die Abtrennung der Hofstelle mit grundverkehrsrechtlichen Schutzinteressen nicht vereinbar erscheint).

Durch dieses Gutachten ist klar aufgezeigt, dass es sich bei der Liegenschaft Hinterreiter um einen nach grundverkehrsrechtlichen Gesichtspunkten schützenswerten landwirtschaftlichen Kleinbetrieb handelt. Es ist durch dieses Gutachten weiters festgestellt, dass die Hofstelle nicht entbehrlicher Bestandteil dieses landwirtschaftlichen Betriebes ist und dass eine rechtsgeschäftliche Verfügung (der Verkauf) dieser Hofstelle, nach Ansicht landw. Amtsgutachters, den Bestimmungen für den landwirtschaftlichen Grundverkehr unterliegt. Der alleinige Abverkauf der Hofstelle führte zu dem nachteiligen Ergebnis, dass die Hofstelle von den betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen abgetrennt würde. Der Amtssachverständige Ing. Holzer ist schon viele Jahre als Fachmann in Grundverkehrsverfahren im Bezirk Lienz eingebunden; er besitzt reiche Erfahrung und gute Kenntnis des Grundverkehrsrechtes.

Durch dieses Gutachten war für die Agrarbehörde einmal vorgezeichnet, dass es niemals Aufgabe des LKF als öffentliche Einrichtung des Landes sein könne, durch Eigentumserwerb an Teilportionen aus dem Betrieb Hinterreiter mitzuhelfen, dass die Hofstelle Hinterreiter von den betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken isoliert würde. Der Gutachter lässt weiters erkennen, dass die funktionsfähige Hofstelle wesentlicher Bestandteil für die Existenz des kleinen landwirtschaftlichen Betriebes Hinterreiter darstelle. Auf dem Betrieb Hinterreiter auf dessen Hofstelle wird aktuell Landwirtschaft betrieben.

2.2 *Im Siedlungsverfahren als Förderung für bestimmte Eigentumsverschiebungen soll der Verkehrswert in vertretbarem Verhältnis zum Ertragswert stehen:*

In einem Aktenvermerk vom 22.4.1974 über ein Besprechung unter

Verantwortlichen in unserem Land bei der Anwendung und Vollziehung des Tiroler Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes wurde zum „Kaufpreis“ festgelegt, dass grundsätzlich „der Verkehrswert in einem vertretbaren Verhältnis zum Ertragswert stehen muss, um im Sinne des TLGG als noch förderungswürdig betrachtet werden zu können“. Es wurde hinzugefügt, dass durch die vielfältigen Umstände, die Grundpreise im Bereich bzw. in der Nähe der Großstadt Innsbruck enorm in die Höhe getrieben haben, dass dadurch auch höhere Grundpreise akzeptiert werden müssten. Davon ist bei der Lage des Hinterreiterbetriebes auf ca. 1500 m Seehöhe im Villgratental in Osttirol nicht auszugehen. Diesen AV lege ich bei.

C) Öffentliche Kapazitäten zur Hintanhaltung der Wirkungen von landesgesetzlichen Regelungen; muss der LKF dann kaufen, wenn etwas um einen bestimmten Preis am Markt nicht veräußerbar wäre?

1.) Selbst die Vorgaben durch das Siedlungsgesetz und das Regelungsanliegen des Siedlungsgesetzgeber selbst, wie dies aus der Gesamtheit der normierten Siedlungstatbestände zu schließen ist, zeigen nach fester Überzeugung der Agrarbehörde, dass die Aufsplitterung des landwirtschaftlichen Kleinbetriebes Hinterreiter mit gleichzeitiger Isolierung der Hofstelle für landwirtschaftsfremde Zwecke siedlungs- und grundverkehrsrechtlich nicht vertretbar erscheint. Unter solchen Voraussetzungen hätte der LKF nach Ansicht der Agrarbehörde nicht sein öffentliches Sozialkapital zum Erwerb von Eigentum an Teilportionen des landw. Betriebes einsetzen dürfen.

Ein Erwerb des Gesamtbetriebes wäre jedenfalls billiger als der Ankauf in Teilen. Die Hofstelle Hinterreiter als Teil des Gesamtbetriebes hätte vermutlich wegen des schlechten Erhaltungszustandes im Schätzwert wenig bis gar keinen Wert. Wollte man das Vorgehen des LKF, nur Teilportionen des Hinterreiterbetriebes zu schätzen und selbst ins Eigentum zu erwerben, für zulässig und gesetzlich grundgelegt erachten, so folgte daraus weiters, dass der LKF erst Recht in jedem gerichtlichen Versteigerungsverfahren, wo landwirtschaftliche Betriebe (land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften) in Exekution gezogen wären, diese um den gerichtlich festgestellten Schätzwert zu übernehmen bereit sein müsste und ins bürgerliche Eigentum zu erwerben hätte. Der Masseverwalter, die betreibende Bank und die Gläubiger würden sich freuen. Zur Versteigerung mit Ausrufung des Halbpreises dürfte es dann regelmäßig nicht kommen. Der LKF müsste so fast jede Versteigerung von landw. Liegenschaften in Tirol abwenden können. Er müsste nach dem gerichtlich festgestellten Schätzwert landwirtschaftliche Betriebe einfach übernehmen. In den meisten Versteigerungen (von Ausnahmen abgesehen) wird der gerichtlich festgestellte Schätzwert aber bei weitem nicht erreicht.

Es liegt auf der Hand, dass das Stiftungs- und Sozialkapital des LKF zum Auffangen aller Liegenschaftsexekutionsfälle in Feld und Wald in Tirol nicht ausreichte und nach dem Gesetzesauftrag im LKF-G auch

nicht dafür gedacht sein kann. Wenn eine Bauernfamilie hingegen ohne wesentliches Eigenverschulden in Not und Schulden geraten sein würde, dann wäre zu helfen, auch wenn dies durch vorübergehende Übernahme des landw. Betriebes oder von Teilen davon ins Eigentum des LKF geschehen müsste. Dramatische Situationen sind oft ein Brandfall, sonstige Elementarfälle am Hof, eine schwere Erkrankung oder ein Unfall oder gar ein Todesfall in der Bauernfamilie des Bewirtschafterehepaares oder wenn noch junge Kinder, denen die nötige Ausbildung noch fehlt, da sind u.a.m. und wenn der landw. Betrieb verloren zu gehen drohte.

- 2.) Die Vorgangsweise, dass der LKF dann, wenn ein verkaufswilliger Eigentümer zu einem bestimmten Preis am Markt keinen geeigneten Käufer findet, mit seinem Sozialkapital durch Erwerb von Eigentum auf den Plan zu treten hätte (und dies „Aufgabe“ des LKF wäre!), entbehrt, wie sich aus den angesprochenen gesetzlichen Vorgaben für den LKF ergibt, jeder gesetzlichen Grundlage. Das Gegenteil ist der Fall: Der Preis müsste den LKF von vorneherein veranlassen, von einem Ankauf der betroffenen Liegenschaft Abstand zu nehmen.

Nach den Vorgaben des LKF-G war für die Agrarbehörde nicht nachvollziehbar, warum der LKF seine Kapazitäten beim Erwerb ins Eigentum und zur Abwicklung von jeweils von (Teil)-Grunderwerben aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Hinterreiter zur Verfügung stellte. Nach Meinung der Agrarbehörde wurde hier der gesetzlich geprägte Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich des LKF beim Ankauf von Eigentum an Liegenschaften bzw. Grundstücken überschritten.

Hinzu kommt, was für die Agrarbehörde als Siedlungsbehörde noch besonders wichtig erscheint, dass die vorliegende Form der Abwicklung, wie sie vom LKF gepflogen wurde, gegen die im öffentlichen Interesse normierten grundverkehrsgesetzlichen Zielsetzungen verstößt. Die Hofstelle jedes landwirtschaftlichen Betriebes steht unter besonderem Schutz des Grundverkehrsrechtes. Dazu gibt es reichhaltige Judikatur der Landesgrundverkehrskommission mit höchstgerichtlicher Bestätigung. Die Agrarbehörde hat nämlich im Siedlungsverfahren auch auf die Einhaltung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zu achten (§ 5 Abs. 1 TLS).

D) Schlussfolgerungen

- 1.) Es wurde bereits dargelegt, dass sich das landw. Gutachten vom 15.5.2003 ganz deutlich gegen eine Isolierung (Zweckentfremdung) der Hofstelle ausgesprochen hat. Auf dieser Hofstelle wurde, wie bereits festgehalten, aktuell Landwirtschaft betrieben.

Nur durch Vertragsgestaltungen und eine bestimmte Vertragsabfolge, die alle sehr vom LKF mitbestimmt wurden, wurde im „Schutz“ des § 5 lit e GVG durch eine öffentliche Einrichtung des Landes, durch den LKF selbst ein Ergebnis herbeigeführt, welches den Zielsetzungen des Grundverkehrsrechtes, also landesrechtlichen Regelungen, widerspricht.

Anders ausgedrückt, lag aus der Sicht der Agrarbehörde hier nicht ein gleichzeitig im LKF-G grundgelegtes und im Sinne des Siedlungsgesetzes zielgerichtetes Handeln des LKF vor. Nur ein solches aber hätte die Rechtfertigung geboten, dass jede grundverkehrsrechtliche Kontrolle zu entfallen hatte und dass diese Beurteilung auch dem landwirtschaftlichen Siedlungsverfahren, für die Agrarbehörde bindend, zugrunde zu legen gewesen war (§ 5 Abs 1 TLSG i.V.m. § 5 lit. e des Grundverkehrsgesetzes). Nach dem Verständnis und nach der Regelungsabsicht im GVG, so der Rechtsstandpunkt der Agrarbehörde, liegen nur die im normierten Aufgabenbereich des LKF durchgeführten Erwerbe von Liegenschaften durch den LKF, außerhalb grundverkehrsbehördlicher Bewilligungspflicht und damit außerhalb der grundverkehrsbehördlichen Kontrolle im landwirtschaftlichen Grundverkehr. Es sind dies jene Erwerbe von Eigentum an Liegenschaften, die das LKF-G zulässt. Dies war nach Auffassung der Agrarbehörde, nach dem im Siedlungsantrag vom 4.7.2003 zugrunde liegenden Sachverhalt, zu verneinen. Damit wäre dieser Grunderwerb der Regelung des GVG, nach Meinung der Agrarbehörde, unterlegen. Der Amtssachverständige von Lienz lieferte dazu in seinem Gutachten vom 15.5.2003 alle Feststellungen, die nur zu dieser rechtlichen Beurteilung der Agrarbehörde führen konnten. Diese rechtliche Überlegung hat auch die Agrarbehörde im Siedlungsverfahren anzustellen, d.h. auch die Agrarbehörde hatte eine grundverkehrsbehördliche Beurteilung des Vorhabens des LKF im Siedlungsantrag vom 4.7.2003 vor zu nehmen (§ 5 Abs 1 TLSG).

Durch eine Abfolge von Vertragsgestaltungen und von Aufträgen und Handlungen des LKF, wohl auch bei gleichzeitiger Überschreitung der vom LKF-G normierten Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum durch den LKF selber, wurde geradezu eine Umgehung der Wirkungen unseres GVG erreicht. Der Verpflichtung des LKF, Liegenschaften in angemessener Frist (in der Regel innerhalb eines Jahres) an physische Personen abzugeben (vgl. EB zum TLSG, [LGBl. Nr. 1/1961](#)), konnte hinsichtlich des erworbenen Gutsbestandes aus dem landw. Betrieb Hinterreiter durch den LKF bislang lediglich hinsichtlich eines agrar-gemeinschaftlichen Anteilsrechtes entsprochen werden.

2.)Die Agrarbehörde konnte aus den dargelegten Gründen dem Begehren um Abwicklung im Siedlungsverfahren, wie dies seinerzeit im Antrag vom 04.07.2003 begehrt wurde, auch und besonders aus grundverkehrsrechtlichen Gründen und Rücksichten nicht näher treten. Die Agrarbehörde war auch der Meinung, dass in der vom LKF geprägten Gestion bezüglich der Liegenschaft Hinterreiter, insbesondere im Erwerb des Eigentums durch den LKF an lediglich Teilflächen des land-

wirtschaftlichen Betriebes, nicht ein „Ausnahmefall“ im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 5 Abs 3, erster Satz des LKF-G zu erblicken war. Das Vorhaben des LKF wurde dann im Sinne des Kaufvertrages vom 14.8.2003 abgewickelt.

Entgegen der vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vertretenen Auffassung in seinem Gutachten vom 15.5.2003 an die BH Lienz zum Kaufvertrag LR. Dr. Anna Hosp an Bergmann, wonach die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hinterreiter ein landwirtschaftliches Grundstück sei und als solches den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliege und ungeachtet der agrarbehördlichen Bedenken, wie sie in der gemeinsamen Besprechung mit Frau LR Dr. Anna Hosp, LKF und Agrarbehörde am 7.7.2003 geäußert wurden, wurde nur durch das Einschreiten des LKF lt. Kaufvertrag vom 14.8.2003 die damals aktuell landwirtschaftlich in Verwendung stehende Hofstelle des Betriebes Hinterreiter - grundverkehrsrechtlich gesprochen - von einem landwirtschaftlichen Grundstück (§ 2 Abs 1 GVG) zu einem Baugrundstück (?) im Freiland vor der Grundverkehrsbehörde gemacht. Allein durch diese Vertragsgestaltung des LKF wurde so die Hofstelle gleichsam außerhalb des landwirtschaftlichen Grundverkehrs gestellt bzw. dem Regime des landwirtschaftlichen Grundverkehrs entzogen. Nach Überzeugung der Agrarbehörde kann und darf dies nicht, wenn die Bemerkung abschließend erlaubt ist, gesetzliche Aufgabe einer öffentlichen Landeseinrichtung, wie jene des LKF sein.

2.3.5 Position der BH Lienz

Vorbemerkungen

Die Bezirkshauptmannschaft Lienz ist in der gegenständlichen Angelegenheit mehrfach zu verschiedenen Zeitpunkten mit folgenden Anliegen befasst worden:

1. Antrag an die Höfekommission bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz vom 27. 12. 1999 auf Aufhebung der Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes EZ 90075 GB Außervillgraten.

Im Ermittlungsverfahren wurde ein Grundbuchsauszug beschafft und ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen zum Beweisthema, ob aus fachlicher Sicht die Voraussetzungen für die Aufhebung der Hofeigenschaft gemäß § 7 Tiroler Höfegesetz gegeben sind, eingeholt. Der landwirtschaftliche Amtssachverständige erstattete Befund und Gutachten und führte zusammenfassend aus, dass das erzielbare jährliche land- und forstwirtschaftliche Einkommen dieses

Hofes bei weitem nicht ausreicht, einer bäuerlichen 5-köpfigen Familie im Haupterwerbe den Lebensunterhalt zu sichern. Die Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten hat sodann auf Grund des einstimmigen Beschlusses in der Sitzung vom 8. 3. 2000 mit Bescheid vom 16. 3. 2000, GZ 3-HÖ-6/172, dem Antrag Folge gegeben und die Aufhebung der Hofeigenschaft bewilligt.

2. Anzeige eines Kaufvertrages vom 18. 7. 2003, abgeschlossen zwischen Dr. Anna Hosp als Verkäuferin und dem Landeskulturfonds für Tirol als Käufer, betreffend alle Grundstücke im Gutsbestand der EZ 335 GB Außervillgraten mit Ausnahme von Gst. 1793/2 und Gst. 2850.

Der Käufer hat ausdrücklich erklärt, die kaufgegenständlichen Grundstücke im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben zur Arrondierung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des Gesetzes über den Landeskulturfonds, ferner für Besitzaufstockungsmaßnahmen im Rahmen von Siedlungsverfahren sowie zur Bereinigung des Miteigentums an anderen Grundbuchskörpern zu erwerben. Sohin konnte der Vorsitzende der bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz eingerichteten Bezirks-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 26. 8. 2003, GZ 329-06-211/1, gemäß § 24 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1996 feststellen, dass dieser Rechtserwerb gemäß § 5 Abs. 1 lit. e Grundverkehrsgesetz 1996 keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

3. Anzeige eines Kaufvertrages vom 10. 4. 2003 mit Nachtrag vom 20. 8. 2003, abgeschlossen zwischen Dr. Anna Hosp als Verkäuferin und Alois Bergmann als Käufer, betreffend das Gst. 1793/2 in EZ 335 GB Außervillgraten.

Durch Einsicht in das Grundbuch wurde erhoben, dass sämtliche LN-Flächen der Liegenschaft in EZ 335 GB Außervillgraten bereits abgeschrieben waren, sodass das kaufgegenständliche Grundstück seine Funktion als land- und forstwirtschaftliches Wohngebäude verloren hat und als Baugrundstück nach § 2 Abs. 3 lit. a Grundverkehrsgesetz 1996 zu werten ist. Die vorgesehene Bestätigung nach § 25a Abs. 2 Grundverkehrsgesetz 1996 wurde am 21. 10. 2003 ausgestellt.

4. Anzeige eines Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages vom 2. 12. 2004, abgeschlossen zwischen Dr. Anna Hosp als Verkäuferin und dem Landeskulturfonds für Tirol als Käufer, betreffend das Gst. 2580 in EZ 335 GB Außervillgraten sowie Dienstbarkeitseinräumungen.

Der Käufer hat ausdrücklich erklärt, das kaufgegenständliche Grundstück zur Erfüllung seiner Aufgaben gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über den Landeskulturfonds zu erwerben. Sohin konnte der Vorsitzende der bei der Bezirkshauptmannschaft Lienz eingerichteten Bezirks-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom

29. 12. 2004, GZ 329-06-223/1, gemäß § 24 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1996 feststellen, dass dieser Rechtserwerb gemäß § 5 Abs. 1 lit. e Grundverkehrsgesetz 1996 keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Zu den einzelnen Fragen

Die Fragen 1 bis 2, 4 bis 7, 9 bis 10 und 12 bis 16 betreffen keine Angelegenheiten der Bezirkshauptmannschaft Lienz oder der bei ihr eingerichteten Höfebehörde bzw. Bezirks-Grundverkehrsbehörde.

Zu Frage 3:

Wie schon in den Vorbemerkungen festgestellt wurde, ist der Ankauf der LN-Flächen durch den Landeskulturfonds für Tirol vor dem Verkauf des Hofes rechtmäßig erfolgt. Für den Kaufvertrag, betreffend das Gst. 1793/2 in EZ 335 GB Außervillgraten, wurde keine „Negativbestätigung“ (= Feststellungsbescheid des Vorsitzenden der Bezirks-Grundverkehrsbehörde im Sinne des § 24 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1996, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Bewilligung bedarf) ausgestellt, sondern (richtigerweise) eine Bestätigung gemäß § 25a Abs. 2 Grundverkehrsgesetz 1996 über die erfolgte Anzeige über den Rechtserwerb an einem Baugrundstück.

Zu Frage 8:

Unter Hinweis auf die Vorbemerkungen war eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung aus den angeführten Gründen für keines der angezeigten Rechtsgeschäfte erforderlich. Die Grundverkehrsbehörde ist in Anwendung der geltenden Gesetze tätig geworden.

Zu Frage 11:

Nach dem Tiroler Höfegesetz ist für die Bildung oder Auflösung eines geschlossenen Hofes nicht die Größe in ha maßgebend, sondern seine Eignung, dass der Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung einer Familie von mindestens 5 Köpfen ausreicht, ohne das Vierfache eines solchen Ertrages zu überschreiten.

Zu Frage 17:

Zum wiederholten Male muss darauf hingewiesen werden, dass das Gst. 1793/2 in EZ 335 GB Außervillgraten nicht durch eine Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde „aus einer Hofstelle zu einem Privatobjekt“ wurde, sondern durch gesetzeskonforme Rechtsgeschäfte.

2.3.6 Position des Landesgrundverkehrsreferenten

In der „Darstellung des Hofankaufes Inner Reiter durch den LKF aus der Sicht der Grünen“ vom 09.02.2005 wird an verschiedenen Stellen Bezug zum Tiroler Grundverkehrsgesetz, zur Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden und des Landesgrundverkehrsreferenten hergestellt.

So wird in der einleitenden Chronologie ausgeführt:

„Für beide Vorgänge, nämlich für die Neubildung des Gst 1793/2 im Besitz von Dr. Anna Hosp in EZ 335 einerseits und für den Erwerb von Grundstücken durch den LKF und die Bildung der EZ 345 im Eigentum des LKF andererseits liegt eine Negativbestätigung durch den Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde vor.“

Auf Seite 4 wird der § 5 Abs. 1 lit. e) TirGVG wie folgt kommentiert:

„Nachdem oben schon bewiesen wurde, dass der Rechtserwerb durch den gesetzlichen Aufgabenkatalog, den der LKF hat, nicht gedeckt ist, hätte die zuständige Grundverkehrsbehörde den Ankauf nicht genehmigen dürfen. Die Grundverkehrsbehörde ging noch weiter. Der Vorsitzende erteilte eine Negativbestätigung. Die Grundsstücksteilung zur Bildung der privaten Hofstelle zum einen und die Abtrennung der Heimgutflächen zum anderen unterlag nach Auffassung der Grundverkehrsbehörde in Lienz nicht einmal dem Grundverkehr! Es wurde eine Negativbestätigung erteilt. Für sach- und rechtskundige Personen musste auf der Hand liegen, dass sich der LKF bei diesem Vorgehen nicht im Rahmen seiner Aufgaben bewegte. Nur dann wäre eine Negativbestätigung denkbar gewesen.“

Zu § 2 des Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1969 wird auf Seite 5 u.a. ausgeführt:

„... Der LKF betreibt also die Landwirtschaftsteilung. Dies ist klar gegen das LKF-Gesetz, gegen das Siedlungsgesetz und gegen das Grundverkehrsgesetz. Dazu kommt, dass durch das Vorgehen des LKF die bisherige Hofstelle als Baugrundstück im Freiland hinten geblieben ist. Damit ist dieses Grundstück durch Ausschaltung des Grundverkehrs frei handelbar geworden. Im Verband mit der Landwirtschaft wäre die Hofstelle nicht viel wert. Nur durch die Heraustrennung ist die Hofstelle zum privaten Baugrundstück im Freiland geworden. Als Käufer kommen nicht nur Landwirte, sondern jede/r in Frage.“

Auf Seite 6 findet sich folgende Aussage:

„Der gesamte bäuerliche Grundverkehr in Tirol zielt auf den Erhalt bäuerlicher Betriebe ab. Im Fall Anna Hosp wurde ein Hof samt landwirtschaftlicher Flächen filetiert. Dies ist in gewinnbringender Absicht geschehen. Denn: für einzelne Grundstücke ist weit mehr herauszuholen als für die landwirtschaftlichen Flächen samt Hof im Paket. ...“

Juristisches Fazit auf Seiten 9 und 10:

„Der Kauf durch den Landeskulturfonds ist klar gesetzwidrig: Anna Hosp ist keine in Not geratene Bäuerin. Die Grundstücke hätten auf dem freien landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt angeboten und verkauft werden müssen. Das Grundverkehrsgesetz, das landwirtschaftliche Siedlungsgesetz und das LKF-Gesetz sind ausgehebelt worden. ...“

Die in vorauseilendem Gehorsam erteilte Negativbestätigung – also die Erklärung, nicht zuständig zu sein – stellt eine gravierende Verletzung der geltenden Gesetzeslage dar. In diesem Vorgehen der Landesverwaltung liegt die gewinnbringende Gefälligkeit für Landesrätin Hosp.“

Dringend aufklärungsbedürftige Fragen zum Fall Hosp auf Seite 10:
„2. Wieso stellte die Grundverkehrsbehörde – offensichtlich gänzlich ungeprüft – eine Negativbestätigung aus, wo doch durch die Filetierung keine Rettungsaktion, sondern die Zerschlagung eines Hofes vollzogen wird?. Das widerspricht jedenfalls klar den Regeln des landwirtschaftlichen Grundverkehrs, des landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes und des LKF-Gesetzes!

3. Können sich in Zukunft alle Bauern des Landeskulturfonds bedienen, wenn sie Grund und Boden verkaufen, eine Hofstelle herausfiletieren, den Betrieb zerschlagen und so mitten im Freiland einen Privatwohnsitz schaffen wollen?

4. Wieso ist der Landesgrundverkehrsreferent gegen dieses Rechtsgeschäft nicht vorgegangen?“

Der Landesgrundverkehrsreferent darf zu dieser Darstellung und den Ausführungen wie folgt Stellung nehmen; alle Grundstückangaben beziehen sich dabei auf das Grundbuch 85203 Außervillgraten:

Sachverhalt

1. Mit rechtskräftigem Bescheid der Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten vom 16.03.2000 wird die Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes „Inner Reiter“ in EZ 90075 GB Außervillgraten aufgehoben und in der Folge die betreffende Grundbuchseinlage aus der Höfeabteilung gelöscht und in die walzende EZ 335 d.H. übertragen.

2. Mit Kaufvertrag vom 18.07./14.08.2003 erwirbt der Landeskulturfonds für Tirol (LKF) von Frau Dr. Anna Hosp aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 335

- a) die landwirtschaftlich genutzten Gste Nr. 1791, 1792, 1793/1 (neu), 1794 und 1795 im Gesamtausmaß von 3,3475 ha
- b) die Waldgrundstücke Nr. 1769, 1772, 1775 und 1815 im Gesamtausmaß von 3,1981 ha
- c) die mit der Liegenschaft EZ 335 real verbundenen
 - Miteigentumsrechte zu 3/8 Anteilen an EZ 53 (A2-LNr. 2)
 - Miteigentumsrechte zu 18/480 Anteilen an EZ 54 (A2-LNr. 3)
 - Miteigentumsrechte zu 3/8 Anteilen an EZ 65 (A2-LNr. 4)
 - Weiderechte auf Gste 1770, 1771, 1814 und 1816 (A2-LNr. 5)
 - 3,75 Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal in EZ 46 und 74 (A2-LNr. 6).

Zu den Rechtserwerben a) und b)

Es ist festzuhalten, dass der LKF damit sämtliche landw. genutzten Grundstücke aus dem ehemaligen Anwesen „Inner Reiter“ erworben hat. Diese Flächen bilden einen arrondierten Grundstückskomplex.

Die erworbenen Waldflächen liegen - wie die LN-Flächen - orographisch rechts des Winkelbaches und bilden mit den LN-Flächen wegen ihrer Lage und aufgrund der Erschließungssituation einen fast zusammenhängenden Wirtschaftskomplex.

zum Rechtserwerb c)

Die im Miteigentum stehenden Liegenschaften EZ 53 und EZ 65 stellen Waldflächen im Gesamtausmaß von ca. 19 ha dar, die Liegenschaft EZ 54 weist Gesamtflächen von 46,3662 ha Wald auf; bei letzterer EZ handelt es sich um die nicht regulierte „Agrargemeinschaft Hinterwinkeltaler Schädigwald“. Die Grunddienstbarkeit der Weide auf fremdem Grund erstreckt sich auf Flächen im Ausmaß von gesamt 5,8702 ha. Die „Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal“ ist Eigentümerin von gesamt 281,1142 ha großteils Alpe und Ödland.

Auch diese agrarischen Realberechtigungen zugunsten des ehemaligen Hofes „Inner-Reiter“ wurden vom LKF ungeteilt und gesamthaft erworben.

3. Des weiteren ist die Teilung des Gst 1793 gemäß vorliegendem Teilungsplan vom 11.06.2003 Gegenstand des Kaufvertrages. Das Gst 1793 im ursprünglichen Ausmaß von 20.786 m² wird geteilt in das Gst 1793/1 und das Gst 1793/2, wobei das Gst .200 mit dem Gst 1793/2 vereinigt wird, sodass letzteres ein Ausmaß von 844 m² aufweist. Auf der ehemaligen Bfl .200 im Ausmaß von 218 m² befindet sich das Wohn- und Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Hofes „Inner Reiter“, Adresse Außervillgraten 107.

Der Teilungsplan sieht eine Grenzänderung (Teilung und Vereinigung) im Wesentlichen zur Schaffung von Grenzabständen für dieses Gebäude sowie Flächen für den Zufahrtsbereich vor. So ergibt sich für die neu geformte Baufläche Gst 1793/2 mit der bebauten Fläche und dem unmittelbaren Umgebungs- und Zufahrtsgrund ein Flächenausmaß von 844 m².

Das neugebildete Gst 1793/2 mit der ehemaligen Hofstelle befindet sich lagemäßig am südöstlichen Rand des vom LKF erworbenen LN-Komplexes talseitig direkt an der Winkeltal-Landesstraße und bildet so gesehen keine Enklave mitten im Grünland.

4. Mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 02.12.2004 erwirbt der LKF das Gst 2580 Wald im Ausmaß von 14 ha 29 a und 67 m² aus EZ 335.

Dieses Waldgrundstück befindet sich orographisch links des Winkelbaches

nicht im Nahbereich der übrigen Flächen des ehemaligen Anwesens „Inner Reiter“.

5.

a) Zu den erwähnten Rechtsvorgängen im Kaufvertrag vom 18.07./14.08.2003 stellt der Vorsitzende der Bezirks-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom **26.08.2003** fest, dass diese gemäß § 5 Abs. 1 lit e) TirGVG keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Der Bescheid wurde dem Landesgrundverkehrsreferenten zugestellt, eine Berufung wurde nicht erhoben.

b) Für den Erwerb des neu gebildeten Gst 1793/2 aufgrund des Kaufvertrages vom 10.04.2003 samt Nachtrag vom 20.08.2003 durch Herrn Alois Bergmann wurde von der Bezirkshauptmannschaft Lienz als Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung der Anzeige mit Datum **21.10.2003** nach dem Baugrundstücksverkehr im 3. Abschnitt des TirGVG ausgestellt.

c) Zum Kaufvertrag vom 02.12.2004 stellt der Vorsitzende der Bezirks-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom **29.12.2004** fest, dass auch dieser Rechtserwerb gemäß § 5 Abs. 1 lit. e) TirGVG keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedarf. Der Bescheid wurde dem Landesgrundverkehrsreferenten zugestellt, eine Berufung wurde nicht erhoben.

d) Darüber hinaus gibt es in der Angelegenheit keine grundverkehrsbehördlichen Erledigungen; die wiederholt angesprochene „Erteilung einer Negativbestätigung“ ist dem Grundverkehrsgesetz fremd.

Rechtslage und Beurteilung

Rechtserwerb durch den LKF

Gemäß § 5 Abs. 1 lit e) TirGVG bedarf es beim Rechtserwerb durch den Landeskulturfonds oder den Bodenbeschaffungsfonds nicht der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, wenn der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient. Rechtserwerbe durch den Landeskulturfonds zählen somit zu den Ausnahmetatbeständen von der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht, sodass eine grundverkehrsrechtliche Prüfungsbefugnis für solche Rechtserwerbe auch für den Landesgrundverkehrsreferenten nur insofern besteht, dass der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben des Fonds dienen muss.

Für den Landesgrundverkehrsreferenten gab und gibt es keinen erkennbaren Grund, gegen die erwähnten Bescheide vom 26.08.2003 und vom 29.12.2004 aus diesem einen Grund eine Berufung einzulegen. Zum einen enthalten die Kaufverträge selbst (Punkt VII. bzw. Punkt V.) die direkten Hinweise, dass die Liegenschaften zur Arrondierung benachbarter Betriebe im Sinne des TFLG, ferner für Besitzaufstockungsmaßnahmen im

Rahmen von Siedlungsverfahren sowie zur Bereinigung des Miteigentums bzw. zur Erfüllung seiner Aufgaben gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über den LKF erworben werden. Zum andern ist im Zusammenhang anzumerken, dass der LKF hier – wie in anderen Fällen auch – von einer landwirtschaftsfremden Person land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und agrarische Miteigentums-, Nutzungs- und Anteilsrechte mit dem verbindlichen Ziel erworben hat, diese Erwerbsobjekte der Bereinigung von Miteigentum, der Durchführung von Flurbereinigungsmaßnahmen oder künftigen Siedlungsmaßnahmen, z.B. zur Aufstockung bestehender Betriebe, zuzuführen. Solche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes (anderer) bäuerlicher Betriebe sind geradezu typische Aufgaben des Fonds, zumal der LKF auch als nach dem Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz 1969 eingerichteter Siedlungsträger ist. Zur Finalisierung dieser Aufgaben erscheint es keinesfalls zwingend oder von betriebswirtschaftlicher Notwendigkeit, dass der LKF die Hofstelle des früheren Anwesens „Inner Reiter“ hätte miterwerben müssen, da die Erhaltung des Betriebes „Inner Reiter“ nie beabsichtigt war und bei einer allfälligen Revitalisierung des Betriebes ein gänzlicher Um- oder Neubau erforderlich gewesen wäre.

Dass Rechtserwerbe durch den LKF von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht ausgenommen sind, ist nur rechtslogisch, da der LKF selbst in seiner Eigenschaft als Rechtsträger für eine Übergangsphase die Genehmigungsvoraussetzungen (Selbstbewirtschaftung u.a.) nicht erfüllen kann. Erst die entsprechenden Folgeverträge (Verkauf durch LKF) bedürfen der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde (in bestimmten Fällen der Agrarbehörde), sodass jedenfalls im finalisierten Zustand grundverkehrsrechtlichen oder bodenreformatorischen Zielsetzungen entsprochen sein muss. Das Grundverkehrsgesetz wird somit in keiner Weise „ausgehobelt“.

Teilung des Gst. 1739

Gemäß § 4 Abs. 2 lit. a) TirGVG bedarf die Teilung von landw. Grundstücken, sofern hierfür nicht bereits nach Abs. 1 die Genehmigung erforderlich ist, der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Die Genehmigung für die Teilung von landw. Grundstücken ist insbesondere zu versagen, wenn dem geplanten Vorhaben erhebliche landeskulturelle Bedenken entgegenstehen, insbesondere wenn unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen würden (§ 7 Abs. 2 TirGVG).

Wenn – wie im vorliegenden Fall - in Verbindung mit der Grundstücksteilung auch ein Rechtsvorgang wie der Erwerb des Eigentums steht, ist eine Genehmigung für die Teilung in der Regel nicht eigens erforderlich. Tatsächlich handelt es sich nicht um „Landwirtschaftsteilung“, sondern wird das bereits bestehende Baugrundstück mit der alten Hofstelle unter Einbeziehung von Umstandsflächen für gesetzliche Gebäudeabstände und den Zufahrtsbereich **neu figuriert**. Gegen eine Grundstücksveränderung mit dem Zweck, ein ganzjährig bewohntes Objekt

im Freiland mit den notwendigen Gebäudeabstands- und Zufahrtsflächen auszustatten, bestehen aus grundverkehrsrechtlicher Sicht keine landeskulturellen Bedenken, zumal das Gebäude offenbar stark sanierungsbedürftig ist und für bauliche Änderungen gesetzliche Abstände nach der Tiroler Bauordnung 2001 zwingend sind (§ 6 Abs. 1 lit.a TBO 2001). Im Ergebnis würde auch nichts gegen eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung dieser Grundstücksveränderung sprechen.

Die Wertung des neu gebildeten Gst 1793/2 mit der darauf befindlichen ehemaligen Hofstelle Außervillgraten 107 als Baugrundstück war erst möglich, nachdem die Verkäuferin ihre gesamten landw. Nutzflächen sowie sämtliche mit der Liegenschaft verbundenen agrarischen Miteigentums-Nutzungs- und Anteilsrechte veräußert hatte. Damit war die Entbehrlichkeit des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes für die Landwirtschaft offenkundig. Dies um so mehr, als das (desolate) Objekt als Hofstelle zeitgemäßen landwirtschaftlichen Erfordernissen nicht mehr entsprechen dürfte.

Prämisse „Hofzerschlagung“

Ein zentraler Kritikpunkt der Grünen ist die „Zerschlagung“ des Hofes „Inner Reiter“. Darin und in der im „vorausgehendem Gehorsam erteilten Negativbestätigung“ wird eine „gravierende Verletzung der geltenden Rechtslage“ gesehen. Die Grundverkehrsbehörde hätte den Hof „Inner Reiter“ in jedem Fall „erhalten“ müssen, da der gesamte bäuerliche Grundverkehr in Tirol auf den Erhalt bäuerlicher Betriebe abziele.

Dieser - zur Prämisse erhobene - behauptete Widerspruch zum Grundverkehrsgesetz erweist sich als hypothetisches und tatsachenfremdes Denkmuster.

Die Argumentation ist auf dem Boden des geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht haltbar. Der § 6 Abs. 1 lit. a) sieht nämlich die Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und die Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes als im öffentlichen Interesse gelegene Zielsetzungen an. Aus dieser Zielbestimmung ist unschwer zu erkennen, dass es grundverkehrsrechtlich **nicht** um die Erhaltung **eines jeden** landwirtschaftlichen Betriebes geht. Dies würde im Ergebnis zur einer realitätsfremden und von betriebswirtschaftlichen Überlegungen gänzlich abgehobenen Erstarrung des Systems führen. Ziel ist vielmehr die Erhaltung und Stärkung leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe. Auf den ehemaligen Betrieb „Inner Reiter“ trifft das Kriterium eines leistungsfähigen bäuerlichen Betriebes sicher nicht zu. Nicht nur dass die Hofeigenschaft durch die zuständige Höfebehörde bereits im Jahr 2000 aufgehoben wurde, auch andere Parameter, z.B. dass der ehemalige Hof „Inner Reiter“ als Bergbauernbetrieb der Zone 3 nebst den Waldflächen nur eine Flächenausstattung von 3,3648 ha LN (Steiflächen) sowie eine desolate Hofstelle aufweist, weder die Eigentümerin als Verkäuferin, noch die

Voreigentümerin Landwirtinnen waren, ergeben diesen eindeutigen Befund. Herr Alois Bergmann, geb. 25.3.1912, hat mit Kaufvertrag vom 24.05.1962 das benachbarte landw. Anwesen in EZ 221 mit der Hofstelle Außervillgraten 104 erworben. Zumindest seit diesem Zeitpunkt hat Herr Bergmann die LN-Flächen (nicht die Waldflächen) des Anwesens „Inner Reiter“ mit seinem ihm eigenen Landwirtschaftsbetrieb pachtweise mitbewirtschaftet. So ist geradezu offenkundig, dass das Anwesen „Inner Reiter“ schon seit diesem Zeitpunkt nicht mehr als selbständiger Betrieb geführt wurde. Herr Bergmann wohnt auf der Hofstelle „Inner Reiter“ (Datum der Anmeldung 19.06.1949). Der Hof „Inner Reiter“ als eigene Landwirtschaft existiert also über Generationen **nicht**. Die Erhaltung einer Betriebseinheit – die es faktisch schon seit Jahrzehnten nicht mehr gibt – kann nicht im öffentlichen Interesse gelegen sein.

Ausgehend von einem solchen Sachverhalt liegt der agrarstrukturelle Vorteil auf der Hand, die Flächen des ehemaligen Hofes „Inner Reiter“ zur Erhaltung und Stärkung anderer bäuerlicher Betriebe (Aufstockung) und/oder zur Schaffung oder Erhaltung eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (Arrondierung, Beseitigung von Miteigentum) zu verwenden. Genau solchen Intentionen trägt der Rechtserwerb durch den LKF Rechnung.

Der aufgezeigte Vergleich mit dem Ankauf des „Hirber-Hofes“ durch den LKF im Jahr 1987 bestätigt in Wirklichkeit die korrekte Vorgehensweise beim ehemaligen Hof „Inner Reiter“. Der Darstellung ist zu entnehmen, dass die Agrarbehörde ihre Rechtsansicht geändert hat, nachdem der Hof „Hirber“ zunächst als Ganzes erworben wurde. Beim Verkauf durch den LKF wurde die Selbständigkeit des Hofes dann doch aufgegeben und wurde der Gutsbestand einem anderen Hof „zugeschlagen“. Als Argument für diese Änderung der Rechtsansicht werden die Kosten für die Wegerschließung von über ATS 2,5 Mio als für den auslaufenden Betrieb finanziell nicht durchführbar angegeben.

Eine Parallele weisen die Anwesen „Hirber“ und „Inner Reiter“ nun insofern auf, als für beide Betriebe finanziell nicht durchführbare Investitionen anstünden. Für das Anwesen „Inner Reiter“ wäre für den Fall einer allfälligen Revitalisierung des Betriebes der Neubau einer Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) erforderlich, das Investitionsvolumen würde bei groben Schätzungen mit ca. € 350.000,-- zu beziffern sein. Die Prämisse, das Anwesen „Inner Reiter“ hätte aus grundverkehrsrechtlicher Sicht - als einzige denkmögliche Option - als selbständiger Betrieb erhalten werden müssen, ist falsch und nicht haltbar. Im Fall „Inner Reiter“ war von vornherein klar, dass dieses Anwesen als „Betriebseinheit“ nicht zu erhalten ist. Für eine „Rettungsaktion“, was immer darunter zu verstehen ist, gab und gibt es keine gesetzliche Grundlage.

Die Darstellung der Grünen bedient sich der Aussagen eines Innsbrucker Rechtsanwaltes. In seinen Aussagen bleibt allerdings unklar, welchen Wissensstand der Rechtsanwalt hatte, zumal der Genannte weder als Vertragsverfasser noch als Parteienvertreter in den Behördenverfahren in

Erscheinung getreten ist. Von Interesse wäre in diesem Zusammenhang, in welchem Auftrag der Rechtsanwalt die Aussagen tätigte.

„Privatwohnsitz“ im Freiland

Dem Landesgrundverkehrsreferenten steht eine Beurteilung zu Fragen der örtlichen Raumordnung nicht zu. Allerdings beinhaltet die Bestimmung des § 42 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 (TROG 2001) über die Regelung der Verwendung von Hofstellen im Freiland grundverkehrsrelevante Anknüpfungspunkte und steht diese Bestimmung in einem inhaltlichen Konnex zu grundverkehrsrechtlichen Vorschriften.

§ 42 Abs. 2 TROG 2001:

„Wird ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aufgelassen, so darf das Wohngebäude bzw. der Wohnteil der Hofstelle weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden, wenn die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten wird. Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gilt als aufgelassen, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist und die zum Hof gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen veräußert worden sind.“

Es ist unbestreitbar, dass es sich beim ehemals geschlossenen Hof „Inner Reiter“ um einen aufgelassenen Betrieb handelt. Die Hofbewirtschaftung wurde durch die Verkäuferin nie ausgeübt und bereits von der Voreigentümerin eingestellt. Alle zum Hof gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und sämtliche agrarischen Realberechtigungen wurden veräußert. Damit steht die Nutzung der ehemaligen Hofstelle als Wohnhaus im Einklang mit raumordnungsrechtlichen Vorschriften. Es wird **nicht** durch eine „Negativbestätigung“ der Grundverkehrsbehörde aus einer Hofstelle ein „Privatobjekt“, sondern einerseits durch vorausgehende rechtsgeschäftliche Dispositionen, nämlich die Veräußerung aller landwirtschaftlich genutzten Flächen, andererseits durch faktische die Auflassung des Betriebes. Es ist wohl davon auszugehen, dass diese gesetzlichen Bestimmungen in allen Fällen gleichermaßen Geltung finden, nicht nur im vorliegenden Fall.

Zur Klarstellung sei nochmals erwähnt, dass vorliegend nicht ein Hofverkauf - im Sinne eines geschlossenen Hofes – „angestanden“ ist, sondern dass walzende Liegenschaften in rechtsgeschäftlichen Verkehr gebracht wurden. Obwohl der geschlossene Hof „Inner Reiter“ bereits im Jahr 2000 rechtskräftig aufgelöst wurde, ist in der Darstellung der Grünen – fast gebetsmühlenartig - noch immer vom Hof „Inner Reiter“ die Rede.

Nach dem bisher Gesagten ist durch die angeführten Rechtsvorgänge auch **keine Zersiedelung** eingetreten. Vorausgesetzt, es versteht sich begrifflich unter Zersiedelung eine bauliche Nutzung von bisher unberührtem Freiland, trifft dies auf den vorliegenden Fall nicht zu. Die angesprochene Hofstelle „Inner Reiter“ befindet sich seit rund 200 Jahren dort. Für die Errichtung einer neuen Hofstelle an einem neuen Standort im Freiland besteht

kein Bedarf, da seitens des LKF – wie oben ausgeführt – nicht eine Fortführung des Betriebes „Inner Reiter“ angestrebt wird.

Stellungnahme LKF

Bei den Rechtsmeinungen in diesem Kapitel schließt sich der LKF den Positionen der Abteilung Agrarsenat/-Landesgrundverkehrskommission, der Position der BH Lienz und der Position des Landesgrundverkehrsreferenten vollinhaltlich an.

Zu den Schlussfolgerungen der Agrarbehörde sei nur angemerkt, dass der Großteil der Ausführungen von einer nach der Geschäftseinteilung des Landes unzuständigen Abteilung kommt. Die Argumente sind aber auch nicht seriös und unsachlich vor dem Hintergrund, dass die Agrarbehörde in die wesentlichen konkreten Geschäftsabläufe ja nicht eingebunden war und generell keine Kenntnisse von den Geschäftsabläufen des LKF haben kann.



2.4 Position des LRH

Unter nochmaligen ausdrücklichen Hinweis darauf, dass eine rechtliche Beurteilung des LRH im Rahmen der Gebahrungskontrolle niemals rechtssprechend im Sinne einer Entscheidungsbefugnis sein kann soll doch im Folgenden versucht werden, einerseits die unterschiedlichen Auffassungen zusammenzufassen und andererseits eine eigene Beurteilung aus Sicht des LRH abzugeben.

Hofauflösung

Dazu ist vorweg festzuhalten, dass die „Hofauflösungen“ und ein damit allenfalls verbundenes Rechtsgeschäft nicht Gegenstand des Prüfungsauftrages sind und daher nur sehr mittelbar in die Betrachtung einbezogen werden. Ganz außer Acht gelassen werden

können sie nur deshalb nicht, da die Argumentation über einen möglicherweise geänderten Wert der vom LKF erworbenen Liegenschaften mit oder ohne die Hofstelle im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung von Belang ist.

Verfahren	Im Rahmen der Rechtmäßigkeitskontrolle vertritt der LRH dazu allerdings die Auffassung, dass einerseits ein rechtskräftiger Bescheid der bei der BH Lienz eingerichteten Höfekommission vorliegt und im Zuge der Prüfung keinerlei Anhaltspunkte für eine Intervention hervorgekommen sind. Darüber hinaus verweist der LRH zu diesem Punkt auf die ausführlichen Darlegungen des Landesgrundverkehrsreferenten wie sie oben dargestellt wurden („Prämisse Hofzerschlagung“), die sehr überzeugend und nachvollziehbar die Rechtslage sowie die Verwaltungspraxis darlegen.
Höfekommission	<p>An dieser Stelle ist darauf zu verweisen, dass die bei der jeweiligen Bezirksverwaltungsbehörde eingerichtete Höfekommission aus dem Vorstand der Bezirksverwaltungsbehörde oder einen von diesen zu bestellenden rechtskundigen Beamten als Vorsitzenden, einen von der zuständigen Bezirkslandwirtschaftskammer sowie einen von der nach der Lage des Hofes zuständigen Gemeinde jeweils für die Dauer von drei Jahren zu entsendeten Mitglied besteht.</p> <p>Das von der Bezirkslandwirtschaftskammer bzw. von der Gemeinde bestellte Mitglied hat das Gelöbnis strenger Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung seiner Pflichten abzulegen.</p>
Höfebehörde	Höfebehörde zweiter Instanz ist die beim Amt der Tiroler Landesregierung eingerichtete Höfekommission. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz sieht eine eigene Regelung über den Landesgrundverkehrsreferenten (§ 30) vor, die doch eine gewisse Unabhängigkeit impliziert. Anzunehmen, dass all diese Behörden „nur“ in „vorausgehendem Gehorsam“ (irgendwelche mündlichen oder gar schriftlichen „Weisungen“ oder Wünsche sind den Aktenunterlagen nicht zu entnehmen) einer zwar an maßgeblicher Stelle arbeitenden (Frau Dr. Anna Hosp war zum Zeitpunkt dieser Entscheidungen Mitarbeiterin im Büro LHStv. Ferdinand Eberle) aber doch letztlich weisungsgebundenen Landesbediensteten nicht gesetzeskonform tätig geworden sind, erscheint dem LRH nicht zutreffend.
Schlussfolgerungen	Vielmehr kommt er zum Schluss, dass die „Hofauflösungen“ über Ansuchen der damaligen Eigentümerin Fr. Dr. Anna Hosp im Einklang mit den bestehenden Rechtsvorschriften erfolgt ist.

Sieht man darüber hinaus noch die örtlichen Gegebenheiten - von denen sich der LRH im Rahmen eines Lokalaugenscheines ein Bild machen konnte - in Betracht, so ist die angebliche „Filetierung“ des geschlossenen Hofes doch sehr zu relativieren. Auch wenn das private Rechtsgeschäft der Frau Dr. Anna Hosp mit Herrn Alois Bergmann weder vom Prüfungsauftrag umfasst (sein kann) noch in die Prüfkompetenz des LRH fällt, soll doch darauf hingewiesen werden, dass bei all diesen Überlegungen die Situation des seit mehr als 50 Jahren auf dem Hof lebenden Pächters Alois Bergmann völlig ausgeblendet wird. Nach dessen Angaben wollte er - aus welchen Gründen auch immer - den Hof erwerben, war jedoch offenkundig dazu finanziell nicht in der Lage. Ohne aus den besagten Gründen das Rechtsgeschäft Dr. Hosp/Bergmann näher untersucht zu haben, wäre es für den LRH doch eine nachvollziehbare Variante, die in der „Filetierungstheorie entgegen steht“, dass die Erbin des geschlossenen Hofes, die jahrelang keinen geeigneten Käufer gefunden und sich doch zum Verkauf eines Teiles der Liegenschaft an den langjährigen Pächter im Rahmen dessen finanzieller Möglichkeiten entschlossen hat. Kurz gesagt, die „Filetierungstheorie“ ist nicht die einzige mögliche Motivlage für die Antragsstellung zur Hofauflösung bei der BH Lienz.

Grundverkehr

Ähnliches gilt für die grundverkehrsrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Ankauf der Restflächen durch den LKF. Auch hier überzeugt die oben wiedergegebene Stellungnahme des Landesgrundverkehrsreferenten. Die Prüfung durch den LRH hat keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben, dass in das Behördenverfahren in irgendeiner Weise eingegriffen wurde. Auch die dazu vorliegenden Bescheide sind rechtskräftig und der Landesgrundverkehrsreferent hat auch keinerlei Anlass zum Einschreiten gefunden.

Siedlungsverfahren

Dass der ursprüngliche Antrag auf Durchführung eines Siedlungsverfahrens nach dem TLSG 1969 zurückgezogen wurde war mit der Rechtsauffassung der Agrarbehörde und deren grundsätzlichen Haltung zum Ankauf der Restflächen durch den LKF in Zusammenhang zu sehen. Da der Kauf aber letztlich im Wege des Abschlusses eines Kaufvertrages durchgeführt wurde, spielen allenfalls in diesem Zusammenhang stehende theoretische Erörterungen über die Möglichkeiten der Durchführung eines Siedlungsverfahrens keine Rolle. Derartige Überlegungen würden sowohl den Berichtsauftrag als auch Umfang sprengen.

LKF-Gesetz

Als entscheidend verbleibt die Frage der Zulässigkeit des Erwerbes der Restflächen durch den LKF auf Basis des LKF-Gesetzes aus dem Jahr 1951. Die für den LRH dabei zentrale Bestimmung ist § 2

lit. d nach der dem LKF der Erwerb von bäuerlichen Anwesen, deren Übergang an Berufsfremde sonst zu befürchten ist und die Weitergabe an geeignete Personen, insbesondere weichende Bauernsöhne und Landarbeiter, ermöglicht wird. Damit steht fest, dass es zu den grundsätzlichen Aufgaben des LKF zählt, auch bäuerliche Anwesen zu erwerben, wenn der Übergang an Berufsfremde zu befürchten ist.

Eingeschränkt wird diese Bestimmung durch § 5 Abs. 3 wonach in Ausnahmefällen auch zur Erreichung der Aufgaben des LKF der Erwerb des Eigentums an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben für zulässig erklärt wird. Wenn nur mehr die „Grünen“ und die Agrarbehörde diese Rechtslage so interpretieren, dass die Zulässigkeit des Erwerbes von landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben nur in Ausnahmefällen zulässig sei und ein derartiger Ausnahmefall beim Ankauf der Grundflächen durch den LKF nicht vorliege, so kann sich der LRH dieser Auffassung nicht anschließen.

Der Verweis auf die historische Rechtslage und die erläuternden Materialien aus dem Jahr 1951 erscheinen dem LRH zu eng. Eine derartig einschränkende Auslegung übersieht die in der Zwischenzeit eingetretene Rechtsentwicklung, die geübte Verwaltungspraxis und die geänderte Situation im Bereich der Landwirtschaft in Tirol. Es mag zwar zutreffen, dass im Jahr 1951 der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben durch den LKF nur ausnahmsweise zur Erfüllung seiner Aufgaben - nämlich den Übergang von bäuerlichen Anwesen an Berufsfremde zu verhindern - notwendig (und damit zulässig) war. Durch die zwischenzeitlich geänderten Verhältnisse erscheint dem LRH eine derartig enge Interpretation der zugegebenermaßen nicht ganz eindeutigen Rechtslage nicht mehr berechtigt.

Wie der LKF seine Aufgabe „Verhinderung des Überganges von bäuerlichen Anwesen an Berufsfremde“ erfüllt, muss nach Auffassung des LRH doch im Lichte der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen in den bäuerlichen Strukturen betrachtet werden. Tatsache ist, dass der Hof und die dazugehörigen Liegenschaften schon seit Jahrzehnten nicht mehr von der Rechtsvorgängerin Frau Dr. Anna Hosp bewirtschaftet wurden, sondern seit langem von Herrn Alois Bergmann gepachtet waren. Zwar ist der „Übergang an Berufsfremde“ bereits durch den Erbgang an Frau Dr. Anna Hosp eingetreten, doch lässt nach Auffassung des LRH sowohl das LKF-Gesetz als auch die geübte Verwaltungspraxis durchaus auch die Interpretation zu, dass der dauernde Übergang an die berufsfremde Dr. Anna Hosp - zum Zeitpunkt des Erwerbes durch den LKF als

Landesbedienstete und in Innsbruck wohnhaft - im Rahmen der Aufgabenerfüllung durch den LKF zu verhindern war.

Mit dieser Interpretation ist aber die rechtliche Zulässigkeit des Erwerbes von Liegenschaften durch den LKF gegeben. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass sich bereits das Landeskrollamt in seinem Bericht über die Einschau beim LKF, Zl. LKA-90/1981-1991 vom 3.8.2000, unter anderem auch mit dem Erwerb an Liegenschaften durch den LKF befasst hat und schon damals keinen Anlass gesehen hat, die Praxis des Erwerbes von Liegenschaften durch den LKF zu kritisieren. In diesem Bericht wird ausführlich auf den Seiten 30 - 42 die Gebarung des LKF betreffend Grundstücke und Gebäude dargestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diesen Bericht verwiesen. Ergänzt wird diese Aufstellung durch die dem Bericht angeschlossene Aufstellung des LKF über die Auflistung aller An- und Verkäufe durch den LKF in den Jahren 2000 - 2004. Da es sich nach Auffassung des LRH dabei um Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse handelt und auch Datenschutzinteressen der betroffenen Verkäufer und Käufer betroffen sein könnten, wird dieser Berichtsteil nur dem Bericht für die FKA-Mitglieder als Beilage angeschlossen und nicht veröffentlicht.

Zusammenfassung Die Prüfung der Frage, ob die Gebarung des LKF im Zusammenhang mit den Rechtsgeschäften mit Frau Dr. Anna Hosp den Rechtsvorschriften entspricht, ergibt Folgendes:

Die Aufhebung der Höfeeigenschaft („Hofzerschlagung“) erfolgt im Einklang mit den Rechtsvorschriften. Sie betrifft überdies nicht die Rechtsgeschäfte des LKF mit Frau Dr. Anna Hosp, sondern erfolgte auf Basis eines Antrages durch Frau Dr. Anna Hosp als Eigentümerin des damals geschlossenen Hofes.

Praxis des LKF Der Erwerb der landwirtschaftlichen - und Waldflächen durch den LKF erfolgte ebenfalls im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften. Einzig strittiger Punkt ist aus Sicht des LRH die Frage, ob die Bestimmungen der §§ 2 lit. d und 5 Abs. 3 sehr einschränkend im Sinne einer sehr engen Ausnahme ausgelegt werden müssen, oder ob in Anbetracht der geänderten Verhältnisse auch eine weitere Auslegung zulässig ist. Der LRH erachtet eine weitergehende Auslegung, wie sie der LKF seit Jahren in gängiger Verwaltungspraxis geübt hat, für vertretbar.

Stellungnahme LKF *Der LKF schließt sich vollinhaltlich der Meinung des LRH an, wonach die rechtliche Position der Grünen und der Abteilung Agrarbehörde nicht geteilt wird.*

Der LKF legt insbesondere Wert auf folgende Feststellungen des LRH:

- „Die Prüfung durch den LRH hat keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben, dass in das Behördenverfahren in irgendeiner Weise eingegriffen wurde.“
- Dem LRH erscheint es nicht zutreffend, dass die Behörden „in vorauseilendem Gehorsam nicht gesetzeskonform“ tätig geworden seien.
- „Die Aufhebung der Höfeeigenschaft („Hofzerschlagung“) erfolgte im Einklang mit den Rechtsvorschriften. Sie betrifft überdies nicht die Rechtsgeschäfte des LKF mit Frau Dr. Anna Hosp, sondern erfolgte auf Basis eines Antrages durch Frau Dr. Anna Hosp als Eigentümerin des damals geschlossenen Hofes.“

Diese Feststellungen sind deshalb so wesentlich, da sie die zentralen Vorwürfe der Grünen völlig entkräften, nämlich

- dass der LKF „gesetzeswidrig“ tätig geworden sei,
- dass „der LKF die Zersplitterung des Hofes und Abtrennung einer Hofstelle herbeigeführt habe“ und
- dass die Rechtsgeschäfte eine „Hilfeleistung für Landesrätin Hosp“ – dies impliziert Amtsmissbrauch! – darstellen würden.

Stellungnahme der Landesregierung

Die Tiroler Landesregierung nimmt die Feststellung des Landesrechnungshofes zur Kenntnis, dass die **Auflösung des geschlossenen Hofes Inner-Reiter** von Frau Landesrätin Dr. Anna Hosp „im Einklang mit den bestehenden Rechtsvorschriften erfolgt ist“.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die Ausführungen des Landesrechnungshofes, wonach das **grundverkehrsrechtliche Verfahren** in allen Punkten rechtmäßig war und „keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben [hat], dass in das Behördenverfahren in irgendeiner Weise eingegriffen wurde“.

Was die **Befugnisse** des Landeskulturfonds zum Erwerb der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen betrifft, so „erfolgte dies ebenfalls im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften“, einzig strittiger Punkt sei aber aus Sicht des Landesrechnungshofes die Frage, ob die §§ 2 lit. d und 5 Abs. 3 des Gesetzes über den Landeskulturfonds, LGBl. Nr. 18/1951 (in der Folge kurz LKF-Gesetz genannt) restriktiv im Sinne eines bloß ausnahmsweisen Erwerbes von Grundstücken ausgelegt werden müssen, oder ob in Anbetracht der geänderten Verhältnisse auch eine weitere Auslegung zulässig sei. Der Landesrechnungshof erachtet eine weitergehende Auslegung, wie sie der Landeskulturfonds seit Jahren in gängiger Verwaltungspraxis geübt hat, für vertretbar.

Diese im Ergebnis zutreffende, aufgrund einer am Zweck der Bestimmung ausgerichteten Interpretation, lässt sich aber auch aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ableiten. Nach § 5 Abs. 3 erster Satz des LKF-Gesetzes kann der Landeskulturfonds zur Verhütung des Verlustes von Mitteln des Fonds, **in Ausnahmefällen** auch zur Erreichung seiner Aufgaben, das Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben. Der Verfassungsgerichtshof hat bereits in zwei Tiroler Fällen (VfSlg 9883 und 10.709) gleichartige Formulierungen als im Widerspruch zum Legalitätsgebot nach Art. 18 Abs. 1 B-VG stehend angesehen, weil im Gesetz nicht ausreichend bestimmt war, wann ein Ausnahmefall vorliegt und wann nicht. Der gleiche Vorwurf muss auch der in Rede stehenden Bestimmung gemacht werden.

Nun kann aber kein Verwaltungsorgan verhalten werden, eine als verfassungswidrig anzusehende gesetzliche Bestimmung unreflektiert anzuwenden. Vielmehr ist im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation vorzugehen, weil im Zweifel keine Norm so zu verstehen ist, dass sie fehlerhaft erscheint (VfSlg 11.466 und Walter/Mayer, a.a.O., Rz. 135). In Bezug auf die Zulässigkeit des An- und Verkaufs von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Betrieben durch den Landeskulturfonds hat dies der Landesrechnungshof zutreffend erkannt und der Landeskulturfonds auch in ständiger Praxis geübt.

Nach § 1 Abs. 1 lit. d der bereits im Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Bauangelegenheiten behandelten Regierungsvorlage für ein (neues) Gesetz über den Landeskulturfonds zählt der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von Rechten aufgrund der bodenreformatorischen Landesgesetze und die Weiterveräußerung solcher Grundstücke und Betriebe an geeignete Personen, insbesondere an weichende Bauernkinder oder land- und forstwirtschaftliche Dienstnehmer, in Hinkunft zu den regulären Aufgaben des Landeskulturfonds.

Die übrigen im Prüfbericht des Landesrechnungshofes über die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit des Grunderwerbs enthaltenen Ausführungen fallen ausschließlich in die Zuständigkeit des Landeskulturfonds. Da der Landesregierung auf die Geschäftsführung dieses Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit keine unmittelbare Einflussmöglichkeit zukommt, wird dessen Stellungnahme der gegenständlichen Äußerung angeschlossen und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

3. Wirtschaftliche Beurteilung

Beim Ankauf von Grundstücken und Betrieben legt der LKF Schätzungsgutachten eines gerichtlich beeideten SV bzw. eines Amtssachverständigen zugrunde, an dem sich der Kaufpreis orientiert (siehe Bericht des LKA vom 3.8.2000, Seite 36). Im vorliegenden Fall lag dem LKF am Beginn - d.h. zum Zeitpunkt, an dem er mit den Verkaufswünschen der Verkäuferin konfrontiert war - die Schätzung des ehemaligen Leiters der BFI Sillian, DI Dr. Robert Kirschner, hinsichtlich der Waldflächen vor. Aufgrund von Erfahrungswerten erschien dem damaligen Geschäftsführer des LKF die ermittelte Schätzung als sehr hoch, was ihn dazu veranlasste, eine weitere Schätzung durch den landwirtschaftlichen SV der Außenstelle Agrartechnik und Agrarförderung in Lienz einzuholen. Hinsichtlich des Waldgrundstückes, welches Gegenstand des letzten Rechtsgeschäftes zwischen dem LKF und Frau Dr. Anna Hosp war, wurde darüber hinaus noch ein weiteres Gutachten eines Amtssachverständigen der BFI Osttirol eingeholt. Die vorliegenden Gutachten sind im ersten Teil des Berichtes, soweit erforderlich, wiedergegeben.

Gutachten LKF

Im Rahmen der vom LRH durchzuführenden Wirtschaftlichkeitskontrolle ist vorweg zu bemerken, dass die Vorgangsweise des LKF einerseits der jahrelang geübten Verwaltungspraxis entsprach und andererseits zum Teil darüber hinaus ging, indem nämlich mehrere Gutachten eingeholt wurden.

In diesem Zusammenhang darf der Begriff des Gutachtens nicht überbewertet werden, da es sich zum Teil um Schätzungen der damit befassten Amtssachverständigen handelte. Alleine die Tatsache, dass sich der LKF zur Ermittlung eines möglichen Kaufpreises Amtssachverständiger bediente, entspricht - wie erwähnt - der Verwaltungspraxis und ist aus Sicht des LRH akzeptabel.

Einflussnahme

Hinsichtlich einer möglichen Einflussnahme auf die mit der Schätzung befassten Personen, konnte der LRH keinerlei Anhaltspunkte finden. Diese haben die von ihnen gegebenen Schätzungen nach bestem Wissen und Gewissen und ihrer Sachkenntnis abgegeben.

Gutachten LRH

Da in dem an den LRH von den „Grünen“ übergebenen Konvolut an Unterlagen zum Teil auch auf andere Verkäufe von Höfen in Osttirol verwiesen und der Vorwurf erhoben wird, dass der LKF gegenständliche Liegenschaften zu weit überhöhten Preisen erworben habe, hat sich der LRH dazu entschlossen, einen SV zu beauftragen, der ein Schätzungsgutachten erstellen soll. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN LIEGENSCHAFT

„Inner-Reiter“, bestehend aus

- a) EZ 335 GB 85203 Außervillgraten
- b) EZ 345 GB 85203 Außervillgraten
- c) EZ 347 GB 85203 Außervillgraten

GA: LW 13-05

Im Auftrag des
Landesrechnungshof Tirol
AKT SF 0301 / 28

Verfasst von
Dipl.-Ing. Josef WEISSBACHER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Zivilingenieur für Forst- und Holzwirtschaft
**Büro für Wald- und Wildökologie,
regionale Landnutzung und Umweltplanung**
A-6313 AUFFACH 282



Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag und Problemstellung*	3
1.2	Erklärung des Sachverständigen	3
1.3	Material und Unterlagen	4
2	BEFUND	5
2.1	Guts-, Besitzstand, Rechte und Pflichten	5
2.2	Lage und Beschreibung der landwirtschaftlichen Liegenschaft	9
2.3	Beschreibung der Betriebsstätte	10
2.4	Beschreibung der Betriebsflächen	11
2.5	Erträge des Betriebes	13
2.6	Inventar und Zubehör – landwirtschaftlicher Betrieb	13
2.7	Vergleichswerte	13
2.8	Hinweise zu Förderungen	18
2.9	Sonstige Angaben	18
3	GUTACHTEN*	18
3.1	Allgemeines	19
3.2	Methode bzw. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Begriffsbestimmungen	19
3.3	Begründung der Auswahl des Bewertungsverfahrens bzw. der herangezogenen Vergleichswerte*	20
3.4	Konkrete Ableitung des Verkehrswertes*	21
3.5	Ertragswertberechnung*	49
3.6	Zusammenstellung Boden- und Sachwerte (Zerschlagungswert)*	55
3.7	Gegenüberstellung des Ertragswertes	55
3.8	Zusammenschau Ertragswert und Zerschlagungswert	55
3.9	Würdigung der Vorgutachten	56
3.10	Würdigung der bewertungsbezogenen Einwendungen der Grünen an den Landtag	56
4	ZUSAMMENFASSUNG*	57
5	ANHANG	58

* wichtig für den eiligen Leser!

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Problemstellung*

Gemäß Schreiben des Landesrechnungshofes vom 21. April 2005 (ein am 26. 4. 2005) ist der unterfertigte Sachverständige mit der Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft Innerreiter (EZ 335 und EZ 345 beide GB 85203 Außervillgraten beauftragt. Er bezieht sich dabei auf den rechnungshofinternen Akt SF 0301 / 28.

Gemäß Auftragschreiben ist es Aufgabe des unterfertigten SV für die land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft „Inner-Reiter“ (bzw. Hinter-Reiter), Grundbuch Außervillgraten, den Verkehrswert vor und nach Aufhebung der Höfeeigenschaft (im Jahre 2000), zum Zeitpunkt des Verkaufs von Teilflächen im Jahre 2003 an den Landeskulturfonds zu ermitteln. Dabei soll der Verkehrswert der verkauften Teilflächen mit dem jeweiligen Verkehrswert der Gesamtliegenschaft bzw. des ehemaligen Betriebes „Inner-Reiter“ verglichen werden. In der Vergleichswertanalyse sind beigestellte Vergleichswerte aus einer Landtagsanfrage der Grünen kritisch zu berücksichtigen. Anlass ist eine unter dem **AKT SF 0301 / 28** anhängige Sonderprüfung des Landesrechnungshofes zum Ankauf von privaten Eigentumsflächen der Landesrätin Dr. Anna HOSP durch den Landeskulturfonds wegen vermuteter erhöhter Ankaufspreise.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

Der Verfasser dieses Gutachtens ist freiberuflich als Zivilingenieur für Forst- und Holzwirtschaft mit aufrechter Befugnis (Bescheid des BMWA Zl. 91.514/599-III/7/94) und Kanzleisitz in 6313 Auffach 282 tätig. Er ist in die beim Präsidenten des Landesgerichts Innsbruck geführte Liste als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger u.a. für folgende Fachgebiete eingetragen:

94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften

94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften.

94.05 Größere forstliche Liegenschaften

94.07 Kleinere forstliche Liegenschaften.

Der Sachverständige gibt an, dass er fremd zu den Parteien ist und nachstehendes Gutachten, unter Berücksichtigung aller ihm bekannter Umstände gemäß dem abgelegten Sachverständigeneid besten Wissens und Gewissens ausgearbeitet hat.

1.3 Material und Unterlagen

Am 28. April 2005 führte der Verfasser einen Lokalausgang im Winkeltal durch und befragte den langjährigen Pächter Alois Bergmann zu den Bewirtschaftungsverhältnissen zu den Vertragszeitpunkten. Dabei war auch der von Bergmann beschäftigte Tagelöhner Michael Kraller anwesend, der den unterfertigten Sachverständigen anschließend die Betriebsstätte zeigte und zu den Betriebsflächen führte. Es wurden die landwirtschaftlichen Flächen begangen, die Geländeneigung gemessen, die Oberflächenbearbeitbarkeit beurteilt und mehrere Bodenproben mittels Ackerbohrer gewonnen. Sie wurden vor Ort nach Humustiefe und -farbe, sowie der Bodentyp angesprochen. Anschließend wurden auch sämtliche Waldflächen besichtigt und schließlich dort vom unterfertigten Sachverständigen eigenständig entsprechende Erhebungen durchgeführt. Neben parzellenbezogenen Flächen- und Bestandesbeschreibungen wurden auf den Waldflächen entsprechende Stichprobenerhebungen bezüglich der Bestandesbonität (Relaskop-Winkelzählproben nach dem Einmann-Verfahren, Bestandesklassen- und Waldkategoriebeurteilung) durchgeführt. Die Angaben zu Holznutzung erfolgten durch Waldaufseher Weitlaner auf fernschriftliche, parzellen- und jahresweise Anfrage.

Als **Bewertungsstichtage** werden

- a) der **8. März 2000** (Datum der Sitzung in der von der Grundverkehrskommission die Auflösung des geschlossenen Hofes beschlossen wurde),
- b) der **18. Juli 2003** (Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung mit Landeskulturfonds bezüglich des Verkaufes sämtlicher Flächen mit Ausnahme der GP 1793/2 und 2580, alle KG Außervillgraten), sowie schließlich
- c) der **2. Dezember 2004** (Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung mit Landeskulturfonds bezüglich des Verkaufes der GP 2580, alle KG Außervillgraten) bestimmt.

Dem Gutachter lagen (z. T. historische) Grundbuchauszüge der Einlagezahl 335, 345 und 347, alle GB Außervillgraten, und Auszüge über dieselben Einlagezahlen aus der Grundstücksdatenbank und der digitalen Katastermappe (DKM) des Vermessungsamtes Lienz vor. Zusätzlich konnte er aus dem Akt die entsprechenden historischen Grundbucheinträge entnehmen und erhob z.T. in der Urkundensammlung des Bezirksgericht (BG) Lienz die entsprechenden Verträge.

Er hat beim Grundbuchsgericht Lienz auch sämtliche in der Kauffallstatistik - mit zeitlicher Nähe (Jahre 1998 bis 2003) zu den Bewertungsstichtagen und mit einer gegebenen räumlichen Vergleichbarkeit (Gemeinden Außervillgraten, sowie Nachbargemeinden Innervillgraten und Tessenberg, sowie einzelne Werte Strassen und Sillianberg) - verzeichneten Geschäftsfälle anhand der Vertragsurkunden durchgesehen. Daraus wurden alle landwirtschaftlichen Fälle, sowie zahlreiche anderen Fälle mit wesentlichen Vertragsdaten erfasst. Die Urkunden für das Jahr 2004 waren gerade zur Bindung versandt und sind daher in den kommenden Monaten nicht ausfassbar. Zusätzlich wurden aus der Vergleichsfall-Datenbank des unterfertigten Sachverständigen, die auf früheren Grundbuchsrecherchen, Daten der Grundverkehrskommissionen und der Landesforstdirektion beruht, einzelne Fälle ergänzt.

Weiters wurde ihm in Kopie der bisherige Akt des Landes übermittelt, in dem u.a Sachverhaltsdarstellungen der Grünen (LAbg. Georg Willi, des Landeskulturfonds bzw. GF Mag. Th. Danzl, dazu bereit gestellte Vergleichswerte der Grünen und Vergleichswertsammlungen des Landes; sowie die Vorgutachten der Amtssachverständigen (ASV) Dr. Robert Kirschner; ASV Ing. Franz Holzer, und ASV Dipl.-Ing. Hubert Sint, enthalten waren. Schließlich wurde als „Literaturquelle“ auch ein Gutachten des Honorarprofessor Dipl.-Ing. Dr. Richard Wohlfarter übermittelt.

An eigener Literatur und ergänzenden Unterlagen wurden verwendet (siehe nächste Seite):

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG 2004: Empfohlene Ertragstabellen für Nord- und Osttirol, Eigenverlag der Landesforstdirektion, Innsbruck

- BEWERTUNGSKATALOG 1982 (laufend ergänzt): Bewertungsgrundsätze erarbeitet und vorgestellt von den Arbeitsausschüssen land- und forstwirtschaftlicher Ziviltechniker Österreichs.
- BEZIRKSFORSTINSPEKTIONEN: jährliche Waldpreismeldungen
- BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 2000: Standarddeckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung 1999/2000/2001 und 2002/2003, Eigenverlag, Wien
- BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 1998: Grüner Bericht 1997, Eigenverlag, Wien
- KAMMER für LAND- und FORSTWIRTSCHAFT SALZBURG: Bestandeswert- und Entschädigungsrichtsätze für Wald
- KÖHNE M. 2000: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. neubearb. Auflage, Blackwell Wissenschafts-Verlag Berlin Wien.
- KRANEWITTER H. 1998: Liegenschaftsbewertung, 3. überarbeitete Auflage, Sparkassenverlag, Wien
- LAUR, E. u. O. HOWALD 1957: Bewertung, Buchhaltung u. Kalkulation in d. Landwirtschaft. Methodik u. prakt. Anwendung. 4. Aufl. bearb. v. O. Howald., Parey, Hamburg.
- LBG Wirtschaftstreuhand, 2002: Die Buchführungsergebnisse aus der österr. Landwirtschaft 2001, Selbstverlag, Wien
- MAIER, F.J. 2005: Alternative Methode zur Verkehrswertermittlung von Forstbetrieben, Forstzeitung 2/05, Agrarverlag Wien
- MARSCHALL J. 1992: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, fünfte Auflage, Agrarverlag, Wien
- ÖNORM B 1802, 1997: Liegenschaftsbewertung Grundlagen, Österreichisches Normungsinstitut.
- RIEDLER R. 1988: Landwirtschaftliche Schätzungen und Bewertungen, Eigenverlag, Hall
- SAGL W. 1976: Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Agrarverlag, Wien.
- SAGL W. 1995: Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell Wissenschaftsverlag Berlin Wien.
- SCHNITZER R.: Seminar der Ortsschätzleute.
- STABENTHEINER J. 1992: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Reihe Zivilrecht kommentiert, Manz Verlag, Wien

2 Befund

2.1 Guts-, Besitzstand, Rechte und Pflichten

Mit Amtsbestätigung (TBZ 268/97) vom 28.05.1996 wird für Dr. Anna HOSP das grundbücherliche Alleineigentum für die damalige EZ 90075 KG Außervillgraten, geschlossener Hof „Inner-Reiter“ eingetragen. Es handelt sich damals um einen Hof mit einem Flächenausmaß von 20 ha 92 a 92 m². Als landwirtschaftliche Grundstücke sind damals 3 ha 40 a 44 m² (Grundstücke 1791, 1792, 1793 Tfl, 1794 und 1795), als Wald 17 ha 49 a 48 m² (Grundstücke 1769, 1772, 1775, 1815 und 2580), als Baufläche 2 a 45 m² (Grundstücke 1793 Tfl 26 m², .200 und .186/3) und als Sonstige (Weg) 55 m² (Grundstück 1793 Tfl. 55m²) ausgewiesen. Das Grundstück .186/3 ist ein nicht mehr bestehendes Gebäude - vermutlich eine ehemalige Heupille - auf GP 1739 (in EZ 34, früher Alpe, jetzt Wald im Eigentum der Schett Rosina und der Bergmann Edith Maria). Folgendermaßen lassen sich nach historischer Einlagezahl die Rechtsverhältnisse an dieser Liegenschaft rekonstruieren:

Als dingliche Rechte sind im A2-Blatt des Grundbuchs zugunsten der EZ 90075 eingetragen:

- A 1 a Stand 1913 Miteigentumsrecht zu 3/8 Anteilen an EZ 53 (Anm.: Dabei handelt es sich um eine in Summe 1 ha 18 a 99 m² große Liegenschaft bestehend aus den Par-

zellen 1822 und 2502, die sich talauswärts und bergwärts im Anschluss an die landwirtschaftlich genutzten Flächen der damaligen EZ 90075 befinden und mit Schutzwald (3/4 lockerer Altbestand, 1/4 Blöße und Jungwuchs) bestockt – 1 ha 12 a 30 m² - sind; LN-Fläche (662 m²) weitgehend für im Jahr 2000 gebauten Weg genutzt; bebauter Teil = Teil eines Stadels der im Alleineigentum des Miteigentümers steht (5/8 Miteigner Michael Kraler); In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 83 efm Holz genutzt.

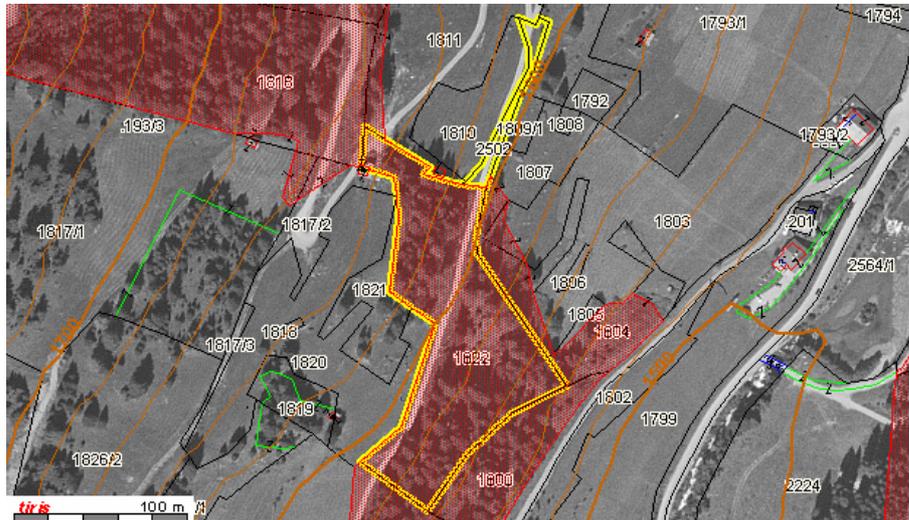


Bild 1: TIRIS-Waldkategorien (rot = Schutzwald in Ertrag) zu Gst 1822 in EZ 53, sowie Lage des zugehörigen LN-Grundstücks 2502

A 2 a Stand 1913 Miteigentumsrecht zu 18/480 Anteilen an EZ 54 (Anm.: Dabei handelt es sich um eine in Summe 46 ha 36 a 62 m² große Miteigentums-Liegenschaft bestehend aus den Parzellen 2208, 2221 und 2222, die sich im Tilliachergraben befinden und mit z.T. extremen Schutzwald (2208: davon 1/7 SiE: lockerer Altbestand, kleinere Blöße und einzelner Jungwuchs; 2221) bestockt sind; weitere 20 Miteigentümer). In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 72 efm Holz genutzt.

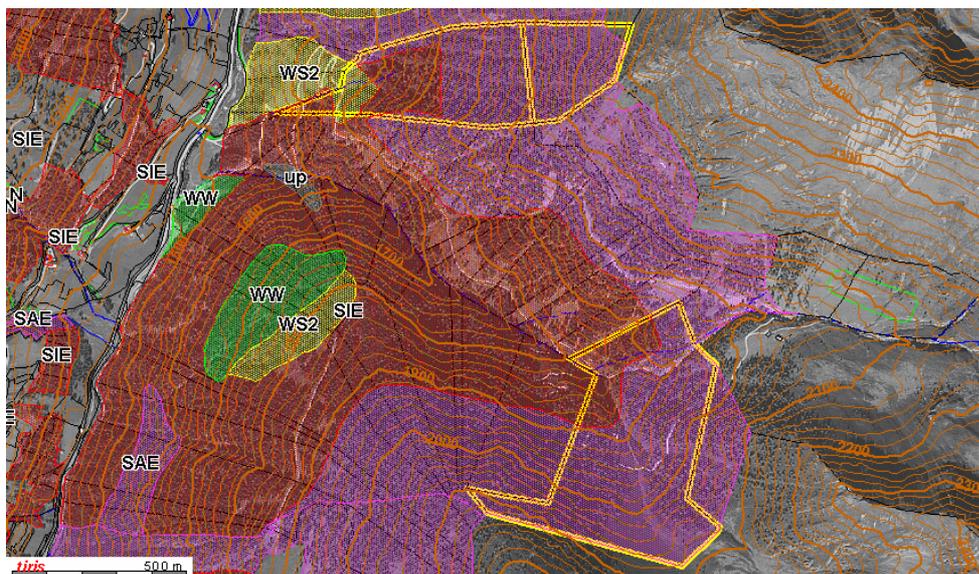


Bild 2: TIRIS-Waldkategorien (violett = Schutzwald außer Ertrag bzw. SAE; gelb = Wirtschaftswald mit mittlerer Schutzfunktion) zu Gst 2208 (unten), 2221 und 2222 (oben) in EZ 54

A 3 a Stand 1913 Miteigentumsrecht zu 3/8 Anteilen an EZ 65 (Anm.: Dabei handelt es sich um eine 17 ha 85 a 38 m² große Liegenschaft bestehend aus der Parzelle 2230, die sich im Moosbachgraben unterhalb der Dreiheggenspitze befindet und ausschließlich mit Schutzwald außer Ertrag bestockt ist; weitere 2 Miteigentümer)

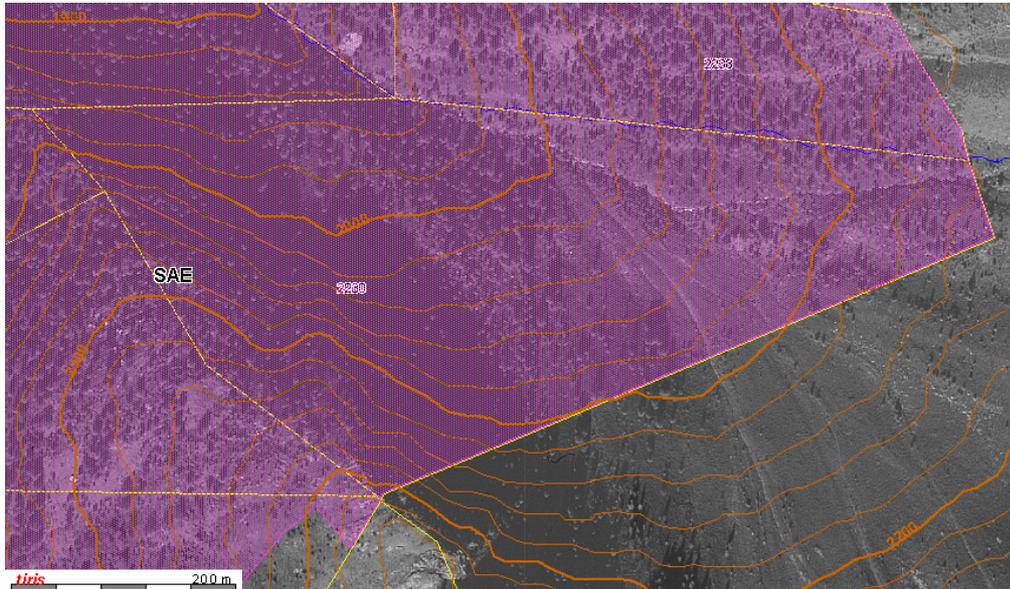


Bild 3: TIRIS-Waldkategorien zu Gst 2230 in EZ 65

A 5 a Stand 1913 Grunddienstbarkeit Weiderecht an Gst 1770 1771 1814 1816 (Anm.: Dabei handelt es sich um eine nicht mehr aktuelle Belastung in vier an die hofeigenen Waldflächen angrenzenden Schutzwälder im Perflwald oberhalb der Hofstelle; Eigentümer derselben ist Michael Kraler, Außer-Tilliachhof)

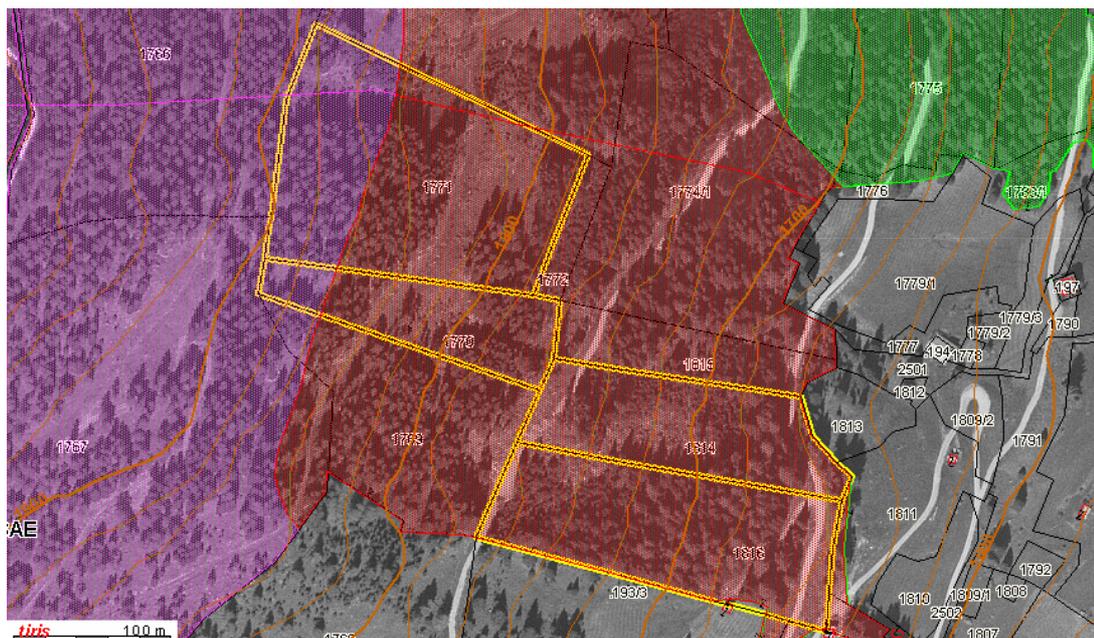


Bild 4: TIRIS-Waldkategorien der weidebelasteten Waldgrundstücke 1770 1771 1814 1816 in EZ 29

A 6 a 1815/1971 Stammsitzliegenschaft bezüglich 3,75 Anteilen (Anm: von 84) am Gemeinschaftsbesitz Agrargemeinschaft Nachbarschaft Hinterwinkeltal EZ 46 74 (Anm.: Bei der EZ 46 handelt es sich um die ca. 149,61 ha große Liegenschaft „Tilliachalm“ mit Wiesen entlang der Winkeltaler Talachse [ca. 7,53 ha], Almflächen [ca. 86,60 ha], kaum Wald [0,13 ha] und darüber hinaus viel Ödland [ca. 55,33 ha] im - von Dreiheggenspitze, Gölbner und Weißlachberg eingerahmten –Talkessel am Ende des Tilliachgrabens; bei der EZ 74 handelt es sich um die ca. 131,50 ha große Summerwandalpe an der Südflanke zwischen Dreiheggenspitze und Gölbner, die zu 92,11 ha aus Almflächen und zu 39,39 ha aus Ödland besteht; sie schließt unmittelbar an die tiefergelegene Tilliachalm an; jeweils 20 weitere Mitglieder mit Anteilsrechten jeweils zwischen 0,5 und 9,5)

Als dingliche Belastungen sind im Grundbuch im C-Blatt eingetragen:

C 1 a 187/1912 DIENSTBARKEIT Mitweide in Gst 1772 1815 für EZ 29 (Anm.: Eigentum des Michael Kraler); Weide in Gst 1775 für EZ 90053 (Anm.: Eigentum des Leiter Johann, EZ) (Anlegungsprotokoll Nr. 102 II. Nachtrag)

C 2 a Stand 1913 DIENSTBARKEIT Hauswasserableitung von der in Gst 1794 entspringenden Quelle für Gst .201 (Anm.: Eigentum des Nachbarn Bachlechner Gerhard, EZ 90071 und Imbissstube Reiterstub'n; Trinkwasser aus der beanspruchten Quelle ist aus hygienischer Sicht nicht für den Imbissbetrieb zugelassen) (Anlegungsprotokoll Nr. 102)

C 3 a 867/1913 384/1963 DIENSTBARKEIT Weide in Gst 1815 für Gst .194 1776 1777 1778 1779/1 1812

C 4 a 1370/1991 VORKAUFSRECHT für Dr. Eckart Rainer geb 1942-07-14

In der Folge wurden mit der Hofauflösung (TBZ 1312/2000) diese Grundstücke, Rechte und Belastungen nach EZ 335 abgeschrieben. Mit dem (in Kopie von Alois Bergmann bereitgestellten) nicht verbücherten Kaufvertrag vom 10. April 2003 wird der Verkauf des Grundstückes .200 mit 234 m² samt den darauf befindlichen Gebäulichkeiten von Dr. Anna Hosp an Alois Bergmann und die Zuschreibung des Grundstücks in die dem Käufer gehörende EZ 221 vereinbart. Weiters sollte demnach das darauf bezogene Vorkaufsrecht des Dr. Eckart Rainer unter C-LNr 4 gelöscht werden.

In der Liegenschaft EZ 335 wurde durch den Teilungsplan des Dipl.-Ing. Rudolf Neumayr vom 11.6.2003 das Gst 1793 in das Gst 1793/1 (nun 19.942 m²) und 1793/2 geteilt. In letzteres wird das bisher 234 m² große Grundstück .200 eingegliedert und es erreicht damit nun eine Flächengröße von 884 m².

Mit dem Kaufvertrag vom 18. Juli 2003 bzw. 14. August 2003 (TBZ 3702/03) werden aus dem Gutsbestand der EZ 335 an den Landeskulturfonds die Grundstücke 1769 (Wald, 1 ha 35 a 38 m²), 1772 (Wald, 16 a 11 m²), 1775 (Wald, 1 ha 10 a 85 m²), 1791 (LN, 96 a 43 m²), 1792 (LN, 6 a 22 m²), 1793/1(LN, 1 ha 99 a 16 m², Baufläche 26 m²), 1794 (LN, 6 a 02 m²), 1795 (LN, 26 a 66 m²), 1815 (Wald, 57 a 47 m²) und .186/3 (Baufläche, 25 m²) mit einer Gesamtfläche von 6 ha 54 a 56 m² verkauft. Dazu wird in Folge die Einlagezahl 345 eröffnet und die erwähnten Grundstücke eingetragen. Gemäß dem Grundbuchsstand verbleiben daher in der EZ 335 nun

die Grundstücke 1793/2 und 2580. Letzteres wird per Kaufvertrag vom 2.12.2004 an den Landeskulturfonds verkauft und von der EZ 335 abgeschrieben. Es wird dazu die Einlagezahl 347 eröffnet und das Grundstück eingeschrieben.

Seit dem Jahr 1955 (Angabe in Gutachten Ing. Holzer bzw. Alois Bergmann mündlich) bzw. 1969 (schriftliche Vereinbarung zwischen Vorbesitzerin Cäcilia Rainer und Alois Bergmann vom 18.11.1969) ist Alois Bergmann, geb. 1912, Pächter der landwirtschaftlichen Flächen (GP 1791, 1792, 1793, 1794 und 1795) des vormals geschlossenen Hofes „Inner-Reiter“. Er bewohnt dazu die zugehörige Hofstelle an der Adresse Winkeltal 107 (Pachtvertrag siehe Beilage). Diese Vereinbarung wurde mit Dr. Hosp verlängert. Bergmann leistet dafür seit dem Vertragsabschluß im Jahr 1969 ohne Wertfortschreibung ATS 5.000,- (€ 363,36) pro Jahr, obwohl der Vertrag eine Wertsicherung vorgesehen hat. Mit Dr. Hosp wurde zu denselben Konditionen verlängert, ehe der Verkauf der Hofstelle an ihm erfolgte.

2.2 Lage und Beschreibung der landwirtschaftlichen Liegenschaft

Die Hofstelle „Inner-Reiter“ (bzw. Hinter-Reiter) liegt im sog. Winkeltal, einem bei der Ortschaft Außervillgraten-Dorf orografisch links des Villgratenbaches abzweigendem Seitental. Die Seehöhe beträgt ca. 1.510 m.

Der Betrieb zählt zum landwirtschaftlichen Produktionsgebiet „Hochalpen“ und ist als Bergbauernbetrieb (Zone 4) einzustufen. Klimatisch ist es dem südalpinen Bereich zuzuordnen und ist daher mediterran beeinflusst und daher variabler als im übrigen Österreich. Dies bedeutet teilweise extreme Witterungsbedingungen infolge reger Zyklontätigkeit über Oberitalien, die sich wiederholt mit extremen Unwettern hier auswirken. Das lokale Klima kann aufgrund der Seehöhe von ca. 1500 m bei der Hofstelle entsprechend der österreichischen Klimaeinteilung der d-Stufe zugewiesen werden. Das bedeutet wir befinden uns im randlichen Grünlandbereich, der bereits in die Almstufe übergeht. Dies wird vor Ort deutlich, handelt es sich doch im Talboden um den letzten Hof vor der weiter taleinwärts liegenden benachbarten Mooshofalm, die aus dem bereits im 17. Jahrhundert aufgelassenen Mooshof entstand.

Die Betriebsflächen gliedern sich einerseits in land- und forstwirtschaftliche Flächen im Alleineigentum des Betriebes, sowie Miteigentums und Gemeinschaftseigentum. Sämtliche Flächen befinden sich mehr oder weniger im Nahbereich der Hofstelle im Winkeltal. Sie liegen in bis zu 4,3 km Fahrtentfernung von der Hofstelle (Gemeinschaftsalm Tilliachalpe).

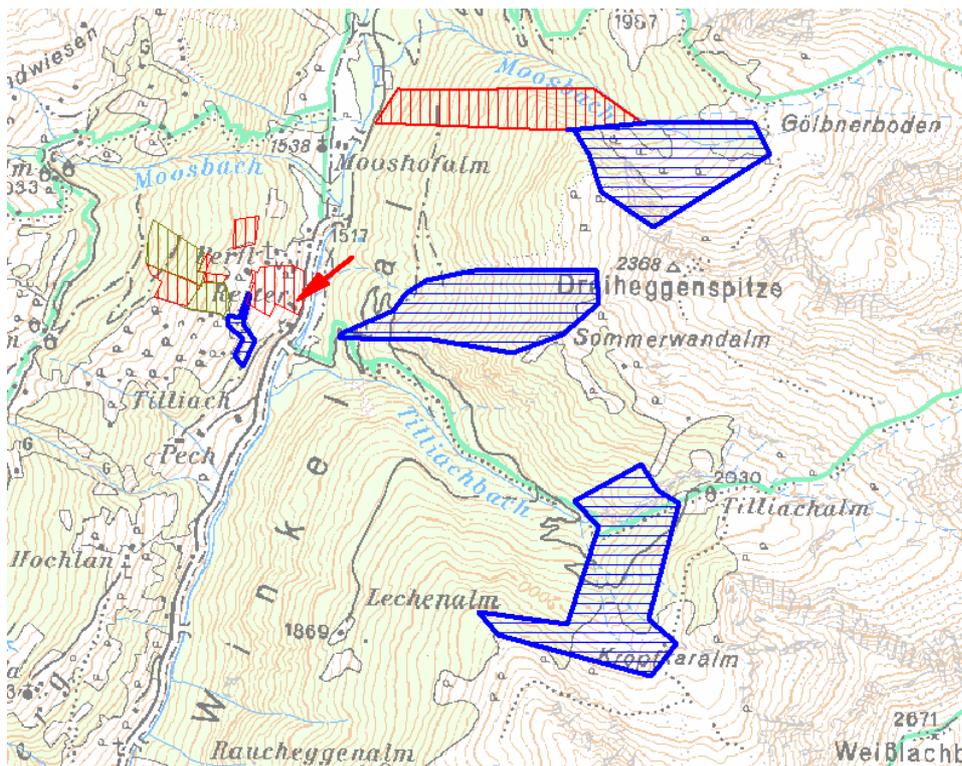


Abb. 1: Lage der Hofstelle (Pfeil) "Innerreiter"; rot = Eigentumsflächen, blau = Miteigentum; grün = (totes) Weiderecht in EZ 29; nicht dargestellt: Mitgliedschaft an Tilliach- und Sommerwandalpe

2.3 Beschreibung der Betriebsstätte

2.3.1 Gebäude

Als **Betriebsgebäude** befindet sich neben der Winkeltaler Landesstraße auf der Parzelle 1973/2 (Früher .200) ein in traditioneller Villgrater Holzbauweise (Kopfstrickverband) errichtetes, kombiniertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Es ist im Tiroler Kulturkataster registriert, d.h. es handelt sich aus kulturhistorischer Sicht um ein erhaltenswertes Gebäude. Die Firstrichtung verläuft lokaltypisch von Berg Richtung Tal (Firstrichtung etwa von WNW Richtung OSO). Traufseitig ist der Wirtschaftsteil, talseitig der Wohnteil, der über ein frontseitige Stiege erschlossen ist. Es fehlen die auf anderen Villgrater Höfen typischen Söllerumführungen. Unterhalb des Wohnteils befindet sich im gegenständlichen Hof ein von der Frontseite zugängliches Kellergeschoß, das früher teilweise früher als Schafstall genutzt wurde.

Der talseitig liegende Wohnteil (Hochparterre und 1 Stock) ist vollends auf einem Mauerwerk gezimmert und wird mit einem sanierungsbedürftigen Schnittschindeldach bedeckt, wobei der bis über den Wohnteil vorragende Dachraum gleichzeitig Abstellraum und Zufahrt für die Heueinbringung ist. Die Dachkonstruktion ist als Ständerstuhl mit einem Pfettendach ausgeführt. Die erwähnte Heubodenzufahrt ist nur mit alten Bergegerät (Schlitten) möglich, da die traufseitige Brücken-Zufahrt weder von der Einfahrtshöhe, noch aus baustatischer Sicht modernes Gerät erlauben.

Die Decken sind in einfacher Holzbohlenkonstruktion ausgeführt und teils stark abgenützt. Eine Holzstiege verbindet das Erdgeschoß mit dem ersten Stock. Vom Mittelflur des Erdgeschoßes führt eine Tür in den dazwischenliegenden Arbeitstrakt. Von diesem führt eine Stalltüre in den nach hinten anstoßenden Kuhstall, sowie nach Süden ins Freie bzw. zum Mistlager.

Nach Auskunft von Alois Bergmann war zu Pachtbeginn lediglich der Holzherd in der Küche und ein Tisch als Zubehör vorhanden.

Die Grundriss-Außenmaße betragen nach eigener Schätzung etwa 12,5 m in der Breite und ca. 17 m in der Länge. Die gezimmerte Raumhöhe wurde mit etwa 2,5 m geschätzt. Der Dachraum (Hochtenne) ist durchschnittlich etwa 2 m hoch. Während der Mittelflur (ca. 3,5 m Breite) etwas schmaler als die seitlich liegenden Stuben bzw. Kammern sind (ca. 4,5 m), sind in der Längsrichtung die Kammern etwa gleich lang (je ca. 4,5 m). Das Kellergeschoß reicht in Längsrichtung nur ca. 9 m zurück. Auf Dachgeschoßhöhe ist traufseitig ein mit Brettern überdachter Lagerraum (Grundrissmaß etwa 3,5 m Länge x 12,5 m Breite, sowie 3 m Länge x 5 m) angebaut. Hier ist auch die traufseitige Tenneneinfahrt (Hochtenne).

Die Konstruktion weist an den Fundamenten (=Kellermauerwerk; Riss in der Fundamentmauer, notdürftig auf Steher abgestützt; siehe Fotodokumentation), am (Stuben)Kamin (feucht und rissig; siehe Fotodokumentation), an der Dacheindeckung (Feuchtflecken, Dach durchsichtig; siehe Fotodokumentation), an Teilen der tragenden Decken-Balken (faulender Kreuzbalken zwischen Keller zu Erdgeschoß) schwere statische Mängel auf. Auch aus arbeitswirtschaftlicher Sicht entspricht die Baukonstruktion den Verhältnissen vor Beginn der landwirtschaftlichen Mechanisierung in den Nachkriegsjahren (Fehlende Einfahrtshöhen, zu geringe statische Tragfähigkeit).

Das Gebäude weist etwa folgende Kubaturen und Funktionen auf.

Wohntrakt (inkl. Mittelflur; Holzblock):

4,5 m x 12,5 m x 2,5 m x 2 ≅

281 cbm

Zwischentrakt (Arbeits-, Lager bzw. Bergeraum; Holzblock):

4,5 m x 12,5 m x 2,5 m x 2 ≅

281 cbm

Stalltrakt (Stall, darüber Heubergeraum, Holzblock):

4,5 m x 12,5 m x 2,5 m x 2 ≅

281 cbm

traufseitiger Trakt (Lagerraum; Holzständer): 3,5 m x 12,5 m x 2,5 m \cong	110 cbm
Dachgeschoß (Gerätelager- und Heubergeraum, Block und Ständer): 17 m x 12,5 x 2,00 m \cong	425 cbm
traufseitiger Anbau (DG-Höhe, Lager; Holzständer): 2,5 m x 5 m x 2,5 m \cong	31 cbm
Kellergeschoß (Lagerräume; Stein-Mauerwerk): 9 m x 12,5 m x 2,5 m \cong	281 cbm
Summe Raumkubatur Holzblock	\cong843 cbm
Summe Raumkubatur Holzständer (inkl. Dachstuhl)	\cong566 cbm
Summe Raumkubatur Mauerwerk	\cong281 cbm

Weitere Gebäude und Betriebsanlagen sind nicht vorhanden.

2.3.2 Infrastruktur

Die Hofstelle ist durch die Winkeltaler Landesstraße erschlossen. Die Erhaltung und Schneeräumung erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Die Wasserversorgung erfolgt über eine hofeigene Quelle auf Grundparzelle 1794. Diese ist durch Einräumung eines Leitungsrechtes über die abgetrennten Grundstücke inzwischen rechtlich abgesichert. Die Quellnutzung erfolgt gemeinsam mit dem Außerreiterhof.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Zentrum Innervillgraten

Die Stromversorgung wird durch die TIWAG gewährleistet. Eine genaue Anschlussleistung konnte nicht erhoben werden.

2.3.3 Technische und arbeitswirtschaftliche Ausstattung Stall/Tenne

Die Aufstallung besteht aus Anbindeständen mit Holzliegebuchten und hölzernen Futtertrögen. Die Mistplatte ist ebenfalls aus Holz. Sonstige technische Anlagen sind mit Ausnahme eines Wasserschlusses und elektrischem Licht nicht vorhanden.

Das Mistlager ist unbefestigt. Sowohl Einstreu (von Stroh) und Entmistung erfolgen händisch mit Gabel, sowie Schaufel und Schubkarren.

Die Wasserversorgung und Krafftuttermittlung der Tiere erfolgt ebenfalls mittels Kübeln und händischer Tränkung. Ebenso wie die Heuversorgung.

Die Heueinbringung hat wegen fehlender Zufahrtsmöglichkeit über die Hocheinfahrt händisch zu erfolgen.

2.3.4 Technische und arbeitswirtschaftliche Ausstattung Wohnung

Es fehlen übliche Sanitär-, Heiz- und Wasserinstallationen inkl. Warmwasseraufbereitung. Vorhanden ist eine einfache Stromversorgung und ein Telefonanschluß.

2.4 Beschreibung der Betriebsflächen

Die landwirtschaftlichen Grundflächen bilden eine arrondierte Einheit im Hofanschluss. Sie liegen um und oberhalb der Hofstelle auf einem ost- bis südostexponiertem Hang. Alle Flächen liegen im Freiland am talinnersten Rand des durch die Flächenwidmung überhaupt erfassten bzw. beplanten Gebiet (Siedlungsraum). Im beschlossenen örtlichen Raumordnungskonzept ist die unmittelbare Hofumgebung als „landschaftlich wertvolle Fläche“ festgelegt. Umwidmungen - mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Sonderflächenwidmungen - sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Die nächste Widmung Gewerbegebiet oder Wohngebiet liegt fast 3 km talauswärts.

2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es handelt sich dabei um die Grundparzellen 1791, 1792, 1793/1 (früher 1793), 1794 und 1795. Sämtliche Flächen sind an Alois Bergmann verpachtet. Sie umfassen eine Fläche von 3,3449 ha. Vor der Abtrennung der GP 1793/2 waren es innerhalb der EZ 335 bzw. 90075 noch 3,3648 ha.

Sämtliche LN-Grundstücke liegen in der KG Außervillgraten auf einer Seehöhe von 1505 bis 1615 m Seehöhe. Sie liegen alle arrondiert um die Hofstelle und sind mit Ausnahme der

höchstgelegenen Flächen von hier aus fahrbar über die eigenen Grundstücke zu erreichen. Einzig die höchstgelegenen Teilflächen der GP 1791 sind über einen im Jahre 2001 gebauten Forst- und Güterweg am Tilliacherberg erreichbar (ca. 1,2 km Fahrtstrecke einfach).

Die Grundstücke bilden einen gemeinsamen Schlag, der sich allerdings aufgrund der unterschiedlichen Neigung und Bodengüte, sowie Befahrbarkeit wiederum differenziert darstellt.

Etwa 0,88 ha werden als einmähdige Wiesen, 2,41 ha als mehrmähdige Wiesen genutzt. Davon sind wiederum 1,66 ha der Steilstufe 2 (eingeschränkt mechanisch mit Spezialmaschinen bearbeitbar), 1,63 ha der Steilstufe 3 (Handarbeitsflächen) zuzuordnen. Die durchschnittlichen Geländeneigungen liegen etwa zwischen 45 und 60%. Stellenweise verhindert die Bodenrauigkeit (insbesondere GP 1791) eine mechanische Bearbeitbarkeit. Die Humustiefe wurde zwischen 15 und 40 cm festgestellt. Es handelt sich um eher helle Braunerden auf dem Untergrund des Thurnthaler Quarzphyllits, der stellenweise recht oberflächennah liegt. Feuchtigkeit beeinträchtigt allenfalls die nördlichen Teile der Gp 1791. Für die GP 1791 beträgt die Bodenklimazahl 6,97 (von 100 möglichen) Punkte(n), 14,47 Punkte für GP 1492, 16,47 Punkte für GP 1793/1, 13,95 Punkte für Gp 1794 und 14,18 für die Parzelle 1795.

2.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Es handelt sich dabei einerseits um Waldflächen am Versellerberg bestehend aus den Grundparzellen 1769, 1772, 1775 und 1815, sowie .186/3 (in Summe 3,2006 ha), andererseits um die GP 2580 KG Außervillgraten (als „Reiterwald“ bezeichnet; Fläche 14,2967 ha Wald).

Der Wald am Versellerberg (=„Perflwald“) liegt verstreut in einer Seehöhe von 1640 bis 1890 m und liegt auf einem ostexponierten Steilhang mit bis zu 80% Neigung. Die GP 1769, 1772 und 1815 sind als Schutzwald in Ertrag, die Grundparzelle 1775 als Wirtschaftswald eingestuft. Die GP 186/3 ist nicht klassifiziert und wird aufgrund der Lage im Waldgrenzbereich als SaE eingestuft. Das Grundgestein bilden Thurnthaler Quarzphyllite. Die Grunderschließung wurde erst in den letzten Jahren durch eine neue Forststraße (Perflwaldweg), die bei den Tilliachhöfen am Versellerberg vom Güterweg Pecher abzweigt, geschaffen. Diese unterfährt etwas oberhalb des Perflgutes die GP 1815, durchquert dann mittig die GP 1775, erreicht nach einer Kehre dann wieder die GP 1815 bergseitig und unterfährt schließlich noch die GP 1769. Die GP 1772 liegt etwa 30m oberhalb des Weges. Es handelt sich um einen gut ausgebauten Traktorweg. Das Gelände der vier Waldparzellen stellt mit Ausnahme der teilweise vorhandenen Grobblockigkeit durchwegs leichtes Seilgelände dar. Großteils kann das Holz auch mit Traktoranbauwinden erreicht werden.

Auf GP 1769 stockt überwiegend (85%) Altholz (Bestockungsgrad 9/10; ca. 160 – 220 Jahre; geschneitelt; 8/10 Fi – 5. Absolutbonität Fichte Nordtirol, hohes Ertragsniveau; 2/10 LÄ – 2,5. Absolutbonität Lärche Südtirol). Der Rest verteilt sich auf Blößen mit geringfügigem Verjüngungsansatz von Fichte (ca. 3 Jahre). 3 % bilden unbestockte Böschungs- und Wegflächen. In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 126 efm (2001: 118 efm, 2002: 8 efm) genutzt.

Auf GP 1772 stockt eine bis zu 5 m hohe Fichtendickung (Alter ca. 20 Jahre; vollbestockt). Keine Nutzungen.

Auf GP 1775 stockt wiederum überwiegend Altholz (90%; vollbestockt; ca. 150 – 170 Jahre; geschneitelt; 8/10 Fi – 5. Absolutbonität Fichte Nordtirol, hohes Ertragsniveau; 2/10 LÄ – 4. Absolutbonität Lärche Südtirol). Der Bestand weist kaum Naturverjüngung auf. 10 % bilden unbestockte Böschungs- und Wegflächen. In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 94 efm genutzt (im Zuge des Wegebbaus 2000).

Auf GP 1815 stockt nur teilweise Altholz (35%; 8/10 bestockt; ca. 110 Jahre; geschneitelt; 10/10 Fi – 6,5. Absolutbonität Fichte Nordtirol, hohes Ertragsniveau). Überwiegend (40%) handelt es sich um Jungwuchsflächen (3 Jahre; 10 Fichte); zudem bilden etwa 20% Dickungen (20 Jahre; 10 Fichte) die Bestockung der Parzelle. Der Rest sind Wegflächen und Böschungen. Der Bestand weist wenig Naturverjüngung auf. In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 28 efm genutzt (im Zuge des Wegebbaus 2000: 3 efm, Rest 2001).

Der Reiterwald (GP 2580 in EZ 347) stockt auf einem nord- (=1/3) und westexponierten (=2/3), durchschnittlich etwa 70% steilen, Hang. Er liegt in einer Seehöhe von 1520 bis 1.970 m. Talseitig sind lt. TIRIS-Waldkategorieausscheidung etwa 42% der Fläche als Schutzwald in Ertrag bewertet (etwa 2% sind davon unproduktive Rinnen und Gräben), der Rest (=bergseitig; ca. 58%) ist als Schutzwald außer Ertrag eingestuft. Diese Grenze im TIRIS ist allerdings willkürlich bei der 1.800m Höhenlinie festgelegt. Tatsächlich ist die SaE-Grenze zwar nicht klar definierbar, aber die höhergelegenen Bestände sind wegen der teilweise wirtschaftlich attraktiveren Baumarten (Lärche) und wegen der vorhandenen Forstwege durchaus wirtschaftlich noch nutzbar, weshalb der SaE-Anteil nach Meinung des unterfertigten Sachverständigen um 20% zu reduzieren ist. Das Gelände ist wegen der teilweise extremen Steilheit und wegen der teilweisen Grobblockigkeit und Felsigkeit aber generell als eher schwieriges Seilgelände anzusprechen. Insbesondere die nordexponierten Einhänge zum Moosbach erlauben kaum eine Bringung und werden daher nicht berücksichtigt.

Als Grundgestein sind hier Granite und Gneise des Altkristallin anzutreffen. Bei den Böden sind typische Ranker und flachgründige, podsolierte Braunerden anzutreffen.

Die Waldbestände sind überwiegend Altholz (75%) zu 8/10 mit Fichten bestockt (9/10; ca. 190 Jahre und älter; talseitig ca. 5,0., bergseitig ca. 3,5. Absolutbonität Fichte Nordtirol, hohes Ertragsniveau). Vereinzelt sind Lärchen (ca. 200 Jahre und älter; 3. Absolutbonität Lärche Südtirol) vertreten. Etwa 11 % sind mit teilweise noch nicht ganz gesicherten Jungwüchsen (3-5 Jahre, 10/10 Fichte) bestockt (8/10 Bestockung). Etwa 2% sind schließlich mit Dickungen (15 Jahre, 10/10 Fichte, 9/10 Bestockung) bestockt. Der Rest sind unproduktive Flächen (Graben und Rinnen, Felsen; 5%) und Wege (inkl. Böschungen und Holzlager- bzw. Umkehrplätzen; 7%).

Die Erschließung ist talseitig durch den „Winkeltal-Alpsweg“, in der Hanglage über den sog. „Tilliachbach-Steinrastl-Weg“, sowie im oberen, nordexponiertem Moosewald allenfalls durch den „Mooswald-Weg“ (über den Gegenhang) gegeben. Ein Bringungsrecht besteht auf letzterem nicht, ist also fallweise zu vereinbaren. Die Bringung ist mittels auf etwa 50% der Ertragswaldfläche mit Bergaufseilung bzw. im Nahbereich der Wege (ca. 80m Zuzug) auch mit Traktoranbauseilwinde (20%) möglich. Der Rest ist durch Bergabseilung zu bringen.

In den Jahren 2000 bis 2003 wurden 57 efm (2002) genutzt.

2.5 Erträge des Betriebes

Das Einkommen des Betriebes setzt sich seit Jahren nur mehr aus Pachteinnahmen, sowie Einnahmen aus der Holznutzung zusammen. Die Holznutzungen wurden anhand der Angaben von WA Weitlaner geschätzt. Es sind am Betrieb keine Milchkontingente vorhanden. Alois Bergmann nahm aber regelmäßig an den landwirtschaftlichen Betriebs- und Flächenförderprogrammen teil (ÖPUL; Steilflächenmahd, Lämmerproduktion, Ausgleichszulage, Alpung) und hat dadurch als Pachtbetrieb im Referenzzeitraum 2000 bis 2002 auch Zahlungsansprüche für die einheitliche Betriebsprämie erworben.

Der erntekostenfreie Erlös der letzten Nutzungen, die allerdings wesentlich durch Mehrkosten im Zuge des Straßenbaus (Perflwaldweg) geprägt sind, liegen nach Angabe von Waldaufseher Weitlaner etwa bei 50% des Holzerlöses.

Weitere Einkommen (Z.B. aus Direktvermarktung, Maschinenring, ...) hat Alois Bergmann aus der betrieblichen Tätigkeit keine. Erlebt aber z.T. von seiner ASVG-Pension, die er als ehemaliger Landarbeiter erworben hat.

2.6 Inventar und Zubehör – landwirtschaftlicher Betrieb

Zu den Bewertungsstichtagen waren am Betrieb lt. Angabe von Alois Bergmann praktisch weder gebrauchsfähige landwirtschaftliche Geräte noch ebensolche Maschinen vorhanden, die nicht ihm selbst (als Pächter) gehörten.

2.7 Vergleichswerte

2.7.1 Vergleichswertsammlung

Es ist vorauszuschicken, dass konkrete Vergleichswerte zum land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr äußerst rar sind. So kann es vorkommen, dass in einer Gemeinde über Jahre hinweg kein verwertbarer Vergleichswert vorkommt. Aus diesem Grund, aber auch deshalb, weil das Preisniveau ohnehin großräumiger zu beurteilen ist und die konkrete Einstufung in hohem Maße von den Eigenschaften der Fläche an sich abhängt, ist nachfolgend das Preisniveau der umgebenden Gemeinden und einige eigens recherchierte konkrete Wertkennzahlen der Vergleichsflächen (z.B. BKZ) dargestellt.

Als Vergleichswerte für das Villgratental und Umgebung liegen dem unterfertigten Sachverständigen folgende Fälle vor:

Nr	Datum	Verkäufer-Käufer Bezhg	Gemeinde	Fläche in m ²	Nutzung	EZ	Preis €/m ²	Anmerkung
1	Dez.01	LW-TBF	Außervillgraten	3.107	LN	90017, 90021	43,60	TBF: Tiroler Bodenbeschaffungsfonds; Ankauf Freiland - Schaffung von Bauland (8 Bauparzellen)
2	Mär.03	TBF- Privat	Außervillgraten	542	LN	fehlt	64,00	Bauland/Hausbau
3	Nov.02	Gde-Unternehmer	Außervillgraten	485	bebaut	41	209,78	
4	Mai.03	Privat-Privat	Außervillgraten	803	LN	219, 291	48,35	Bauland
5	Jun.99	Telekom-Gde	Außervillgraten	156	LN	div.	50,87	
6	Mai.01	Privat-Privat	Außervillgraten	99	begrünt	195	31,05	
7	Mai.01	LW-LW	Außervillgraten	85	LN; bebaut	90005	21,80	
8	Nov.00	Privat-Schwester	Außervillgraten	1.467	LN	316, 318	1,90	<i>Bodengüte nicht amtlich geschätzt!</i>
9	Mär.87	LW-Gde	Außervillgraten	466	LN	90019	28,34	
10	Sep.91	Privat-Privat	Außervillgraten	653	Garten	308	36,34	
11	Aug.91	Privat-Privat	Außervillgraten	641	Garten	312	38,52	
12	Dez.92	Agm-LW	Außervillgraten	593	LN	313	36,34	
13	Dez.92	Agm-LW	Außervillgraten	98	LN	43	36,34	
14	Mai.95	Privat-LW	Außervillgraten	12.232	Wald	90033	0,71	<i>oberhalb Unterfelden; ca. 1700m SH, ca. 40-45% geneigt; SiE; kaum Altholz</i>
15	Nov.96	Privat-LW	Außervillgraten	1.763	LN	181	2,89	<i>Bodengüte nicht amtlich geschätzt!</i>
16	Feb.97	Privat-Privat	Außervillgraten	197	Bauflächen	90084	58,14	
17	Jul.97	LW-LW	Außervillgraten	2.500	Alpe	90008	29,07	
18	Okt.97	LW-LW	Außervillgraten	3	LN	313	36,34	
19	Okt.97	LW-LW	Außervillgraten	52	LN	90083	36,34	
20	Okt.97	LW-LW	Außervillgraten	21	LN	90083	36,34	

21	Dez.97	LW-LW	Außervillgraten	82	LN	90018	29,07	
22	Mai.98	Privat-Unternehmer	Außervillgraten	262	Bach	150	14,53	
23	Aug.98	LW-LW	Außervillgraten	42.917	Bfl, Strasse, LN und Wald	90029	0,97	LN ØBKZ=8,5; Winkeltal; ca 1430 m SH; 42 bis 55 % Neigung; verbuschend
24	Okt.98	LW-LW	Außervillgraten	9.899	Wald, LN, Bfl	90082	1,76	LN ØBKZ=12,1; Winkeltal; 35 bis 75% Neigg; bis Wohngebiet 250m Höhendifferenz!
25	Mär.99	Gde-Privat	Außervillgraten	62	Weg	149	1,82	
26	Jul.99	Gde-LW	Außervillgraten	469	Wald	90074, 41	8,72	
27	Apr.01	LW-Privat	Außervillgraten	270	FL, LN	90047	25,44	
28	Sep.00	Privat-Gde	Außervillgraten	1.375	Wald	90019	36,34	
29	Sep.00	Privat-LW	Außervillgraten	94	Wald	90019	36,34	
30	Nov.00	Privat-Gde	Außervillgraten	1.375	FL, LN		36,34	
31	Mär.01	LW-Bergbahn	Außervillgraten	6.528	Alpe	90008	13,61	
32	Jun.01	Privat-Privat	Außervillgraten	42	Bfl	90019	50,87	
33	Dez.01	Agm-LW	Außervillgraten	913	Baufläche, LN	348	15,00	
34	Dez.01	LW-Privat	Außervillgraten	551	Baufläche	90038	10,89	
35	Dez.03	Agm-Gde	Außervillgraten	972	FL, LN	346	20,00	
36	Jul.04	LW-LW	Außervillgraten	48.346	Alpe	90047	0,08	
37	Jän.86	Untern-Gde	Innervillgraten	185	FL, LN	52	0,00	Sanierungsfall
38	Nov.02	Untern-Privat	Innervillgraten	386	FL, LN	52	70,00	Sanierungsfall/Schuldentilgung
39	Nov.02	Untern-Privat	Innervillgraten	392	FL, LN	52	70,00	Sanierungsfall/Schuldentilgung
40	Mär.00	Privat-LW/Pensionist	Innervillgraten	12.682	Wald	54	0,54	ca. 25% SaE, Rest SiE; ca. 70% geneigt; ca. 1640-2000 m SH; Nordhang oberhalb Oberhoferalm am Sandberg; schmale Parzelle, inkl. Bestand
41	Sep.01	Gde-Privat	Innervillgraten	415	BL, begrünt	356	50,87	
42	Sep.01	Gde-Privat	Innervillgraten	462	BL, begrünt	356	50,87	
43	Sep.01	Gde-Privat	Innervillgraten	380	BL, begrünt	356	50,87	
44	Mär.02	LW-Privat	Innervillgraten	270	LN	58	10,90	Abstandsfläche

45	Mär.02	LW-Agm	Innervillgraten	35.355	LN (u Wald)	58	1,45	Sanierungsfall/Schuldentilgung; kaum Wald (SiE); LN ØBKZ=12,59; 45-80% geneigt; ca 1360 -1460 m SH; südlich Villgraterbach
46	Apr.01	Privat-LW	Innervillgraten	76.631	Wald	289	0,66	ca. 15% SaE, ca. 20% WW; Rest SiE; ca. 60% geneigt; ca. 1340-2220 m SH; Nordhang; schmale Parzellen vom Tal bis Waldgrenze, mit Bestand; WW :kaum Altholz
47	Dez.97	Gde-Untern.	Innervillgraten	435	LN	356	50,87	
48	Mai.98	Privat-LW	Innervillgraten	375	BL, bebaut	306	135,66	
49	Jän.03	LW-LW	Strassen	6.793	LN	90040	3,63	GB Außervillgraten; LN ØBKZ=23,82; eben; ca 1070 m SH
50	Jul.01	LW-LW	Strassen	7.046	Wald	90003	1,45	SiE; ca.1100-1140 m SH, Grabeneinhang; sonst ca 50% geneigt, bestockt; ca. 100 m Länge und 40 m Höhenunterschied Entfernung zu BL
51	Jul.01	Agm-Untern	Strassen	3.774	Lagerplatz	70	34,16	
52	Mai.01	Privat-LW	Strassen	9.286	LN	268	4,36	LN ØBKZ=33,05; 10% geneigt; ca 1120 m SH; östlich Ortschaft
53	Jän.02	Untern-LW	Strassen	19.915	Wald	328	0,44	Zusätzlich Almanteile im Preis enthalten!
54	Jun.01	Privat-LW	Strassen	47.728	hps Wald u. Alpe	268	2,82	u. EZ 38 GB Tessenberg
55	Dez.01	LW-Gde	Strassen	1.142	LN	90021	25,44	
56	Mai.00	LW-Privat	Strassen	846	begrünt	90008, 315	150,04	
57	Aug.98	LW-Privat	Strassen	592	begrünt	90008	87,46	
58	Jun.99	Privat-Sohn	Strassen	1.370	bebaut	155	5,05	
59	Apr.03	Privat-Privat	Tessenberg	516	LN	104	56,20	
60	Sep.01	Privat-LW	Tessenberg	281	LN	90004	20,69	
61	Dez.01	Untern-Untern	Tessenberg	400	Alpe, bebaut	120	121,91	Jausenstation
62	Jän.02	Agm-LW	Tessenberg	69	bebaut	90	18,17	
63	Apr.94	k.A.	Außervillgraten	k.A.	LN	k.A.	8,72	Ortsraum
64	Mär.90	k.A.	Außervillgraten	k.A.	LN	k.A.	3,63	
65	Jul.00	k.A.	Innervillgraten	k.A.	LN	k.A.	3,63	
66	Okt.99	k.A.	Innervillgraten	k.A.	LN	k.A.	6,18	Grundeinlöse für Landesstraße
67	1989	k.A.	Außervillgraten	170	Wald, 10.EK	k.A.	0,22	SiE; 1200m SH; 200m BL-Entf., Splittdeponie- Entschädigung
68	2004	k.A.	Außervillgraten	14.400	Wald,5.EK	k.A.	0,24	SiE; 1650m SH; 1000m BL-Entf.; ohne Bestand
69	2001	k.A.	Außervillgraten	1.000	Wald, 10.EK	k.A.	0,93	WW; zwangsweise Nutzung;Deponie-Entschädigung
70	2004	k.A.	Außervillgraten	4.500	Wald, 5.EK	k.A.	1,00	SiE; 1400m SH; 500m BL-Entf.; Verbauung WLW; inkl. Bestand
71	1983	k.A.	Außervillgraten	2.890	Wald, 8.EK	k.A.	1,04	WW; 1900 m SH, 8,0 km BL-Entf., inkl. Hiebsunreife; 25 kV-Leitung
72	2002	k.A.	Außervillgraten	1.464	Wald, 10.EK	k.A.	0,86	SiE; Zwangsweise Nutzung; Gemeindefstraße; ohne Bestandeswert

73	1991	k.A.	Außervillgraten	4.000	Wald, 10.EK	k.A.	2,17	SiE; 1470 m SH, 2 km BL-Entf.; 25 kV-Leitung; inkl. Bestandesentschädigungen
74	1988	k.A.	Außervillgraten	2.000	Wald, 10.EK	k.A.	2,17	WW; 1100 m SH, 100 m BL-Entf., inkl. Hiebsunreife; 25 kV-Leitung, inkl. Bestandesentschädigungen
75	1989	k.A.	Außervillgraten	2.400	Wald, 10.EK	k.A.	3,00	SiE; 1300 m SH, 2,5 km BL-Entf.; Bachregulierung; ohne Bestand
76	2004	k.A.	Innervillgraten	5.000	Wald, 5.EK	k.A.	1,00	SiE; 1500 m SH, 0,5 km BL-Entf.; nur Bestandesentschädigung
77	2001	k.A.	Innervillgraten	600	Wald, 10.EK	k.A.	0,86	SiE, 1500 m SH, 10 m BL-Entf.;
78	1993	k.A.	Innervillgraten	4.000	Wald, 10.EK	k.A.	2,41	WS2; 1450 m SH, 2,0 km BL-Entf.;
79	2004	k.A.	Innervillgraten	k.A.	Mischnutzung	k.A.	1,00	hps Weide und Wald; Straßenablöse, 70 m BL-Entf

LW - Landwirt, Gde-Gemeinde; Agm- Agrargemeinschaft; Untern – Unternehmer; FL – Freilandwidmung, BL- Baulandwidmung; LN – Landwirtschaftlich genutzt; BKZ = Bodenklimazahl; SaE = Waldkategorie Schutzwald außer Ertrag; SiE = Waldkategorie Schutzwald in Ertrag; WW = Waldkategorie Wirtschaftswald (WS2 ... mit mittlerer Schutzfunktion), SH = Seehöhe über Adria;

2.7.2 Preissituation land- und forstwirtschaftlicher Produkte lt. *Grüner Bericht (2000), Statistik Austria (2003, 2004), bzw Landesforstdirektion (Holzpreise)*

PRODUKTKLASSE		2000	2003	2004
Rinder geschlachtet¹⁾	Einheit	€/Einheit	€/Einheit	€/Einheit
Kühe, Klasse E – P, Ø Österreich	kg	1,91	1,66	1,77
Kälber gesamt	kg	4,49	4,43	4,45
Nutzrinder				
Einstellrinder männl., ab 220 kg	kg	2,44	2,55	2,54
Kälber, männlich	kg	3,90	3,98	3,81
Kälber, weiblich	kg	k.A.	2,86	2,93
Zuchtrinder				
Stiere	Stk.	k.A.	2.028,43	2.138,60
Kühe	Stk.	1.292,92	1.287,15	1.326,98
Kalbinnen, trächtig	Stk.	1.331,51	1.289,42	1.357,28
Schafe				
Mastlämmer, 45 kg, lebend	kg	1,87	1,90	1,87
Altschafe, lebend	kg	0,77	0,66	0,61
Milchpreis 4,1% Fett, 3,3 % Eiweiß	kg	0,286	0,290	0,287
Holz lt. Landesforstdienst Tirol- soweit als möglich auf Preisgebiet Osttirol bezogen sonst Tirol, 3 J. Durchschnitt				
Blochholz Fi/Ta B	FMO	86,34	76,80	77,54
Blochholz Lärche	FMO	98,07	85,32	85,50
Schwachbloche	FMO	55,20	50,83	50,06
Industrieholz	FMO	29,69	25,42	24,66
Brennholz – weich	RMM	15,81*	19,37	20,41

* tirolweiter Wert

Preis-Indizes land- u. forstwirtschaftlicher Einnahmen u. Vorleistungen lt. Grüner Bericht 2004

Jahr	Betriebsausgaben	Investitionsausgaben	Betriebs-einnahmen
2000	105,4	106,5	92,2
2001	108,5	108,4	97,0
2002	106,5	110,4	95,1
2003	107,3	112,1	94,9
Änderung 2002/03	+ 0,8	+ 1,5	- 0,2

*1995:=100%

2.8 Hinweise zu Förderungen

Die dazu benötigten Daten werden üblicherweise beim Antragsteller bzw. Bewirtschafter des Hofes im Zuge der Befundaufnahme erhoben. Herr Bergmann konnte diese Daten aber wegen seines Alters nicht mehr bereitstellen, da ihm schon seit Jahren dies durch den Ortsbauernobmann erledigt wird und dieser auch seine Anträge verwaltet. Aus Vertraulichkeits- und Zeitgründen wurde auf dessen Inanspruchnahme verzichtet und stattdessen bei der Agrarmarkt Austria (DI Weitschacher) mit Hinweis auf den vertraulichen Verwendungszweck der Daten um Bekanntgabe der konkreten Antrags- und Auszahlungsdaten angesucht. Diese Daten wurden bislang allerdings nicht bereitgestellt, sodass sie anhand der in den Vorgutachten enthaltenen Informationen geschätzt werden. Das [potentielle] Einkommen aus Förderungen (ÖPUL) kann im Anhalt an die im GA Ing. Holzer erhobenen Daten etwa folgendermaßen geschätzt werden (ab 1995; hier Stand ab 2000 angenommen):

Prämienart/Code	Anzahl	Förderhöhe in €/Einh.	Summe
Steiflächenmahd Stufe 2	1,66 ha	218,01	€ 361,90
Steiflächenmahd Stufe 3	1,63 ha	290,69	€ 473,82
Einmähdig	0,88 ha	72,67	€ 63,95
Mehrmähdig	2,41 ha	72,67	€ 175,13
Mutterschafprämien	30 Stück	23,98	€ 719,40
Mutterschafprämien- Berggebietszuschlag	30 Stück	6,54	€ 196,20
Ausgleichszulage bzw. Bergbauernzuschuss	3,29 ha	175,00	€ 575,75
	Summe		€ 2566,15

Schätzungsweise können die Agrarförderungen (Tiere, Flächen, Ausgleichszulage) für den Betrieb etwa 2.570 € pro Jahr betragen. Eine genaue Berechnung ist allerdings nur anhand eines detaillierten Betriebsplanes möglich.

2.9 Sonstige Angaben

Laut Angabe von Ing. Holzer von Agrartechnikabteilung Außenstelle Lienz kann in den vergangenen Jahren im Raum Außervillgraten ein Auftriebsentgelt von etwa 29,07 € pro Kuhgras als Weidezins angenommen werden.

Folgende Zahlen (Quelle: Statistik Austria) zeigen die wirtschaftliche Entwicklung im Villgratental

Tabelle 1: Demografische und wirtschaftliche Kennziffern zum Villgratental

Parameter	2001	1995	1991	1981	Änderung %	Anmerkungen
Außervillgraten						
Einwohnerzahl	977		1026	1171	-16,6%	
Geburtenbilanz seit 1981	+100					
Wanderungsbilanz seit 1981	-294					
Ldw. Haupterwerbs(HE-)Betriebe	27	37			-27%	
Durchschnittsgröße des HE- Betriebes in ha	60,9	48,8			+24,8	
Arbeitsstätten	26		24		+8,3	
Beschäftigte	118		142		-16,9%	
Innervillgraten						
Einwohnerzahl	984		973	1042	-5,6%	
Geburtenbilanz seit 1981	+113					
Wanderungsbilanz seit 1981	-171					
Ldw. Haupterwerbs(HE-)Betriebe	38	46			-17,4%	
Durchschnittsgröße des HE- Betriebes in ha	61,1	61,4			-0,5	
Arbeitsstätten	30		28		+7,1	
Beschäftigte	119		103		+5,5%	

3 Gutachten*

3.1 Allgemeines

In diesem Kapitel geht es darum die Gegebenheiten des Befundes zu werten und geeignete Bewertungsverfahren (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) auszuwählen. Die dabei ermittelten verschiedenen Werte sind unter Anwendung von Zu- und Abschlägen entsprechend zu gewichten.

Falls nichts anderes bestimmt wurde, ist grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln (= Bewertungsgrundsatz LBG)

„Der **Verkehrswert** ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz.

Sind ausreichend viele und geeignete Vergleichswerte vorhanden, so kommt der Verkehrswert diesen Vergleichswerten sehr nahe. Sind derartige Werte nicht vorhanden so sind bei der Verkehrswertermittlung auch andere Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

3.2 Methode bzw. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Begriffsbestimmungen

Der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens kommt größte Bedeutung zu, daher muss näher darauf eingegangen werden.

Grundsätzlich hat der Sachverständige die Methode der Bewertung frei zu wählen. Der § 7 (1) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes i. d. g. F. 1992 (=LBG) lautet: „Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“

Des besseren Verständnisses wegen seien die einzelnen Bewertungsverfahren im Folgenden kurz erläutert:

3.2.1 Vergleichswertverfahren

„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert)“ § 4 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz (=LBG).

Es sind die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- und Abschläge, Auf- oder Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen zu begründen.

Häufig treten dabei folgende, typische Probleme auf:

- Vergleichbarkeit der Objekte
- Häufigkeit des Auftretens vergleichbarer Fälle
- zeitliche und räumliche Nähe der Vergleichsfälle
- Dokumentation der Vergleichsfälle (z. B. Kaufpreisstatistiken)
- statistische Absicherung
- tatsächliche und zu erwartende Widmungen

Die Mehrzahl der Schätzfälle ist nach den Regeln der Statistik eher gering abgesichert. So bräuchte man z.B. bei einer gewünschten 10%-igen Irrtumswahrscheinlichkeit und einer maximal 10% Abweichung vom theoretischen Mittelwert 15 vergleichbare Kauffälle.

Liebhaberwerte sind keine objektiven Vergleichswerte und dürfen daher in die Bewertung nicht eingehen.

3.2.2 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert)“, § 5 Abs. 1 LBG.

Der Reinertrag ergibt sich, wenn man vom ermittelten Rohertrag die baren Betriebsausgaben, die Erhaltungs- und Amortisationskosten für Maschinen, Anlagen und Gebäude, etc., sowie den Lohnanspruch der Familie und die Schuldzinsen abzieht. Der Reinertrag stellt somit das Kapitaleinkommen der Familie bzw. des Betriebes dar. Der Lohnanspruch ergibt das Arbeitseinkommen der Bauern- bzw. Unternehmerfamilie. Bei einem schuldenfreien Betrieb ergibt die Summe aus beiden das Einkommen.

3.2.3 Sachwertverfahren

„Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert)“ § 1 (1) LBG.

In der Regel kommt das Sachwertverfahren bei der Wertermittlung von Gebäuden oder Wohngebäudeteilen zum Einsatz. Hier ist im Regelfall keine Vergleichswertschätzung möglich. Boden (Wert des Grundstücks) und Bauwert (inklusive Baunebenkosten) unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergeben den Sachwert. Es ist jeweils vom Neubauwert auszugehen. Davon ist die Wertminderung durch Alter und Abnutzung entsprechend der Lebensdauer des Gebäudes oder Gebäudeteiles abzuziehen.

3.3 Begründung der Auswahl des Bewertungsverfahrens bzw. der herangezogenen Vergleichswerte*

„Das **Vergleichswertverfahren** ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sachwertverfahren und allenfalls im Ertragswertverfahren anzuwenden“, ÖNORM B 1802/ 5.2.1. und 5.4.2 („Ermittlung des Bodenwertes in der Regel über das Vergleichsverfahren“). In der landwirtschaftlichen Taxation erfolgt die Wertermittlung von Grundstücken (Betriebsflächen) im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren. Aufgrund der geringen Zahl an Vergleichsfällen im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr wird in der Regel ein vereinfachtes Vergleichswertverfahren angewandt, in der aus einzelnen Vergleichsfällen durch gutachtliche Einstufungen ein angepasster Vergleichswert abgeleitet wird.

Laut ÖNORM B 1802/ 5.3 „Ist das **Ertragswertverfahren** in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird“. Die gegenständlichen Grundflächen sollen auch in Zukunft land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Daher hat ist das Ertragswertverfahren grundsätzlich in Betracht zu ziehen. Es kommt bei der Wertermittlung landwirtschaftlicher Liegenschaften in der Regel zum Einsatz um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Betriebes z.B. für den Übernehmer nach dem Tiroler Höfegesetz zu prüfen oder um die Angemessenheit von Vergleichswerten zu beurteilen.

Es bereitet oft erhebliche Probleme jene Erträge (und Aufwände) zu ermitteln die vom gegenständlichen Grundstück bzw. Betrieb zu erzielen sind. Zum einen deshalb, weil Flächenenerträge sehr von der betriebsspezifischer Ausstattung abhängig sind, zum anderen weil standardisierte betriebliche Aufzeichnungen in der Landwirtschaft im Regelfall fehlen. Hilfsweise können daher sog. Standarddeckungsbeiträge und Daten des Grünen Berichts auf Basis von Musterbetrieben unterstellt werden.

Bei der Kapitalisierung kommt dem Zinssatz größte Bedeutung zu. Üblicherweise ist dabei jener Zinssatz heranzuziehen, der bei Sachen dieser Art der üblichen Kapitalverzinsung entspricht. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaftsschätzungen beträgt dieser im Regelfall 4%, bei forstlichen Schätzungen 3%. Gemäß Bewertungskatalog der land- und forstwirtschaftlichen Ziviltechniker ist er jedenfalls aber zu begründen.

„Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften ...“ ÖNORM B 1802/ 5.4.1. Auch Wald wird hauptsächlich mittels Sachwertverfahren geschätzt. Dabei wird unterschieden zwischen der Bewertung des Waldbodens und der Bewertung des darauf stockenden Waldbestandes. Die Bewertung des Waldbodens erfolgt in der Regel im Vergleichswertverfahren. Die Bestandesbewertung wird mittels verschiedener Sachwertverfahren beurteilt (z.B. Alterswertfaktoren nach SAGL, Abtriebswert, Bestandeskostenwert bzw. Bestandeserwartungswert).

3.4 Konkrete Ableitung des Verkehrswertes*

In der Landwirtschaft sind bei Bewertung einer gesamten Liegenschaft im Regelfall zunächst die einzelnen Verkehrswerte der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, der Wohnstätte und der Wirtschaftsgebäude (Hofstelle), sowie des Zubehörs zu ermitteln, weil im Regelfall Vergleichsfälle zu Gesamtliegenschaften fehlen bzw. vorhandene Verkäufe gesamter Betriebe selten wirklich vergleichbar sind. Als Kriterien für die Vergleichbarkeit definiert das Liegenschaftsbewertungsgesetz u.a. die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr, Vergleichbarkeit des Objektes an sich, zeitliche Nähe des Verkaufsvorfalles, räumliche Nähe zum... bzw. vergleichbare räumliche Situation wie der Bewertungsgegenstand und Bereinigung von Sonderfaktoren, sowie Berücksichtigung von Preisänderungen.

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Liegenschaften gründet sich daher zum einen auf Vergleichswerten und zum anderen auf die getrennte Ermittlung des Boden-, Gebäude-, Meliorations- und Pflanzenmaterials, wobei – falls vorhanden - das Zubehör zu berücksichtigen ist.

Folgende Kriterien sind für die Wertfestsetzung in der Landwirtschaft maßgeblich:

- (1) Die Agrarverfassung, wie z. B. agrarrechtliche Grundlagen eines Gebietes (z.B. Tiroler Höfegesetz, ...)

- (2) Die Infrastruktur des Betriebes wie z.B. seine äußere Verkehrslage und seine Arrondierung bzw. innere Verkehrslage
- (3) Die Größe der Liegenschaft, die Bonität der Betriebsflächen und seine Waldausstattung
- (4) Die vorhandene Mechanisierung bzw. die mögliche Mechanisierbarkeit der betrieblichen Tätigkeiten sowohl in der Innen-, als auch der Außenwirtschaft (Bearbeitbarkeit der Flächen mit Maschinen)
- (5) Der Zustand und die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- (6) Besondere Verwertungsmöglichkeiten – Lage im Verhältnis zum Bauland, Schigebieten, gewerblichen Betrieben etc., Einnahmen und Entgelte aus Dienstbarkeitsabgeltungen, Jagdpacht, ldw. Nebenbetriebe, ldw. Zuerwerb(e) – bzw. –(s)chancen
- (7) Förderungssituation des Betriebes - Abgeltungen für Umweltleistungen (z.B. ÖPUL-Förderungen, Vertragsnaturschutz, ...), betriebliche Marktkontingente bzw. erworbene Zahlungsansprüche, sowie der Einfluss der aktuellen Agrarpolitik darauf (GAP-Reform, WTO-Verhandlungen).
- (8) Die soziale Struktur der Umgebung
- (9) Angebot und Nachfrage – sowohl auf der Betriebs- und Flächenebene (Liegenschaftsmarkt, Pachtpreise), als auch auf der Ebene von Produkt- und Betriebsmittelpreisen.

Der Verkehrswert ist somit ein aus Vergleichen ermittelter Durchschnittswert aus einer Anzahl von erstatteten Kaufpreisen und möglichst gleichartigen Objekten. Die Summe dieser Werte wird als Zerschlagungswert bezeichnet, der in einer abschließenden Zusammenschau auf seine Realisierbarkeit zu untersuchen ist (Bereinigung). Der Zerschlagungs- oder Zerstückelungswert liegt, wie bereits LAUR/HOWALD 1957 festgestellt haben, im Regelfall höher als es dem Verkehrswert der Gesamtliegenschaft entspricht. Er wird – im Regelfall durch ausreichende Berücksichtigung des Ertragswertes der Gesamtliegenschaft (aus Teilroherträgen ermittelt) - zum tatsächlichen Verkehrswert bereinigt.

3.4.1 Analyse der Bodenpreise im Villgratental

Grundsätzlich ist festzustellen, dass trotz einer sehr umfassenden Erhebung der Bodenpreise für das Villgratental festzustellen ist, dass zwar ein Großteil der Kauf-, Verkaufs- und Ablösefälle land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke betrifft: im Regelfall tritt aber ein Grundstück erst mit einer Umwidmung oder einem geplanten außerlandwirtschaftlichen Nutzung in den Grundstücksmarkt ein. Daher ist nur ein minimaler Anteil der Vergleichswerte für den gegenständlichen Bewertungsanlass nutzbar.

Da die Wertebasis insgesamt sehr gering ist und sich eine große Bandbreite aufweist wird eine rechnerische Unterscheidung der Werte zu den beiden Bewertungsstichtagen verzichtet, weil dazu schlicht die Werte fehlen. Dies insbesondere auch deshalb, weil sich aus den wenigen Werten eine deutliche Abwärtstrend ergeben würde, der aber nicht so sehr durch die Zeitentwicklung als vielmehr durch die unterschiedlichen Lagemerkmale der Flächen bedingt ist.

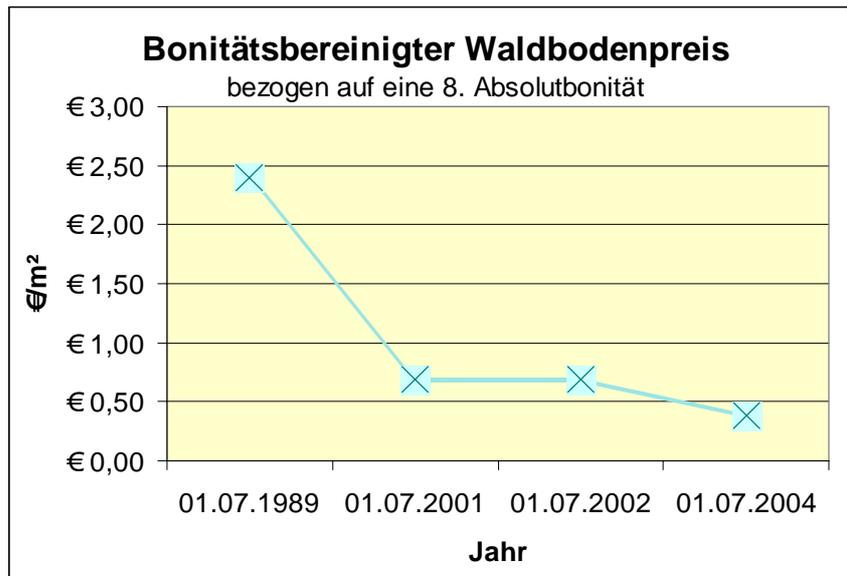


Abbildung 2: Bonitätsbereinigte Waldbodenpreise (ohne Bestandeswert) der vier einzigen reinen Bodenvergleichswerte; Datenquelle: Rohdaten – Landesforstdirektion; eigene Auswertung, ohne Valorisierung

Die geringe Datenbasis erklärt so manche Unterschiede in der gutachtlichen Wertung in bisherigen Vorgutachten bei den Wald-Bodenpreisen. Es ist zu beachten, dass 3 der 4 Bodenvergleichswerte aus den Jahren nach 2000 stammen. Die Datenbasis ist zwar nach wie vor sehr eng, ermöglicht aber eine Einschätzung der Bandbreite in der sich die Verkehrswerte einordnen lassen. Generell ist festzustellen, dass öffentliche Ablösen (z.B. Vergleichswert-Nr 75, Bachregulierung) oft im siedlungs- bzw. infrastrukturintensiven Talraum abspielen und hier in der Regel andere Preise anzusetzen sind als in den Hanglagen.

Um die Preisgewichtung jedoch möglichst objektiv einzuschränken wird nachfolgend versucht, die Bodenpreise anhand von ergänzend erhobenen Daten zum Ertragspotential (z.B. Bodenklimazahl der amtlichen Bodenschätzung), zur räumlichen Lage bzw. der Nähe zu höherwertig gewidmeten Flächen (z.B. anhand der TIRIS-Darstellung zur Raumordnung oder Waldfunktion, etc.) näher zu klassifizieren. Es ist jedoch zu beachten, dass nachfolgende Auswertungen weder von der Zahl der Fälle her, geschweige den von der statistischen Aussagegenauigkeit her, die Preissituation am land und forstwirtschaftlichen Grundstückmarkt abbilden. Sie können daher nur als Orientierungswerte für die gutachtliche Wertfestsetzung dienen.

Als Klassifikationsmerkmale für landwirtschaftlich genutzte Flächen bieten sich insbesondere die Bodenklimazahl aus der amtlichen Bodenschätzung, sowie die Bauland- bzw. Hofnähe an. Es wurden 9 rein landwirtschaftliche Kauffälle erhoben, wovon allerdings nur 6 Verkaufsfälle, die insgesamt 18 geschätzte Grundstücke betrafen, ausgewertet werden.

Tabelle 2: Landwirtschaftliche Bodenpreise (Villgratental und Nahbereich) im Verhältnis zur Ertragskraft und zur Baulandentfernung; Quelle: Rohdaten – Grundbuchserhebungen und Abfrage Grundstücksverzeichnis; eigene Auswertung, ohne Valorisierung

	Fälle	Preis A	Bodengüte B	Mittel der Fälle	Verhältnis	Durchschnitt C = A/B
Mittelwert	Zahl	€/m²	BKZ	ct/m²/BKZ	%	ct/m²/BKZ
Insgesamt	9	4,16				
Insgesamt (ohne Vglw 60)	8	2,10				

Davon mit amtlich geschätzter Ertragsmesszahl	6	2,51	17,43	14,3	89%	14,4
Baulandnähe (max. 300 m Entf.)	3	3,63	23,79	16,1	100%	15,3
Baulandentfernung >300 m; mit Hofnähe (<300m)	1	2,89	14,51	19,9	123%	19,9
Baulandentfernung >300 m; ohne Hofnähe (>300m)	2	1,76	10,30	13,0	81%	17,1
Außervillgraten; BKZ ab ca. 15 bzw. beste Fläche; Hof- oder Baulandnähe <300m	1	2,89	14,51	20,0	123%	19,9
Innervillgraten; BKZ ab ca. 15 bzw. beste Fläche; Hof- oder Baulandnähe <300m	1	1,45	12,59	11,5	72%	11,5
Villgratental –Gesamt, flächengewichtete Mittelwerte	4	1,19	11,92	12,0	75%	10,0
Pustertal-Berg; BKZ ab ca. 15 bzw. beste Fläche; Hof- oder Baulandnähe <300m (ohne Vglw 60)	2	4,00	28,43	14,0	88%	14,1

Bezüglich der Waldbodenpreise, die anhand der Erhebungsmerkmale (Waldfunktion, Absolutbonität bzw. Ertragsklasse ausgedrückt als möglicher jährlicher Durchschnittszuwachs in Vorratsfestmeter [Vfm] pro Hektar bei Vollbestockung) der Landesforstdirektion ausgewertet wurden, ergibt sich für bloß 5 nutzbare Vergleichswerte folgendes Bild:

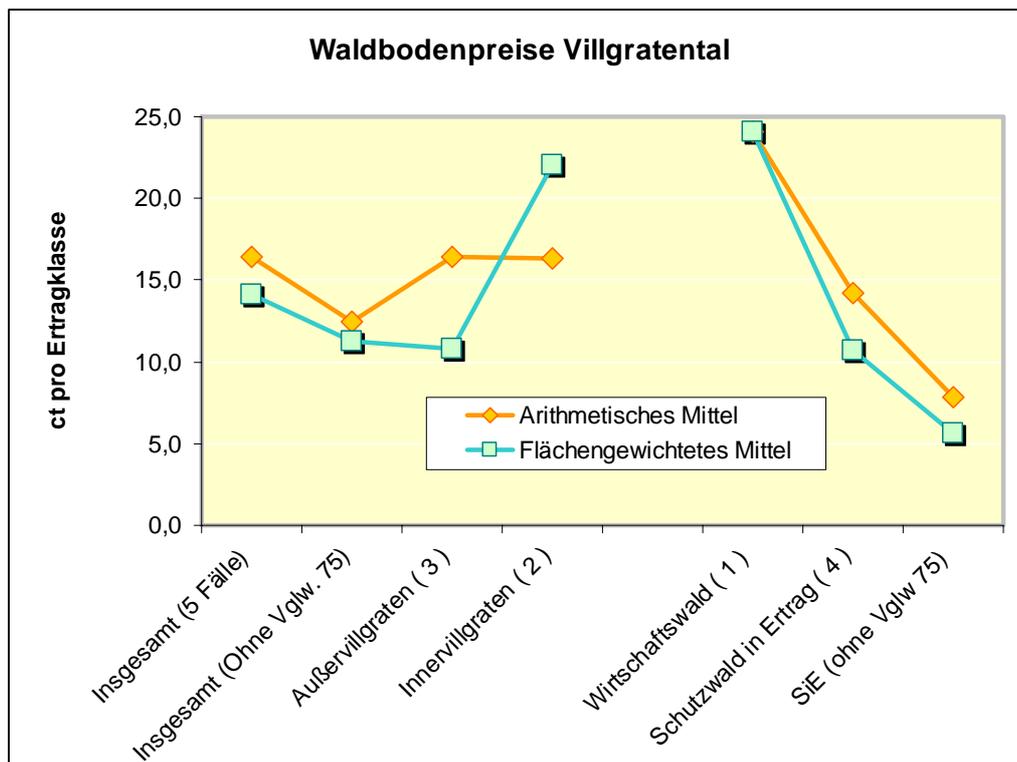


Abbildung 3: Waldbodenpreise (Zeitraum 1989-2004; ohne Bestandeswert; in Klammer: Anzahl der Vergleichsfälle) in Cent pro Quadratmeter und Bonitätsstufe (Ertragsklasse). Datenquelle: Rohdaten – Landesforstdirektion; eigene Auswertung, ohne Valorisierung

3.4.2 Grundstücke und Anteilsrechte (Bodenwert)

Aufgrund der Nutzung in den vergangenen Jahren und der Angabe in den Anträgen zur ÖPUL-Förderung wurde eine Flächengliederung durchgeführt. Die Einstufung erfolgt in Anlehnung an

die Vergleichspreise der Vergleichspreissammlung, sowie den eigenen Wahrnehmungen bzw. der Flächeneigenschaften.

Der Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird insbesondere bei ackerfähigen Böden durch die Bodenklimazahl bestimmt. In Berggebieten spielt hingegen die mechanische Bearbeitbarkeit und die dafür maßgeblichen Merkmale einer Fläche (Erschließung, Geländeneigung, Befahrbarkeit des Bodens, Entfernung zur Hofstelle, ...) eine größere Rolle als die in der Bodenklimazahl ausgedrückte Ertragskraft des Bodens. Zunehmend bestimmen auch Beschränkungen infolge des Naturschutzes den Wert einzelner Flächen.

Die Herleitung des Vergleichswertes erfolgt zunächst im Anhalt an die Bodenklimazahl. Daraus ableitend werden die am Grundstücksmarkt maßgeblichen Differenzierungsmerkmale anhand eines Standardnutzungsmodells weiter differenziert.

Bei der besten Fläche des Betriebs handelt es sich um Flächeneinheiten die von der Größe her den Vergleichswerten ähnlich ist. Daher wird im Anhalt an den flächengewichteten Mittelwert für das Villgratental gutachtlich ein Wert von 0,120 €/BKZ/m² als Ausgangswert für die Berechnung des Basiswertes (Wert 2 nachfolgende Tabelle) für die weiteren Berechnungen festgestellt.

Zum Vergleich der unterschiedlichen Wertigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dient folgender Bewertungsschlüssel (Standard-Nutzungsmodell), der aus den Vergleichswerten hergeleitet ist.

	Wertkategorie – Bodennutzung und Ertragskraft	€/m ²	Anmerkung
1	Wiese, eben bis gering geneigt, mehrschnittig, Hofffläche, Nähe Bauerwartungsland;	4,42	30% Hofnähezuschlag
2	Wiese, mehrschnittig, eben; Aus Vergleichswerten hergeleiteter Mittelwert; Raum Außervillgraten für beste Fläche des Betriebes	3,40	BKZ 17!; Ohne Neigungsabschläge
3	Wiese, zweischnittig	2,72	80% von 2)
4	Wiese, einschnittig	2,04	60%
5	Astenfläche ein - zweischnittig, Kulturweiden; SH bis 1300 m, mit Traktorweg erschlossen	1,70	50%
6	Astenfläche ein - zweischnittig, Kulturweiden; SH bis 1500 m, mit Traktorweg erschlossen	1,02	30%
7	Wald, Wirtschaftswald gute Bonität (>10), gute Bringungslage; mittl. Altbestand an Fichte (ohne Bestandeswert)	1,02	30%
8	Wald, Wirtschaftswald mittl. Bonität (7-10), gute Bringungslage, mittl. Altbestand an Fichte, (ohne Bestandeswert)	0,85	25%
9	Wald, Wirtschaftswald schlechte Bonität (4-6), gute Bringung, mittl. Altbestand an Fichte, (ohne Bestandeswert)	0,68	20%
10	Wald, SiE, schlechte Bringungslage; (ohne Bestandeswert)	0,51	15%
11	Wald, SaE, sehr schlechte Bringungslage;	0,26	7,5%
12	Alpe, gute Weidebonität bzw. ehemaliger Almanger	0,85	25%
13	Alpe, mittl. Weidebonität	0,43	12,5%
14	Alpe, schlechte Weide, hochgelegen, Hochleger erschlossen	0,34	10%
15	Alpe, schlechte Weide, hochgelegen, Hochleger nicht erschlossen	0,17	5%
Beim oben genannten Bodenwert wird bei 1 bis 6 eine geringe bis mittlere Geländeneigung und günstige Bodeneigenschaften unterstellt. Bei der eigentlichen Bewertung sind die Geländeneigung u. die Bodeneigenschaften durch weitere Abschläge zu berücksichtigen. *(da die Vergleichswerte durchwegs ca. 40% Querneigung aufwiesen, wird der dafür übliche Preisabschlag im Verhältnis zu einer ebenen Fläche hier rechnerisch nach der Formel $X = \text{BKZ-Mittel} / 0,6$ korrigiert, daher statt 0,12 ct/BKZ/m ² nun 0,2 ct/BKZ/m ²)			
8-15%	4 bis 10% Abschlag		
16-20%	6 bis 20% Abschlag		
21-25%	15 bis 30% Abschlag		
26-33%	25 bis 40% Abschlag		
34-40%	35 bis 50% Abschlag		
41-50%	45 bis 60% Abschlag		
51-60%	55 bis 70% Abschlag		
>60%	>65% Abschlag		
Bodeneigenschaften wie Feuchte, Humustiefe und Grobskelettanteil dienen zur weiteren Differenzierung des Abschlages			

Beim Waldboden hat die Ertragskraft des Bodens auch im Gebirge einen wesentlichen Einfluss auf den Bodenpreis. Ein weiteres wesentliches Merkmal sind die Ernte- und Bringungskosten. Insbesondere ist die Unterscheidung zwischen traktorbringbaren Lagen (incl. durch Anbauseilwinden erreichbare Lagen) und dem reinen Seilgelände von Bedeutung. Zudem hat die Waldkategorie (Wirtschaftswald bzw. Schutzwald) eine besondere Bedeutung. Hier ist zudem von Bedeutung, ob die im Standardbewertungsmodell getroffenen Annahmen, nämlich die eines arrondierten Betriebes, im gegenständlichen Fall auch für die Waldflächen zutreffen.

Die Waldflächen sind einerseits verstreut und andererseits nur teilweise (Teil-Flächen am Versellerberg) durch eine typisch bäuerliche Betriebsausstattung (Landwirtschaftlicher Traktor mit Anbauseilwinde, etc.) nutzbar. Aufgrund der Lage und Nutzbarkeit wird der Bodenpreis der Wirtschaftswald-Flächen am Versellerberg mit 13,2 ct pro Ertragsklasse bestimmt (= 63 cent/m²), der Wert des Schutzwaldes in Ertrag mit 80% dieses Wertes (10,6 ct/EK). Wegen der zum Bewertungsstichtag noch fehlenden Erschließung am Versellerberg durch den erst 2000 gebauten Weg wird davon ein Abschlag von 5 ct/m² für das Jahr 2000 berücksichtigt.

Der Bodenpreis der Schutzwaldfläche im Reiterwald (GP 2580) oberhalb der 1800m Grenze wird mit 75 % des Wertes der darunterliegenden Flächen angenommen, d.h. mit 7,9 ct/m² pro Absolutbonität (27 ct/m²). Die reinen SaE-Flächen werden mit 15 ct/m² angesetzt.

Aufgrund der großen Schwankungsbreite der Vergleichswerte und der verhältnismäßig geringen Zeitabstände zwischen den Bewertungsstichtagen werden für alle drei Stichtage die oben dargestellten und im Nutzungsmodell differenzierten Vergleichswerte verwendet. Die fehlende Valorisierung der Werte im Bewertungszeitraum drückt die lokal schwindende Wirtschaftskraft aus: durch die gleichbleibenden Wertansätze zu den vier Jahre auseinanderliegenden drei Stichtagen werden daher real um die Inflation sinkende Grundpreise unterstellt. Diese Annahme scheint aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen, der Arbeitsplatzverluste und der Aufgabe von Haupterwerbsbetrieben in der Landwirtschaft durchaus gerechtfertigt und stellt eine für Tirol (auch Osttirol) eher untypische Situation dar. Wieweit neuere Projekte (TIWAG Option Kraftwerk Winkeltal, weitere Thurnthaler-Skigebiets-Anbindung Außervillgraten) diesen Trend ändern kann, ist allein wegen der vorgegebenen Bewertungstichtage nicht bewertungsrelevant, würde aber zweifelsohne deutlich entgegengesetzte Signale für die Werthaltigkeit der Grundflächen im Villgratental senden.

3.4.2.1 Stichtag: 8. März 2000

A) Eigentumsflächen Hof „Innerreiter, EZ 90075

LN	EZ	Fläche m ²	EMZ	BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
Grünland							
1791	90075	9.643	672	7	1,02	9.835,86	GL 1s; Neigungs-Abschlag von 50% (wegen noch fehlender Wegerschließung)
1792	90075	622	90	14	1,80	1.116,61	GL 2s, Hofnähezuschlag 10%; Neigungs-Abschlag von 40%
1793 Tfl	90075	19.865	3280	17	2,12	42.145,58	GL 2s, tw. 1 s; Hofanschlusszuschlag 30%; Neigungs-Abschlag von 40%
1794	90075	602	84	14	1,96	1.178,96	GL 2s, Hofnähezuschlag 20%; Neigungs-Abschlag von 40%
1795	90075	2.666	378	14	1,96	5.221,09	GL 2s; Hofnähezuschlag 20%; Neigungs-Abschlag von 40%
		33.398			1,78	59.498,11	!

Bauflächen (bebaut)							
.200	90075	234			26,25	6.142,50	gebundener Bodenpreis (=75 % eines Mischpreises aus Baulandpreis von € 40,- und Gewerbegrundpreis von € 30,-)
1793 Tfl 1	90075	49			26,25	1.286,25	gebundener Bodenpreis (=75 % eines Mischpreises aus Baulandpreis von € 40,- und Gewerbegrundpreis von € 30,-)
1794 Tfl 2	90075	26			2,12	55,12	wie Umgebung
1793 Tfl 3	90075	250			28,00	7.000,00	wie zuvor, jedoch ohne Bebauungsabschlag, aber 20% Abschlag wegen der Lage im Freiland und dadurch eingeschränkter Bebaubarkeit
		559			25,91	14.483,87	
Sonstige (Straßenanlage)							
9,5	90075	55			4,02	221,10	wie LN
		55				221,10	
Wald (ohne Bestandeswert)				EK	€/m ²		
1769	90075	13.538		4,5	0,43	5.780,73	SiE; 0,106€/EK/m ² ; -5 ct/m ²
1772	90075	1.611		5,0	0,48	773,28	SiE; 0,106€/EK/m ² ; -5 ct/m ²
1775	90075	11.085		4,8	0,58	6.469,21	WW; 0,132 €/EK/m ² ; -5 ct/m ²
1815	90075	5.747		6,5	0,64	3.672,33	SiE; 0,106€/EK/m ² ; -5 ct/m ²
.186/3	90075	25			0,15	3,75	SaE; 0,15 €/m ²
2580	90075	60.046		4,0	0,42	25.459,56	42% SiE; 0,106€/EK/m ²
2580	90075	28.593		3,4	0,27	7.680,19	20% SiE/SaE-Übergangsbereich; 0,079€/EK/m ²
2580	90075	54.327			0,15	8.149,12	38% SaE; 0,15 €/m ²
		174.973			0,33	57.988,16	
Gesamtwert		208.985			0,63	131.970,14	

Summe Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet) € 131.970,00

Belastungen mit Dienstbarkeiten

- a) Da die eingetragenen Weidedienstbarkeiten nicht mehr ausgeübt werden und kaum mehr wirtschaftlich ausübbar sind wird auf Korrekturen verzichtet -€ 0,00
- b) Durch die Hauswasserableitung wird ein DB-Streifen von schätzungsweise 2 m –Breite etwa um 20% abgewertet. Dies betrifft schätzungsweise eine Länge von etwa 200 m auf den Grundstücken 1795, 1794 und 1793; durchschnittlich wird ein Wert von 3 €/m² (da auch im Nahbereich der Hofstelle durchgehend) angenommen, davon 20%; ergibt -€ 240,00

Summe bereinigter Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet) € 131.730,00

B) Miteigentumsflächen Hof „Innerreiter, EZ 90075

EZ 53	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
1822 Tfl	Wald, SiE	11.230	5,0	0,45	5.053,50	SiE; 0,90 €/EK/m ² , da 15% Abschlag wegen fehlender Erschließung;
1822 Tfl	Weg	0		0,45	0,00	Weg noch nicht gebaut
1822 Tfl	bebaut	7		0,45	3,15	
2502 Tfl	LN	662	7	0,92	609,04	GL 1s, BKZ im Anhalt an Gst 1791 auf 7 geschätzt!
2502 Tfl	Weg	0		0,92	0,00	Weg noch nicht gebaut
Gesamt		11.899		0,48	5.665,69	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				10%	566,57	bei Zweifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					5.099,12	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	1.912,17	3/8-Anteil

EZ 54	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2208	Wald, SiE	25.994	3,0	0,29	7.538,26	10% SiE; 0,095 €/EK/m ² , da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
2208	Wald, SaE	230.343		0,12	27.641,16	88,5% SaE, tw unproduktiv; 0,12€/m ²
2208	Weg	3.600		0,12	432,00	
2221	Wald, SaE und unproduktiv	65.351		0,10	6.535,10	
2222	Wald, WS2	12.137	4,0	0,42	5.097,54	10% WS2; 0,106€/EK/m ²
	Wald, SiE	41.512	3,0	0,29	12.038,48	30% SiE; 0,095€/EK/m ² ; da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
	Wald, SaE	83.024		0,15	12.453,60	60% SaE; 0,15€/m ²
	Weg	1.700		0,42	714,00	Flächenausmaß geschätzt
Gesamt		463.661		0,16	72.450,14	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				30%	21.735,04	bei Mehrfacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					50.715,10	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,038	1.927,17	18/480-Anteil

EZ 65	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2230	Wald, SaE und unproduktiv	178.538		0,10	17.853,80	SaE und Weide; 0,10€/m ² ; 30% Wertminderung wegen Weiderecht damit mitberücksichtigt
Gesamt		178.538		0,10	17.853,80	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				20%	3.570,76	bei Dreifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					14.283,04	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	5.356,14	3/8-Anteil

Anteilsrecht von EZ 90075 (2000) bzw. EZ 335 (2003) bzw. EZ 345 (2004) an			Gesamtwert	Anteilswert	
EZ 53	11.899		4.838,78	1.910,00	Gerundet
EZ 54	463.662		58.518,36	1.930,00	Gerundet
EZ 65	178.538		14.283,04	5.360,00	Gerundet

		654.099		77.640,18	9.200,00	
--	--	---------	--	-----------	----------	--

Summe Bodenwert der Miteigentumsflächen (gerundet) € 9.200,00

C) Anteilsrechte des Hofes „Innerreiter, EZ 90075

Die Bewertung von Almen erfolgt in der Regel nach der Bestossungsmöglichkeit mit sog. „Kuhgräsern“.

Einem Kuhgras ist in der Regel gleichzusetzen: 1 Stück Galtvieh über 2 Jahre

2 Stück Galtvieh zwischen 1 und 2 Jahre

3 Stück Kälber bis zu 1 Jahr

Da in Osttirol und im speziellen auch im Villgartental die Betriebe ausreichend mit Kuhgräsern bedeckt sind findet im Gegensatz zu Nordtirol kaum ein Handel damit statt. Allfällige Käufe erfolgen oft infolge von Betriebsaufgaben durch die übrige Gemeinschaft, wobei sich dabei die Preise am nachhaltigen Ertrag für die Gemeinschaft in Form des möglichen Weidezinses ausdrücken. Daher kann eine Bewertung analog der bereits von Ing. Holzer dargelegten Form, nämlich durch Kapitalisierung des fixkostenbereinigten Nettozinses erfolgen. Der Bruttozins wird analog dem Gutachten Ing. Holzer mit durchschnittlich 29,06 € angenommen. Pauschal wird davon ein Fixkostenbeitrag von 7,50 € (Darüber hinaus gehende Fixkosten werden als durch Förderungen abgedeckt angenommen) abgezogen, sodass als Nettozins 21,56 €/Kuhgras/Jahr übrig bleiben.

Der zur Kapitalisierung notwendige Zinsfuß ist zu begründen und wird nachfolgend aus Marktdaten hergeleitet. Nach Vorschlag des Bewertungsausschusses der Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie bei der Kammer der Architekten- und Ingenieurkonsulenten wird dazu folgende Herleitung empfohlen:

- a) Sekundärmarktrendite von Bundesanleihen (2000: 5,31%)
- b) Abzüglich Steuersatz (üblicherweise zwischen 25% und 34%); hier mit 25% angenommen
- c) = Basiszinssatz nach Steuern: daher $(5,31 \cdot (1 - 0,25) = 3,983\%$
- d) minus Abschlag für die Fähigkeit zur Anpassung an Geldwertänderungen: hier gutachtlich mit 25% angenommen, daher $3,983\% \cdot (1 - 0,25) = 2,987\%$
- e) plus Zuschlag für das Unternehmerrisiko (10-20%): im Mittel mit 15% daher $3,983\% \cdot (1 + 0,15) = 3,44\%$
- f) plus Mobilitätszuschlag (d.h. rasche Veräußerbarkeit des Gutes); wegen der geringen Nachfrage hier mit 5% angenommen daher $(3,44 \cdot [1 + 0,05]) = 3,606\%$
- g) Kapitalisierungszinssatz ist daher mit 3,606 % anzusetzen.
- h)

Der Weiderechtsumfang wird in Anlehnung an das Anteilsrecht mit 3,75 Kuhgräsern angenommen. Aus oben dargestellten Nettozins ergibt sich daher durch Kapitalisierung nach der Formel $21,56 \cdot 100 / 3,606$ ein Kapitalwert pro Kuhgras von 598 € bzw. insgesamt von 2.242,00

Wert Kuhgräser EZ 90075 $3,75 \cdot 598$ (gerundet) € 2.240,00

Da die Wertermittlung über „Grasrechte“ an sich ein Miteigentum (bzw. Gemeinschaftseigentum) unterstellt, ist für den Anteilswert der EZ 90075 kein Abschlag für Mehrfacheigentum gemäß ZT-Bewertungsregel A 13-86 anzusetzen.

Boden- und Anteilswert zum Stichtag 8. März 2000 € 143.170,00

3.4.2.2 Stichtag: 18. Juli 2003

A) Restliegenschaft „Inner-Reiter“, EZ 335 und 345

LN	EZ	Fläche m ²	EMZ	BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
Grünland							
1791	345	9.643	672	7	1,22	11.803,03	GL 1s; Neigungs-Abschlag von 40%
1792	345	622	90	14	1,80	1.116,61	GL 2s, Hofnähezuschlag 10%; Neiggs-Abschlag von 40%
1793/1	345	19.916	3280	16	2,12	42.253,79	GL 2s, tw. 1 s; Hofanschlusszuschlag 30%; Neigungs-Abschlag von 40%
1794	345	602	84	14	1,96	1.178,96	GL 2s, Hofnähezuschlag 20%; Neiggs-Abschlag von 40%
1795	345	2.666	378	14	1,96	5.221,09	GL 2s; Hofnähezuschlag 20%; Neiggs-Abschlag von 40%
		33.449			1,84	61.573,48	
Bauflächen (bebaut)							
1793/1	345	26			2,12	55,12	wie Umgebung
1793/2	335	194			26,25	5.092,50	gebundener Bodenpreis (=75 % eines Mischpreises aus Baulandpreis von € 40,-- und Gewerbegrundpreis von € 30,--)
1793/2	335	595			28,00	16.660,00	wie zuvor, jedoch ohne Bebauungsabschlag, aber 20% Abschlag wegen der Lage im Freiland und dadurch eingeschränkter Bebaubarkeit
		815			26,76	21.807,62	
Sonstige (Straßenanlage)							
1793/2	335	55			4,02	221,10	wie LN
		55				221,10	
Wald (ohne Bestandeswert)				EK	€/m²		
1769	345	13.538		4,5	0,48	6.457,63	SiE; 0,106€/EK/m ²
1772	345	1.611		5,0	0,53	853,83	SiE; 0,106€/EK/m ²
1775	345	11.085		4,8	0,63	7.023,46	WW; 0,132 €/EK/m ²
1815	345	5.747		6,5	0,69	3.959,68	SiE; 0,106€/EK/m ²
186/3	345	25			0,15	3,75	SaE; 0,15€/m ²
2580	335	60.046		4,0	0,42	25.459,56	42% SiE; 0,106€/EK/m ²
2580	335	28.593		3,4	0,27	7.680,19	20% SiE/SaE-Übergangsbereich; 0,079€/EK/m ²
2580	335	54.327			0,15	8.149,12	38% SaE; 0,15 €/m ²
		174.973			0,34	59.587,21	
Gesamtwert		209.292			0,68	143.189,42	

davon

EZ 335		143.811			0,44	63.262	
EZ 345		65.481			1,22	79.927	Miteigentumsanteile aus EZ 53, 54 und 65, sowie Anteilsrechte an EZ 46 und 74 hier zugehörig!

Summe Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet)

€ 143.190,00

Belastungen mit Dienstbarkeiten

- a) Da die eingetragenen Weidedienstbarkeiten nicht mehr ausgeübt werden und kaum mehr wirtschaftlich ausübbar sind wird auf Korrekturen verzichtet -€ 0,00
- b) Durch die Hauswasserableitung wird ein DB-Streifen von schätzungsweise 2 m –Breite etwa um 20% abgewertet. Dies betrifft schätzungsweise eine Länge von etwa 200 m auf den Grundstücken 1795, 1794 und 1793; durchschnittlich werden 3 €/m² (da auch im Nahbereich der Hofstelle durchgehend) angenommen, davon 20%; ergibt -€ 240,00
- Summe bereinigter Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet) € 142.950,00**

B) Miteigentumsflächen ehemaliger Hof „Innerreiter, EZ 335 und 345

EZ 53	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
1822 Tfl	Wald, SiE	10.030	5,0	0,53	5.315,90	SiE; 0,106€/EK/m ²
1822 Tfl	Weg	1.200		0,53	636,00	Flächenausmaß geschätzt
1822 Tfl	bebaut	7		0,53	3,71	
2502 Tfl	LN	60	7	0,92	55,20	GL 1s, BKZ im Anhalt an Gst 1791 auf 7 geschätzt!
2502 Tfl	Weg	602		0,92	553,84	Flächenausmaß geschätzt
Gesamt		11.899		0,55	6.564,65	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				10%	656,47	bei Zweifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					5.908,18	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	2.215,57	3/8-Anteil

EZ 54	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2208	Wald, SiE	25.994	3,0	0,29	7.538,26	10% SiE; 0,095 €/EK/m ² , da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
2208	Wald, SaE	230.343		0,12	27.641,16	88,5% SaE, tw unproduktiv; 0,12€/m ²
2208	Weg	3.600		0,12	432,00	
2221	Wald, SaE und unproduktiv	65351		0,10	6.535,10	
2222	Wald, WS2	12137	4,0	0,42	5.097,54	10% WS2; 0,106€/EK/m ²
	Wald, SiE	41512	3,0	0,29	12.038,48	30% SiE; 0,095€/EK/m ² ; da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
	Wald, SaE	83024		0,15	12.453,60	60% SaE; 0,15€/m ²
	Weg	1.700		0,42	714,00	Flächenausmaß geschätzt
Gesamt		463.661		0,16	72.450,14	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				30%	21.735,04	bei Mehrfacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					50.715,10	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,038	1.927,17	18/480-Anteil
EZ 65	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2230	Wald, SaE und unproduktiv	178.538		0,10	17.853,80	SaE und Weide; 0,10€/m ² ; 30% Wertminderung wegen Weiderecht damit mitberücksichtigt
Gesamt		178.538		0,10	17.853,80	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				20%	3.570,76	bei Dreifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					14.283,04	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	5.356,14	3/8-Anteil
Anteilsrecht von EZ 90075 (2000) bzw. EZ 335 (2003) bzw. EZ 345 (2004) an				Gesamtwert	Anteilswert	
EZ 53		11.899		4.838,78	2.210,00	Gerundet, zu EZ 345
EZ 54		463.662		58.518,36	1.930,00	Gerundet, zu EZ 345
EZ 65		178.538		14.283,04	5.360,00	Gerundet, zu EZ 345
		654.099		77.640,18	9.500,00	

Summe Bodenwert der Miteigentumsflächen (gerundet)

€ 9.500,00

C) Anteilsrechte des ehemaligen Hofes „Innerreiter, jetzt EZ 345

Die Bewertung der Almanteile erfolgt analog der Darstellung zu 2000, jedoch angepasst an die Marktverhältnisse am Zinsmarkt:

- Sekundärmarktrendite von Bundesanleihen (2003: 3,41%)
- Abzüglich Steuersatz (üblicherweise zwischen 25% und 34%); hier mit 25% angenommen
- Basiszinssatz nach Steuern: daher $(3,41 \cdot (1 - 0,25) = 2,558\%$
- minus Abschlag für die Fähigkeit zur Anpassung an Geldwertänderungen: hier wegen des inzwischen gesunkenen Zinsrisikos mit 10% angenommen, daher $2,558\% \cdot (1 - 0,1) = 2,302\%$

- e) plus Zuschlag für das Unternehmerisiko (10-20%): im Mittel mit 15% daher $2,302 \% * (1+0,15) = 2,647$
- f) plus Mobilitätszuschlag (d.h. rasche Veräußerbarkeit des Gutes); wegen der geringen Nachfrage hier mit 5% angenommen daher $(3,44*[1+0,05]=) 2,779\%$
- g) Kapitalisierungszinssatz - ist daher mit 2,779 % anzusetzen.

Der Weiderechtsumfang wird in Anlehnung an das Anteilsrecht mit 3,75 Kuhgräsern angenommen. Aus oben dargestellten Nettozins ergibt sich daher durch Kapitalisierung nach der Formel $21,56 * 100/2,779$ ein Kapitalwert pro Kuhgras von 776,00 € bzw. gesamt € 2.910,00

Wert Kuhgräser EZ 335 bzw . 345 $3,75 * 776$ (gerundet) € 2.910,00

Bereinigter Bodenwert EZ 335 und EZ 345 zum 18. Juli 2003 €155.360,00

3.4.2.3 Stichtag: 2.12.2004

A) Restliegenschaft „Innerreiter“, EZ 335, EZ 345 und EZ 347

LN	EZ	Fläche m ²	EMZ	BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
Grünland							
1791	345	9.643	672	7	1,22	11.803,03	GL 1s; Neigungs-Abschlag von 40%
1792	345	622	90	14	1,80	1.116,61	GL 2s, Hofnähezuschlag 10%; Neiggs-Abschlag von 40%
1793/1	345	19.916	3280	16	2,12	42.253,79	GL 2s, tw. 1 s; Hofanschlusszuschlag 30%; Neigungs-Abschlag von 40%
1794	345	602	84	14	1,96	1.178,96	GL 2s, Hofnähezuschlag 20%; Neiggs-Abschlag von 40%
1795	345	2.666	378	14	1,96	5.221,09	GL 2s; Hofnähezuschlag 20%; Neiggs-Abschlag von 40%
		33.449			1,84	61.573,48	
Bauflächen (bebaut)							
1793/1	345	26			2,12	55,12	wie Umgebung
1793/2	335	194			26,25	5.092,50	gebundener Bodenpreis (=75 % eines Mischpreises aus Bauland von € 40,- und Gewerbegrund von € 30,-)
1793/3	335	595			28,00	16.660,00	wie zuvor, jedoch ohne Bebauungsabschlag, aber 20% Abschlag wegen der Lage im Freiland und dadurch eingeschränkter Bebaubarkeit
		815			26,76	21.807,62	
Sonstige (Straßenanlage)							
1793/2	335	55			4,02	221,10	wie LN
		55				221,10	

Wald (ohne Bestandeswert)			EK	€/m ²		
1769	345	13.538	4,5	0,48	6.457,63	SiE; 0,106€/EK/m ²
1772	345	1.611	5,0	0,53	853,83	SiE; 0,106€/EK/m ²
1775	345	11.085	4,8	0,63	7.023,46	WW; 0,132 €/EK/m ²
1815	345	5.747	6,5	0,69	3.959,68	SiE; 0,106€/EK/m ²
.186/3	345	25		0,15	3,75	SaE; 0,15€/m ²
2580	335	60.046	4,0	0,42	25.459,56	42% SiE; 0,106€/EK/m ²
2580	335	28.593	3,4	0,27	7.680,19	20% SiE/SaE-Übergangsbereich; 0,079€/EK/m ²
2580	335	54.327		0,15	8.149,12	38% SaE; 0,15 €/m ²
		174.973		0,34	59.587,21	
Gesamtwert		209.292		0,68	143.189,42	

davon

EZ 335		844			26,04	21.973,60	
EZ 345		65.481			1,22	79.926,95	Miteigentumsanteile aus EZ 53, 54 und 65, sowie Anteilsrechte an EZ 46 und 74 hier zugehörig, aber noch nicht einberechnet!
EZ 347		142.967			0,29	41.288,87	

Summe Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet) € 143.190,00

Belastungen mit Dienstbarkeiten

- a) Da die eingetragenen Weidedienstbarkeiten nicht mehr ausgeübt werden und kaum mehr wirtschaftlich ausübbar sind wird auf Korrekturen verzichtet -€ 0,00
- b) Durch die Hauswasserableitung wird ein DB-Streifen von schätzungsweise 2 m –Breite etwa um 20% abgewertet. Dies betrifft schätzungsweise eine Länge von etwa 200 m auf den Grundstücken 1795, 1794 und 1793; durchschnittlich werden 3 €/m² (da auch im Nahbereich der Hofstelle durchgehend) angenommen, davon 20%; ergibt -€ 240,00

Summe bereinigter Bodenwert der Eigentumsflächen (gerundet) € 142.950,00

B) Miteigentumsflächen ehemaliger Hof „Innerreiter, EZ 345

EZ 53	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
1822 Tfl	Wald, SiE	10.030	5,0	0,53	5.315,90	SiE; 0,106€/EK/m ²
1822 Tfl	Weg	1.200		0,53	636,00	Flächenausmaß geschätzt
1822 Tfl	bebaut	7		0,53	3,71	
2502 Tfl	LN	60	7	0,92	55,20	GL 1s, BKZ im Anhalt an GSt 1791 auf 7 geschätzt!
2502 Tfl	Weg	602		0,92	553,84	Flächenausmaß geschätzt
Gesamt		11.899		0,55	6.564,65	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				10%	656,47	bei Zweifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					5.908,18	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	2.215,57	3/8-Anteil

EZ 54	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2208	Wald, SiE	25.994	3,0	0,29	7.538,26	10% SiE; 0,095 €/EK/m ² , da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
2208	Wald, SaE	230.343		0,12	27.641,16	88,5% SaE, tw unproduktiv; 0,12€/m ²
2208	Weg	3.600		0,12	432,00	
2221	Wald, SaE und unproduktiv	65.351		0,10	6.535,10	
2222	Wald, WS2	12.137	4,0	0,42	5.097,54	10% WS2; 0,106€/EK/m ²
	Wald, SiE	41.512	3,0	0,29	12.038,48	30% SiE; 0,095€/EK/m ² ; da 10% Abschlag wegen schlechter Erschließung (von 0,106 €/EK/m ²)
	Wald, SaE	83.024		0,15	12.453,60	60% SaE; 0,15€/m ²
	Weg	1.700		0,42	714,00	Flächenausmaß geschätzt
Gesamt		463.661		0,16	72.450,14	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				30%	21.735,04	bei Mehrfacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					50.715,10	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,038	1.927,17	18/480-Anteil
EZ 65	Nutzung	Fläche	EK/BKZ	€/m ²	€ absolut	Anmerkung
2230	Wald, SaE und unproduktiv	178.538		0,10	17.853,80	SaE und Weide; 0,10€/m ² ; 30% Wertminderung wegen Weiderecht damit mitberücksichtigt
Gesamt		178.538		0,10	17.853,80	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86				20%	3.570,76	bei Dreifacheigentum
Miteigentumsbereinigter Verkehrswert					14.283,04	
Anteilswert Hof Innerreiter				0,375	5.356,14	3/8-Anteil
Anteilsrecht von EZ 90075 (2000) bzw. EZ 335 (2003) bzw. EZ 345 (2004) an Bodenwert von				Gesamtwert	Anteilswert	
EZ 53		11.899		4.838,78	2.210,00	Gerundet, zu EZ 345
EZ 54		463.662		58.518,36	1.930,00	Gerundet, zu EZ 345
EZ 65		178.538		14.283,04	5.360,00	Gerundet, zu EZ 345
		654.099		77.640,18	9.500,00	

Summe Bodenwert der Miteigentumsflächen (gerundet)

€ 9.500,00

C) Anteilsrechte des ehemaligen Hofes „Innerreiter, EZ 345

Diese wurden inzwischen an die Agrargemeinschaft selbst veräußert, daher wird die Bewertung nur vergleichshalber durchgeführt.

- Sekundärmarktrendite von Bundesanleihen (2004: 3,41%)
- Abzüglich Steuersatz (üblicherweise zwischen 25% und 34%); hier mit 25% angenommen
- Basiszinssatz nach Steuern: daher $(3,41 \cdot (1 - 0,25) =) 2,558\%$

- d) minus Abschlag für die Fähigkeit zur Anpassung an Geldwertänderungen: hier wegen des inzwischen gesunkenen Zinsrisikos mit 10% angenommen, daher $2,558\% \cdot (1-0,1) = 2,302\%$
- e) plus Zuschlag für das Unternehmerisiko (10-20%): im Mittel mit 15% daher $2,302\% \cdot (1+0,15) = 2,647$
- f) plus Mobilitätszuschlag (d.h. rasche Veräußerbarkeit des Gutes); wegen der geringen Nachfrage hier mit 5% angenommen daher $(3,44 \cdot [1+0,05]) = 2,779\%$
- g) Kapitalisierungszinssatz ist daher mit 2,779 % anzusetzen.

Der Weiderechtsumfang wird in Anlehnung an das Anteilsrecht mit 3,75 Kuhgräsern angenommen. Aus dem Nettozins von 21,56 €/Kuhgras und Jahr ergibt sich daher durch Kapitalisierung nach der Formel $21,56 \cdot 100/2,779$ ein Kapitalwert pro Kuhgras von 776 € bzw. insgesamt von 2.351,00

(Wert Kuhgräser EZ 90075 3,75 * 776 -gerundet- €2.910,00)

Bereinigter Bodenwert EZ 335 und EZ 345 zum 2.12.2004 €152.690,00

**(Bereinigter Bodenwert EZ 335 und EZ 345 zum 2.12.2004
mit Berücksichtigung der an EZ 46 und 74 verkauften Anteile €155.600,00)**

Tabelle 3: Übersicht Entwicklung der Bodenwerte (Werte gerundet; Flächendifferenz aus Grundstücksneubildung von 307 m² unberücksichtigt bzw. bei Gst 1793/1 in den Folgejahren reduziert)

Teilwert		2000	2003	2004	Anmerkung
Einlagezahl	Gst(e)	in €	in €	in €	
EZ90075-zu 335	.200 zu 1793/2	6.140,00	6.140,00	6.140,00	Basis: 234 m ²
	Tfl 1793 zu 1793/2	9.050,00	15.830,00	15.830,00	Basis: 610 m ² ; 2000: Aus GP 1793 256 m ² a 2,12 €, 55 m ² a 4,02 €, 49 m ² a 26,25 € und 250 m ² a 28,00
„Innereiter-LN“	ZS	15.190,00	21.970,00	21.970,00	Basis: 844 m²
EZ90075-zu 335-zu 345	1769	5.780,00	6.460,00	6.460,00	Basis: 13.538 m ²
	1772	770,00	850,00	850,00	Basis: 1.611 m ²
	1775	6.470,00	7.020,00	7.020,00	Basis: 11.085 m ²
	1815	3.670,00	3.960,00	3.960,00	Basis: 5.747 m ²
	.186/3	5,00	5,00	5,00	Basis: 25 m ²
	1791	9.835,00	9.835,00	9.835,00	Basis: 9.643 m ²
	1792	1.120,00	1.120,00	1.120,00	Basis: 622 m ²
	Tfl 1793 zu 1793/1	41.630,00	41.630,00	41.630,00	Basis: 19.635 m ² (19.916 +26 -307 m ²) a 2,12 €
	1794	1.180,00	1.180,00	1.180,00	Basis: 602 m ²
	1795	5.220,00	5.220,00	5.220,00	Basis: 2.666 m ²
„Innereiter-LN“	ZS	75.680,00	77.280,00	77.280,00	Basis: 65.174 m²
EZ90075-zu 335-zu 347	2580 (=ZS)	41.290,00	41.290,00	41.290,00	Basis: 142.967 m ²
EZ 53 (Anteilswert 3/8)	1822, 2502	1.920,00	2.210,00	2.210,00	Basis: 4.462 von 11.899m ²
EZ 54 (Anteilswert 18/480)	2208,2221,2222	1.930,00	1.930,00	1.930,00	Basis: 17.387 von 463.662m ²
EZ 65 (Anteilswert 3/8)	2230	5.360,00	5.360,00	5.360,00	Basis: 66.952 von 178.538m ²
Miteigentum	ZS	9.210,00	9.500,00	9.500,00	Basis: 88.801 m ² von 654.099m ²
Summe(n)	Gesamtsumme	141.370,0 0	150.040,0 0	150.040,0 0	Basis: 208.985m² + 88.801 m² ME

Waldbestand (Bestandeswert)

Der Wert des Waldes bestimmt sich nicht nur nach dem reinen Waldbodenpreis, sondern auch aus dem darauf stockenden Holz. Im gegenständlichen Fall handelt es sich in einem hohen Ausmaß auch um Bestände die hiebsreif sind, d.h. dass von diesen der Abtriebsertrag bestimmt werden kann. Dabei wird der erntekostenfreie Erlös des stehenden Holzes ermittelt. Als Eingangsgröße für die Walddaten werden im gegenständlichen Fall Standardwerte aus den forstlichen Ertragtafeln (Vorrat nach FI Tirol-Silikat, hohes Ertragsniveau) verwendet. Zusätzlich wird für jüngere Bestandesphasen mit den sog. „Alterswertfaktoren“ nach SAGL ein Bestandeswert ermittelt, der je nach Alter mehr die Begründungskosten oder mehr den

Abtriebsertrag als Orientierungsgrößen verwendet. Es wird angenommen, dass seit dem ersten Bewertungsstichtag keine wesentlichen Sortimentsverschiebungen berücksichtigt werden müssen. Zu beachten ist, dass aktuelle Nutzungen unberücksichtigt blieben. Da zurzeit an die verwendeten neuen Ertragstafeln angepasste Alterswerttafeln bestehen wird ersatzweise mit den Alterswertfaktoren für Fichte Hochgebirge gearbeitet. Einfachheitshalber werden auf Basis der geschätzten Abtriebserträge die Qualitätsziffern (Qu) für die Alterswerttafeln jeweils an die nächste runde Qu-Stufe angeglichen. Die Berechnung nach Alterswertfaktoren erfolgt nach der Formel Bestandenswert = Masse_{ET} x EV x BG x Anteil x EKD x fi. Der Abtriebsertrag errechnet sich vergleichsweise Abtriebsertrag = Masse_{ET} x EV x BG x Anteil x EKD.

Masse_{ET} ... Vorratsmasse im Umtriebsalter (Alterswertfaktor) bzw. im Alter (Abtriebswert).
EV ... Ernteverluste bezogen auf die Ertragstafelwerte
BG ... Bestockungsgrad
Anteil ... Baumartenanteil
EKD= Qu ... erntekostenfreie Erlös bzw. Qualitätsziffer nach SAGL
fi ... Alterswertfaktor nach SAGL

Schätzung des Durchschnittspreises und des erntekostenfreien Durchschnittserlöses für den Perflwald: Es handelt sich hier durchwegs – trotz stellenweiser hoher Bodenrauigkeit - um leichtes Seilgelände. Aus diesem Grunde werden die Bringungskosten ursprünglich noch mit 25 € angesetzt (Bergaufseilung zu nächster Straße, Zusatzkosten Holzabfuhr). Bei der jetzigen Erschließung kann man aber – wegen der in Osttirol an sich günstigeren Arbeits- bzw. Unternehmerkosten - durchwegs mit 21 €/Efm auskommen.

Sortiment	An teil	Preis 2000 €/Efm	Preis 2003 €/Efm	Preis 2004 €/Efm	€-Anteil 2000 pro Efm	€-Anteil 2003 pro Efm	€-Anteil 2004 pro Efm
BC	45	86,34	76,80	77,54	38,85	34,56	34,89
C+	15	60,44	53,76	54,28	9,07	8,06	8,14
Kleinbloche	10	55,20	50,83	50,06	5,52	5,08	5,01
Schleifholz	20	29,69	25,42	24,66	5,94	5,08	4,93
Brennholz weich	10	15,81	19,37	20,41	1,58	1,94	2,04
		Durchschnittserlös pro Efm			60,96	54,72	55,01
		Abzüglich Erntekosten pro Efm			27,00	23,00	23,00
		Erntekostenfreier Durchschnittserlös pro Efm			33,96	31,72	32,01

Wegen der fehlenden Wegerschließung (Stichtag März!) werden für 2000 um 4 €/Efm erhöhte Bringungskosten unterstellt.

Ad erntekostenfreien Durchschnittserlös für Reiterwald: Aufgrund des vorgefundenen steilen Geländes, der durchwegs hohen Bodenrauhigkeit und erhöhten Steinschlaggefahr werden erschwerte Bringungsverhältnisse angenommen – es handelt sich zu einem Teil (ca. 25%) um Flächen die Bergab zu seilen sind, weil sie nur mit einer Forststraße unterfahren sind. Hier sind durchschnittlich 31 € pro Efm an Erntekosten anzusetzen, für den übrigen Teil liegen diese um 3 € niedriger, da straßennäher und bergaufseilbar, z.t. auch mit Traktorabauwinden erreichbar. Durchschnittlich werden daher 29 € angesetzt. Zu beachten ist, dass die bisherigen Nutzungen durchwegs in straßennahen Teilen gemacht wurden.

Sortiment	An teil	Preis 2000 S/Efm	Preis 2003 S/Efm	Preis 2004 S/Efm	€-Anteil 2000 pro Efm	€-Anteil 2003 pro Efm	€-Anteil 2004 pro Efm
BC (inkl. 10% Lä)	40	87,51	77,38	78,34	35,00	30,95	31,34
C+ (inkl. Lä); 30 %	20			54,84	12,25	10,83	10,97
Abzug		61,26	54,17				
Kleinbloche (inkl. Lä)	10	55,20	50,83	50,06	5,52	5,08	5,01
Schleifholz (inkl. Lä)	20	29,69	25,42	24,66	5,94	5,08	4,93
Brennholz weich	10	15,81	19,37	20,41	1,58	1,94	2,04
		Durchschnittserlös pro Efm			60,29	53,88	54,29
		Abzüglich Erntekosten pro Efm			29,00	29,00	29,00
		Erntekostenfreier Durchschnittserlös pro Efm			31,29	24,88	25,29

Ad erntekostenfreien Durchschnittserlöses für Waldflächen im Miteigentum: Siehe gutachtliche Annahmen in den jeweiligen Tabellen. Grundlage ist jeweils eine Einschätzung zu den nutzbaren Geländeanteilen auf Basis der Erschließung (Straßennähe), der Neigungsverhältnisse, der Bringungsrichtung und der Waldkategorisierung durch die LFD.

Stichtag 8.3.2000

Perflwald

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahr en	Antei	B ¹	Qu ²	Au ³	E V ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
1769	13.538	Fichte, 5.EK	160	0,74	8	33,96	682	25	1,0	13.921,61
		Lärche, 2,5.EK	220	0,17	8	40,00	258	30	1,0	1.330,06
		Fichte, Verj.	10	0,07	10	36,33	485	25	0,155	194,11
		Weg		0,02	0	0	0	0	0	0,00
1772	1.611	Fichte, 5.EK	20	1,0	10	36,33	485	25	0,201	427,92
1775	11.085	Fichte, 5 EK	150	0,74	10	33,96	637	25	1,0	13.308,70
		Lärche, 4.EK	170	0,19	10	40,00	364	25	1,0	2.299,92
		Weg		0,07	0	0	0	0	0	0,00
1815	5.747	Fichte, 6,5 EK	110	0,35	8	36,33	586	25	0,931	2.392,07
		Fichte Dichtung	20	0,20	10	36,33	586	25	0,127	233,08
		Fichte Jungwuchs	3	0,40	10	36,33	586	25	0,06	220,23
		Weg		0,05	0	0	0	0	0	0,00
.186/ 3	25	SaE	k.A.	10	5	0	0	0	0	0,00
32.006									1,07€/m²	34.327,70

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 – Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe; zu Lärche: Gutachtliche Annahme zu erntekostenfreien Erlös

Wert Waldbestand Perflwald

32.006 m²

€ 34.330,00

Reiterwald

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahr en	Antei	B ¹	Qu ²	Au ³	E V ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
2580	142.967	Fichte, 4.EK	190	0,46	8	31,29	746	30	1,0	85.965,87
		Fichte, Dickg	15	0,02	9	29,07	431	25	0,206	498,15
		Fichte Jungw.	4	0,07	7	29,07	431	25	0,162	1.066,43
		Weg	0	0,03	0	0	0	0	0	0,00
		Unproduktiv	0	0,04	0	0	0	0	0	0,00
		SaE	0	0,38		0	0	0	0	0,00
142.967				1,00				0,61 /m²		87.530,45

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 – Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe

Wert Waldbestand Reiterwald

142.967 m²

€ 87.530,00

EZ 53

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 29,07 (400 ATS) geschätzt

Gste	m ²	Baumarten - Ertragsklasse Bestandesklasse	Alter in Jahren	Anteil	B ¹	Qu ²	Au ³	EV ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
1822	11.538	Fichte, 5.EK geschätzt, Altholzanteil lt. Orthophoto auf 65 % geschätzt	120	0,65	7	29,07	485	25	1,0	5.551,24
		Fichte, 5.EK geschätzt, Baumholzanteil auf 30 % geschätzt	70	0,3	9	29,07	485	25	0,569	1.874,37
		Blöße und Jungwuchs	5	0,05	9	29,07	485	25	0,163	89,49
	11.538	Zwischensumme							0,65€/m²	7.515,10
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Zweifacheigentum									10%	751,51
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										6.763,59
Anteilswert Hof Innerreiter, 3/8-Anteil									0,375	2.536,35

Wert Waldbestand Anteil Innerreiter 11.538 m² 3/8 € 2.540,00

EZ 54

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 25,00 im WS2 bzw. 20,00 im SiE geschätzt

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2208	25.995	Fichte, Lärche; 3 EK, Altholz	140	0,7	7	20,00	440	25	1,00	8.406,78
		Fichte, Lärche; 3 EK, Baumholz	60	0,3	7	20,00	440	30	0,50	1.681,36
	233.943	SaE und Sonst	140	1,0	6	0,0	440	30	1,00	0,00
2221	65.351	SaE und Sonst	140	1,0	6	0,0	440	30	1,00	0,00
2222	12.137	WS2, Fichte, 4. EK	140	1,0	6	25,00	534	25	1,00	7.291,30
	41.512	SiE, Fichte, 3. EK	140	1,0	5	20,00	440	25	1,00	13.698,96
	84.724	SaE und Sonst	140	1,0	4	0,0	261	30	1,00	0,00
463.662										31.078,40

0,07€/m²

Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Mehrfacheigentum									30%	9.323,52
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										21.754,88
Anteilswert Hof Innerreiter, 18/480-Anteil									0,038	826,69

Wert Waldbestand Anteil Innerreiter 463.661 m² 18/480 € 830,00

EZ 65

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,--

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2230	178.538	SaE und Sonst	140	1,0	7	0,00	440	25	1,00	0,00
178.538										0,0
									0,00€/m²	
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Dreifacheigentum										20%
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										0,00
Anteilswert Hof Innerreiter, 3/8-Anteil										0,375
Wert Waldbestand Anteil Innerreiter										178.538 m²
										3/8
										€ 0,00

Stichtag 18. Juli 2003

Perflwald

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,--;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahr en	Anteil	B ¹	Qu ²	Au ³	E V ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
1769	13.538	Fichte, 5.EK	163	0,68	8	31,72	695	25	1,0	12.176,79
		Lärche, 2,5.EK	223	0,17	8	38,00	258	30	1,0	1.263,56
		Fichte, Verj.	13	0,12	10	32,70	485	25	0,184	355,55
		Weg		0,03	0	0	0	0	0	0,00
1772	1.611	Fichte, 5.EK	23	1,0	10	32,70	485	25	0,201	385,16
1775	11.085	Fichte, 5.EK	153	0,74	10	31,72	651	25	1,0	12.704,07
		Lärche, 4.EK	173	0,19	10	38,00	365	25	1,0	2.190,92
		Weg		0,07	0	0	0	0	0	0,00
1815	5.747	Fichte, 6,5.EK	113	0,35	8	32,70	586	25	0,952	2.201,62
		Fichte Dickung	23	0,20	10	32,70	586	25	0,127	209,79
		Fichte Jungwuchs	6	0,40	10	32,70	586	25	0,06	198,23
		Weg		0,05	0	0	0	0	0	0,00
.186/3	25	SaE	k.A.	1,00	5	0	0	0	0	0,00
32.006										0,99 €/m²
										31.685,69

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 - Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe; zu Lärche: Gutachtliche Annahme zu erntekostenfreiem Erlös

Wert Waldbestand Perflwald 32.006 m² € 31.690,00

Reiterwald

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahr en	Antei l	B ¹	Qu ²	Au ³	E V ⁴	F ⁵	AW ⁶ in €
2580	142.967	Fichte, 4.EK	193	0,46	8	24,88	757	30	1,0	69.363,01
		Fichte, Dickg	18	0,02	9	21,80	431	25	0,270	489,63
		Fichte Jungw.	7	0,07	7	21,80	431	25	0,224	1.105,80
		Weg	0	0,03	0	0	0	0	0	0,00
		Unproduktiv	0	0,04	0	0	0	0	0	0,00
		SaE	0	0,38		0	0	0	0	0,00
142.967				1,00					0,50 €/m²	70.958,44

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 – Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe

Wert Waldbestand Reiterwald **142.967 m²** **€ 70.960,00**

EZ 53

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 21,80 € (300 ATS) geschätzt

Gste	m ²	Baumarten - Ertragsklasse Bestandesklasse	Alter in Jahren	Antei l	B ¹	Qu ²	Au ³	EV ⁴	F ⁵	AW ⁶ in €
1822	11.538	Fichte, 5.EK geschätzt, Altholzanteil lt. Orthophoto auf 50 % geschätzt	123	0,50	7	21,80	502	25	1,0	3.314,52
		Fichte, 5.EK geschätzt, Baumholzanteil auf 30 % geschätzt	73	0,3	9	21,80	485	25	0,620	1.531,60
		Blöße und Jungwuchs	8	0,20	9	21,80	485	25	0,219	360,67
	11.538	Zwischensumme							0,45€/m²	5.206,79
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Zweifacheigentum									10%	520,68
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										4.686,11
Anteilswert EZ 345, 3/8-Anteil									0,375	1.757,29

Wert Waldbestand EZ 345 **11.538 m²** **3/8** **€ 1.760,00**

EZ 54

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 20,00 im WS2 bzw. 15,00 im SiE geschätzt

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2208	25.995	Fichte, Lärche; 3 EK, Altholz	143	0,7	7	15,00	454	25	1,00	6.505,70
		Fichte, Lärche; 3 EK, Baumholz	63	0,3	7	15,00	454	30	0,586	1.524,94
	233.943	SaE und Sonst	143	1,0	6	0,0	454	30	1,00	0,00
2221	65.351	SaE und Sonst	143	1,0	6	0,0	454	30	1,00	0,00
2222	12.137	WS2, Fichte, 4. EK	143	1,0	6	20,00	534	25	1,00	5.833,04
	41.512	SiE, Fichte, 3. EK	143	1,0	5	15,00	454	25	1,00	10.601,13
	84.724	SaE und Sonst	143	1,0	4	0,0	261	30	1,00	0,00
463.662									0,06€/m²	24.464,81

Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Mehrfacheigentum		30%	7.339,44
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert			17.125,37
Anteilswert EZ 345, 18/480-Anteil		0,038	650,76
Wert Waldbestand Anteil EZ 345		463.661 m²	18/480 € 650,00

EZ 65

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2230	178.538	SaE und Sonst	144	1,0	7	0,00	454	25	1,00	0,00
178.538									0,00€/m²	0,0
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Dreifacheigentum		20%	0,00							
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert			0,00							
Anteilswert EZ 345, 3/8-Anteil		0,375	0,00							
Wert Waldbestand Anteil EZ 345		178.538 m²	3/8 € 0,00							

Stichtag 02.12.2004

Perflwald

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,--;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahren	Anteil	B ¹	Qu ²	Au ³	EV ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
1769	13.538	Fichte, 5.EK	164	0,68	8	32,01	700	25	1,0	12.376,52
		Lärche, 2,5.EK	224	0,17	8	39,00	258	30	1,0	1.296,81
		Fichte, Verj.	14	0,12	10	32,70	485	25	0,282	544,92
		Weg		0,03	0	0	0	0	0	0,00
1772	1.611	Fichte, 5.EK	24	1,0	10	32,70	485	25	0,201	385,16
1775	11.085	Fichte, 5 EK	154	0,74	10	32,01	655	25	1,0	12.898,99
		Lärche, 4.EK	174	0,19	10	39,00	364	25	1,0	2.242,42
		Weg		0,07	0	0	0	0	0	0,00
1815	5.747	Fichte, 6,5 EK	114	0,35	8	32,01	586	25	0,959	2.171,01
		Fichte Dickung	24	0,20	10	32,70	586	25	0,215	355,15
		Fichte Jungwuchs	7	0,40	10	32,70	586	25	0,126	416,27
		Weg		0,05	0	0	0	0	0	0,00
.186/ 3	25	SaE	k.A.	1,00	5	0	0	0	0	0,00
32.006									1,02	32.687,25
										€/m²

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 – Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe; zu Lärche: Gutachtliche Annahme zu erntekostenfreiem Erlös

Wert Waldbestand Perflwald **32.006 m²** **€ 32.690,00**

Reiterwald

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,--;

Gste	m ²	Baumarten Bestandesklasse	Alter in Jahren	Anteil	B ¹	Qu ²	Au ³	EV ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €	
1769	142.967	Fichte, 4.EK	194	0,46	8	25,29	760	30	1,0	70.785,46	
		Fichte, Dickg	19	0,02	9	25,44	431	25	0,205	433,83	
		Fichte Jungw.	8	0,07	7	25,44	431	25	0,155	892,93	
		Weg	0	0,03	0	0	0	0	0	0,00	
		Unproduktiv	0	0,04	0	0	0	0	0	0,00	
		SaE	0	0,38		0	0	0	0	0,00	
142.967									1,00	0,50	72.112,22
										€/m²	

¹Bestockungsgrad in Zehntel, ² Qualitätsziffer in € bzw. erntekostenfreier Holzerlös, ³ Holzvorrat am Ende der Umtriebszeit bzw. wenn Alter >U im jeweiligen Alter in Vfm, ⁴ Ernteverlust in %, ⁵ Alterswertfaktor nach SAGL, ⁶ Alterswert berechnet nach der Formel: AW = Fläche X Anteil X Bestockungsgrad/10 X Qualitätsziffer X (100 – Ernteverluste)/100 X Alterswertfaktor; k.A. Keine Angabe

Wert Waldbestand Reiterwald **142.967 m²** **€ 72.110,00**

EZ 53

Umtriebszeit: 120 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 21,80 geschätzt

Gste	m ²	Baumarten - Ertragsklasse Bestandesklasse	Alter in Jahren	Anteil	B ¹	Qu ²	Au ³	EV ⁴	Fi ⁵	AW ⁶ in €
1822	11.538	Fichte, 5.EK geschätzt, Altholzanteil lt. Orthophoto auf 50 % geschätzt	124	0,50	7	21,80	511	25	1,0	3.373,94
		Fichte, 5.EK geschätzt, Baumholzanteil auf 30 % geschätzt	74	0,3	9	21,80	485	25	0,624	1.541,48
		Blöße und Jungwuchs	9	0,20	9	21,80	485	25	0,230	378,78
	11.538	Zwischensumme							0,64€/m²	5.294,20
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Zweifacheigentum									10%	529,42
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										4.764,78
Anteilswert EZ 345, 3/8-Anteil									0,375	1.786,79
Wert Waldbestand Anteil EZ 345						11.538 m²	3/8	€ 1.790,00		

EZ 54

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-; Qualitätsziffer (Erntekostenfreier Erlös) auf 20,00 im WS2 bzw. 15,00 im SiE geschätzt

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2208	25.995	Fichte, Lärche; 3 EK, Altholz	144	0,7	7	15,00	458	25	1,00	6.563,02
		Fichte, Lärche; 3 EK, Baumholz	64	0,3	7	15,00	458	30	0,589	1.546,25
	233.943	SaE und Sonst	144	1,0	6	0,0	458	30	1,00	0,00
2221	65.351	SaE und Sonst	144	1,0	6	0,0	458	30	1,00	0,00
2222	12.137	WS2, Fichte, 4. EK	144	1,0	6	20,00	552	25	1,00	6.029,66
	41.512	SiE, Fichte, 3. EK	144	1,0	5	15,00	458	25	1,00	10.694,53
	84.724	SaE und Sonst	144	1,0	4	0,0	280	30	1,00	0,00
	463.662								0,05€/m²	24.833,46
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Mehrfacheigentum									30%	7.450,04
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										17.383,42
Anteilswert EZ 345, 18/480-Anteil									0,038	660,57
Wert Waldbestand Anteil Innerreiter						463.661 m²	18/480	€ 660,00		

EZ 65

Umtriebszeit: 140 Jahre; Kulturkostenstufe: S 20.000,-

Gst	m ²	Baumarten	Alter	Anteil	B	Qu	Au	EV	Fi	AW* in €
2230	178.538	SaE und Sonst	140	1,0	7	0,00	280	25	1,00	0,00
	178.538								0,00€/m²	0,0
Miteigentumsabschlag gemäß BWG A 13-86, bei Dreifacheigentum									20%	0,00
Miteigentumsbereinigter Bestandeswert										0,00
Anteilswert EZ 345, 3/8-Anteil									0,375	0,00
Wert Waldbestand Anteil Innerreiter						178.538 m²	3/8	€ 0,00		

Tabelle 4: Übersicht Entwicklung Bestandeswert Wald ohne Boden (Werte gerundet)

Teilwert		2000	2003	2004
Einlagezahl	Gst(e)	in €	in €	in €
EZ90075-zu EZ335-zu EZ345	1769	15.445,00	13.800,00	14.220,00
	1772	430,00	390,00	390,00
	1775	15.610,00	14.890,00	15.140,00
	1815	2.845,00	2.610,00	2.940,00
	.186/3	0,00	0,00	0,00
„Perflwald“	ZS	34.330,00	31.690,00	32.690,00
EZ90075-zu EZ335-zu EZ347	2580	87.530,00	70.960,00	72.110,00
EZ 53 (Anteilswert 3/8)	1822	2.540,00	1.760,00	1.790,00
EZ 54 (Anteilswert 18/480)	2208,2221,2222	830,00	650,00	660,00
EZ 65 (Anteilswert 3/8)	2230	0,00	0,00	0,00
Summe(n)		125.230,00	105.060,00	107.250,00

3.4.4 Sachwert der Gebäude

Die Bewertung erfolgt normalerweise anhand der Baurichtpreise für landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude - dargestellt in den „Standarddeckungsbeiträgen für Betriebsberatung“. Zunächst wird als Ausgangswert der „Neubauwert“ anhand der vorgetroffenen Baukubatur bestimmt. Die Berechnung erfolgt nach landesüblichen Durchschnittssätzen für den umbauten Raum gegliedert nach den jeweiligen funktionellen Bereichen. Grundsätzlich sollten Gebäude in den ersten drei Fünftel der Nutzungsdauer einen guten Erhaltungszustand und Gebrauchswert aufweisen. Ab dem dritten Fünftel ist ein befriedigender Zustand zu tolerieren, im vierten ein genügender und im Fünften ein schlechter Bau- und Erhaltungszustand. Geb

Das gegenständliche Gebäude weist ein Alter auf, das sich im letzten Nutzungsfünftel befindet. Grundsätzlich wären daher keine Abschläge wegen rückgestauten Reparaturbedarfes zu berücksichtigen. Aufgrund der schweren Baumängel ist allerdings die Restnutzungsdauer von 5 Jahren mit einem Nutzungsrisiko behaftet, weil derzeit geltende Haltungsbestimmungen nicht mehr gewährleistet sind und daher baupolizeiliche Maßnahmen erforderlich sein könnten. Dies wird wegen der geringfügigen Restnutzungsdauer mit einem vorsichtigen Abschlag von 10% berücksichtigt.

Schließlich ist auch zu beachten, dass das Gebäude als Betriebs- und Wohnstätte eines langjährigen Pächters den verschärften Kündigungsbestimmungen des Landpachtgesetzes unterliegt, wonach ein solcher Pächter nicht ohne weiteres und kurzfristig kündbar ist. Dies wird einem Pauschal-Abschlag von 2.500,- € (bzw. 2000: € 4.000 wegen längerer Restnutzungsdauer) angesetzt.

Die tatsächliche Wertänderung wird mit dem doppelten jährlichen Mietwert der Wohnung (siehe Ertragswertansatz: Sonstige Betriebserträge) angesetzt (doppelt um auch die sonstige Baukubatur, z.B. Stall zu berücksichtigen), sodass zum Zeitwert 2004 jeweils 600 € pro Jahr hinzuzuzählen sind, um den früheren Wert zu erhalten. Die Diskrepanz zwischen aktueller und fiktiver Abschreibung drückt aus, dass normalerweise das Gebäude nicht mehr benutzt würde.

Tabelle 5: Bewertung der Baukubatur zum Zeitpunkt des Augenscheins (2004)

	Zweck/Funktion	Baujahr	Kubatur m ³	Baurichtpr eis €/m ³	Neubau- wert in €	Afa Jahre	Restnutzun sdauer	Afa%	Bauwert €/cbm	Bauwert gesamt	Anmerkungen
1	Wohntrakt (Holzblock)	k.A.	281	254,35	71.472,35	100	5	1,0%	12,72	€ 3.570,00	+
2	Zwischentrakt	k.A.	281	145,35	40.843,35	100	5	1,0%	7,27	€ 2.040,00	
3	Stalltrakt	k.A.	281	152,61	42.883,41	100	5	1,0%	7,63	€ 2.140,00	
4	Lagerraum Traufseitig	k.A.	110	43,60	4.796,00	40	5	2,5%	5,45	€ 600,00	
5	Dachgeschoß	k.A.	425	72,67	30.884,75	100	5	1,0%	3,63	€ 1.540,00	
6	Traufseitiger Anbau	k.A.	31	43,60	1.351,60	40	5	2,5%	5,45	€ 170,00	
7	Kellergeschoß	k.A.	281	152,61	42.883,41	100	5	1,0%	7,63	€ 2.140,00	
	Bausachwert									€ 12.200,00	
	Rückgestauter Instandsetzungsaufwand und Reparaturaufwand							10%		€ 1.220,00	10% Risikoabschlag
	Sonstige Wertberichtigung Pauschal-Abschlag Pächterschutz									2.500,00	wegen langjähriger Pacht
	Wertberichtigter Bausachwert 2004									€ 8.480,00	
Sachwert Gebäude									2004	€8.500,00	
+600 €									2003	€9.100,00	
+2.400 €									2000	10.900,00	

3.5 Ertragswertberechnung*

Bei der Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft wird im gegenständlichen Fall nicht von den tatsächlichen Bewirtschaftungsverhältnissen ausgegangen. Um den Einfluss des Betriebsführers so gering wie möglich zu halten und eine größtmögliche Objektivität zu garantieren wird von einer guten fachlichen Praxis ausgegangen. Das heißt, es wird von einem maximalen Viehbesatz wie er im Rahmen einer bäuerlichen Wirtschaftsweise möglich ist, ausgegangen. Dies war zuletzt wegen der körperlichen Handicaps des Pächters nicht mehr der Fall. Zugleich wird unterstellt, dass der vorhandene Viehbestand für die durchgeführte Produktion bestens geeignet ist und der Betriebsführer über ein Fachwissen und über Managementqualitäten verfügt, die einen optimalen wirtschaftlichen Ertrag erwarten lassen. Auf Grundlage dieser Annahmen wurden die wirtschaftlichen Kenndaten, die den Berechnungen zugrunde liegen, ausgewählt.

Im Folgenden wird daher eine konventionell geführte betriebswirtschaftliche Einheit unterstellt. Aufgrund der baulichen Eignung der Betriebsstätten für die Schafhaltung wird als Betriebszweig die Lämmerproduktion mit eigener Nachzucht und Weidehaltung (in der Vor- und Nachsaison, sowie sommerlicher Alpung) gewählt. Sie ist bei der derzeitigen Betriebsausstattung und –größte eine mögliche Form und erlaubt auch eine extensive Betriebsführung wie sie für kleine Nebenerwerbsbetriebe sinnvoll ist.

3.5.1 Lämmerproduktion

In der Lämmerproduktion wurde gute Mutterschafqualität, optimale Leistung, geringe Verluste und ortsübliche Preise (Berichterstattung der Landeslandwirtschaftskammer), sowie ein dafür erforderlicher Mindestaufwand bei den Kosten unterstellt. Grundsätzlich wurde die Kalkulation anhand der aktuellen Standarddeckungsbeitragskatalogs 1999/2000/01 sowie 2002/03 kalkuliert, sowie bei den Kosten entsprechende gutachtliche Annahmen zur Kostensituation getroffen. Unabhängig von der Aufteilung der Flächen an den verschiedenen Stichtagen auf verschiedene Einlagezahlen wird eine Betriebseinheit unterstellt. Unterstellt wird weiters, dass aufgrund der ausreichenden Weidekapazitäten Osttiroler Pustertal und den Seitentälern es auch rechtlich kein Problem gibt, statt der Vieh- eine Schafweide auf den Almen auszuüben.

Angaben: Lämmerproduktions-Betrieb mit Feldfutterbau und mit eigener Bestandsergänzung (d.h. eigene Nachzucht) – Lammfleischerzeugung; Ohne erhöhte Verkaufserlöse durch Direktvermarktung

Position\Variante	Angabe	Anmerkungen bzw. ergänzende gutachtl. Annahmen
Fläche	3,36 ha (bzw. 8,36 ha)	= reduzierte landw. Nutzfläche (RLN): 2,98 ha bzw. 7,98 ha inkl. Alm (=2,41ha 2s/KW+0,88ha 1s[jeweils lt. ÖePul] +0,07[RestLN Heimgut als Weide]*0,6+ 5,0ha RLN aus Alpengerechten [3,75 GVE/0,15*x0,3**=7,5, davon ca. 2/3 genutzt)
Mutterschafbestand ø Jahr	4,5 GVE bzw. 30 Mutterschafe	ø 4,5 GVE Mutterschafe entsprechen etwa 7,5 GVE Gesamt (incl. Nachwuchs) bzw. 0,84 GVE Hektar RLN
Nutzungsdauer	5 Jahre	pro Mutterschaf; 60 kg Lebendgewicht
Aufzuchtquote	90%	bei 2,0 Lämmer/ Mutterschaf (=1,8 pro MSch)
Nachzuchtquote	11%	Rest Verkaufslämmer (=1,6 pro MSch)
Lammfleisch 2000	1,87 €/ kg	Bezogen auf Lebendgewicht, 45 kg; Daten Lt. Statistik Austria, Österreich-Mittel
2003	1,90 €/ kg	
2004	1,87 €/ kg	
Arbeitsaufwand	6-8 Akh / Mutterschafeinheit	In Summe daher ca. 210 Akh/Jahr; zusätzlich für eigenen Feldfutterbau und Portionsweide zuhause 200 Akh/Jahr nötig
Variable Kosten Tierzucht	2099 bzw. 2250 €	30 a 69,98 € bzw. 75 €/Mutterschaf
Futterertrag Heimflächen (Heu)	≈127.700 MJ ME	2,41 ha 2s a 200 dt + 0,88 ha 1s a 150 dt = 614,00 dt/J; Rest (ca. 50 dt/ha) für Vor- und Nachweide; Heu reicht für ca. 16 Mutterschafe incl. Nachwuchs
Variable Kosten Futtererzeugung	1.595 €	2,41 ha 2s a 314 €/ha + 0,88 ha 1s a 265 €/ha= 990 €; Weidebetrieb ca 180 €/ha x 3,36 ha = 605 €
*Umrechnungseinheit von Schaf (inkl. Nachzucht) auf GVE (Hier in Summe daher: 25 Schafe möglich (Weiderechte) **Entlastung des Betriebes durch gealpte GVE lt. ÖPUL		

Daraus ergibt sich folgende Leistungs (bzw. Deckungsbeitrags-) kalkulation

Einnahmen	Berechnung	Ergebnis in €		
		Jahr2000	Jahr 2003	Jahr 2004
Lämmerproduktion /Futterbau	Anteil - Preisbezug			
6 Altschafe	a 60,0 kg a Altierfleischpreis*	277,2	237,60	219,60
48 Lämmer	a 45 kg a Lammfleischpreis	4.039,20	4.104,00	4.039,20
30 Mutterschafe	a 2,5 kg Wollproduktion**	43,50	43,50	43,50
Zusätzlich Deckungsbeitrag Wirtschaftsdünger	Tab. Nährstoffgehalte v. Wirtschaftsdünger (ca. 0,67 bzw. 0,83 €/Stk-inkl. Lämmer /Monat; ca 8 Monate am Heimhof)	160,00	200,00	200,00
Leistung	In € Gesamt/Jahr	4.519,90	4.585,10	4.502,30
Variable Kosten Tierzucht	In € Gesamt/Jahr	2099,00	2250,00	2.250,00
Variable Kosten Futterbau	In € Gesamt/Jahr	1.595,00	1.595,00	1.595,00
Deckungsbeitrag	In € Gesamt/Jahr	825,90	740,10	657,30
*0,77€/kg(2000), 0,66 €/kg (2003), 0,61 €/kg (2004); **0,58 €/kg				

Als wesentlicher Vorteil der gewählten Betriebsvariante sind die geringe zeitliche Belastung bei noch positiven Deckungsbeiträgen zu sehen. Diese erlaubt auch „Einmann-Betriebe“ noch außerlandwirtschaftliche Zuerwerbe.

3.5.2 Waldwirtschaft

Zunächst wird im Anhalt an die Bestandesbewertung der Deckungsbeitrag I (= erntekostenfreier Erlös) berechnet. In einem zweiten Schritt werden im Anhalt an den Standarddeckungsbeitragskatalog die typischen forstbetrieblichen Teilkosten wie etwa Wiederbewaldung, Waldpflege, Wegerhaltung noch abgegrenzt (Deckungsbeitrag II). Grundsätzlich werden für alle drei Bewertungsstichtage gleichbleibende Kostenverhältnisse und gleichmäßige Nutzungsschancen (Hiabsätze) angenommen.

Für den Perflwald wird ein um 10% über den Durchschnittszuwachs liegender Eingriff als nachhaltig erachtet, weil Altholzbestände überwiegen. Eine 10%-ige Nutzung über dem Durchschnittszuwachs führt über einen Zeitraum von etwa 100 Jahren zu einem günstigen Verhältnis zwischen alten, mittleren und jüngeren Bestandesphasen. Für den Reiterwald kann wegen des deutlichen Altholzüberhangs davon ausgegangen werden, dass zusätzlich zum Zuwachs ein noch höherer Eingriff in die Altholzsubstanz notwendig ist, um die Schutzwälder zu verjüngen und das standörtliche Ertragspotential langfristig besser zu nutzen. Dies wird durch eine 15%-ige Erhöhung des zuwachsorientierten Hiabsatzes berücksichtigt und soll innerhalb von etwa 75 Jahren zu einem ausgeglicheneren Altergefüge führen.

Die Ertragsberechnung erfolgt nicht parzellenweise sondern „betriebsklassenweise“, wobei die drei Einheiten

Perflwald, Reiterwald und Miteigentumsflächen unterschieden werden. Es werden zunächst die im Kapitel „Bestandeswert“ dargestellten erntekostenfreien Erlöse angesetzt.

Für den **Perflwald** (GP 1769, 1772, 1775, 1815) stellt sich der Deckungsbeitrag nach Jahren gegliedert so dar.

Deckungsbeitrag I „Perflwald“	2000	2003	2004
a) Gesamtertragswaldfläche „Perflwald“ in ha*	3,0647	3,0647	3,0647
b) Durchschnittliche Bestockung (Vollbestockung =1)	0,9	0,9	0,9
c) Zuwachs + Zuschlag von 15% für verstärkten Abbau des Altholzüberhangs (in Vfm pro ha) (=5 x 1,1)	5,5	5,5	5,5
d) abzüglich Ernteverluste von %	25	25	25
e) Hiabsatz in Efm (a x b x c x (100-d)/100)	11,38	11,38	11,38
f) Erntekostenfreier Durchschnittserlös € pro Efm	33,96	31,72	32,01
g) Deckungsbeitrag I in € pro Jahr	386,46	360,97	364,27
h) abzüglich Wiederaufforstung und Jungwuchspflege in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 6% (2003/4: 7%) bei 5. Ertragsklasse	23,19	25,27	25,50
i) abzüglich Wegerhaltungskosten in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 6% (2003/4: 7%) bei 5. Ertragsklasse	23,19	25,27	25,50
j) Deckungsbeitrag II in € pro Jahr	340,08	310,43	313,27

*Fläche 1,3538 ha x (1-0,02) + 0,1611 ha + 1,1085 ha x (1-0,07) + 0,5747 x (1-0,05) siehe Flächen und Anteilspalte in Bestandeswerttabellen in Kap 3.4.3 (Bestandeswert)

Für den **Reiterwald** (GP 2580) stellt sich der Deckungsbeitrag nach Jahren gegliedert so dar.

Deckungsbeitrag I „Reiterwald“	2000	2003	2004
a) Gesamtertragswaldfläche „Reiterwald“ in ha*	7,8632	7,8632	7,8632
b) Durchschnittliche Bestockung (Vollbestockung =1)	0,8	0,8	0,8
c) Zuwachs + Zuschlag von 15% für verstärkten Abbau des Altholzüberhangs(in Vfm pro ha) (=4 x 1,15)	4,6	4,6	4,6
d) abzüglich Ernteverluste von %	30	30	30
e) Hiebsatz in Efm (a x b x c x (100-d)/100)	20,26	20,26	20,26
f) Erntekostenfreier Durchschnittserlös € pro Efm	31,29	24,88	25,29
g) Deckungsbeitrag I in € pro Jahr	633,94	504,07	512,38
h) abzüglich Wiederaufforstung und Jungwuchspflege in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 7% (2003/4: 8%) bei 4. Ertragsklasse	44,38	40,33	40,99
i) abzüglich Wegerhaltungskosten in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 7% (2003/4: 8%) bei 4. Ertragsklasse	44,38	40,33	40,99
j) Deckungsbeitrag II in € pro Jahr	557,86	423,41	430,40

*Fläche 14,2697 ha x (1-0,03-0,04-0,38), siehe Flächen und Anteilspalte in Bestandeswerttabellen in Kap 3.4.3 (Bestandeswert)

Für den **Miteigentumswald** (EZ 53, 54 und 65 KG) ergibt sich der Deckungsbeitrag wie folgt:

Deckungsbeitrag „EZ 53, 54 und 65“	2000	2003	2004
a) Gesamtertragswaldfläche „Miteigentum“ in ha*	0,7198	0,7198	0,7198
b) Durchschnittliche Bestockung (Vollbestockung =1)	0,7	0,7	0,7
c) Zuwachs in Vfm pro ha	3,2	3,2	3,2
d) abzüglich Ernteverluste von %	25	25	25
e) Hiebsatz in Efm (a x b x c x (100-d)/100)	1,21	1,21	1,21
f) Erntekostenfreier Durchschnittserlös € pro Efm	24,00	19,00	19,00
g) Deckungsbeitrag in € pro Jahr	29,04	22,99	22,99
h) abzüglich Wiederaufforstung und Jungwuchspflege in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 7% (2003/4: 8%) bei 4. Ertragsklasse	2,03	1,84	1,84
i) abzüglich Wegerhaltungskosten in % des obigen DB (Relation aus StandardDB-Katalog): 7% (2003/4: 8%) bei 4. Ertragsklasse	2,03	1,84	1,84
j) Deckungsbeitrag II in € pro Jahr	24,98	19,31	19,31

*Fläche 1,1230 ha x 3/8 + (2,5994+1,2137+4,1512) ha x 18/480 + 0 ha; siehe Flächen und Anteilspalte in Bestandeswerttabellen in Kap 3.4.3 (Bestandeswert)

In Summe ergibt sich daher für den Gesamtbetrieb folgender Deckungsbeitrag aus dem Wald:

Deckungsbeitrag II aus dem Wald	2000	2003	2004
„Perflwald“	340,08	310,43	313,27
„Reiterwald“	557,86	433,51	440,64
„EZ 53, 54 und 65“	25,56	19,77	19,77
Summe in €/Jahr	923,50	763,71	773,68

Der Arbeitsaufwand wird für die forstlichen Erträge mit ca. 170 Akh (Ø 11,0 Akh/ha Ertragswald; ca. 1,5 Akh für Sonstige) angesetzt werden können. Etwa 70 % dieser Arbeitszeit ist in obiger Aufstellung bereits als Kostenfaktor angesetzt (da erntekostenfreie Erlöse angenommen sind). Bei Eigenarbeit wären die anteiligen Kosten in obiger Rechnung zu reduzieren (sie erhöhen den Unternehmensertrag; Arbeitseinkommen bzw. Zusatzdeckungsbeitrag etwa 11 €/Akh bei 96 Akh daher: 1.056 €/Jahr), bei Fremdarbeit in der Holzernte wäre das Stundenausmaß um ca. 96 Akh/Jahr zu reduzieren.

3.5.3 Sonstige Betriebserträge

Darunter fallen vor allem Eigenverbrauch und Mietwert der eigenen Wohnung, sowie Einnahmen aus Jagdpacht, Pistenentschädigungen, Maschinenringeinsatz etc. Im gegenständlichen Fall können nur der Mietwert der Wohnung und der Jagdpachtschilling angesetzt werden.

Der Mietwert der Wohnung wird mit maximal 25 €/Monat bzw. **300 € pro Jahr** angesetzt.

Als Jagdpacht werden 7,50 €/ha/Jahr bzw. bezogen auf die Gesamtfläche von 20,9292 ha **156,70 €** in Summe **pro Jahr** angesetzt.

3.5.4 Förderungen

Aufgrund der Lage des Betriebes in einem Berggebiet wird davon ausgegangen, dass der Betrieb auch in Zukunft bei Eigenbewirtschaftung Anspruch auf Förderungen haben kann. Das potentielle Einkommen aus Förderungen wurde mit 2.570 € pro Jahr geschätzt.

3.5.5 Betriebszweigbezogene Deckungsbeiträge

In Summe stellt sich daher das Einkommen

Tabelle 6: Zusammenfassung betriebliche Deckungsbeiträge

Betriebszweig	Beträge in € (gerundet)		
	2000	2003	2004
<i>Werte gerundet</i>			
Lämmerproduktion	830,00	740,00	660,00
Waldwirtschaft (ohne Holzerntearbeit)	940,00	780,00	790,00
Mietwert der eigenen Wohnung	300,00	300,00	300,00
Jagdpachteinnahme geschätzt	160,00	160,00	160,00
Förderungen geschätzt	2.570,00	2.570,00	2.570,00
Spezialkostenbereinigter Unternehmensertrag	4.800,00	4.550,00	4.480,00
Zusatzdeckungsbeitrag aus eigener Holzerntearbeit	1.056,00	1.056,00	1.056,00
Spezialkostenbereinigter Unternehmensertrag incl. Holzerntearbeit	5.856,00	5.606,00	5.536,00

3.5.6 Fixkosten

Diese werden üblicherweise im Anhalt an Daten des Grünen Berichts geschätzt. Im Anhalt an die dort dargestellten Ergebnisse von buchführenden landwirtschaftlichen Betrieben wird der Fixkostenanteil mit Durchschnittswerten je ha RLN geschätzt. Sie gliedern sich in:

Fixkostenanteil lt Grüner Bericht	€/ha RLN	2000	€/ha RLN	2003	€/ha RLN	2004
Allgemeiner Sachaufwand (Steuern, Versicherungen, Verwaltung, Mitgliedsbeiträge, ...)	394		448		448	
Afa	629		577		577	
Fixkosten pro ha bzw. Betrieb (€)	1.023	3.048,54	1.025	3.054,50	1.025	3.054,50

3.5.7 Reinertrag

Für die Ermittlung eines möglichen Reinertragswertes werden die zuvor dargestellten Unternehmenserträge um oben dargestellte Fixkosten reduziert (ergeben eigentlich „Einkünfte“, da der Reinertrag ja die Verzinsung des Eigenkapitals darstellt).

Reinertrag (Beträge in €)	2000	2003	2004
Unternehmensertrag (ohne Spezialkosten)	5.886,00	5.606,00	5.536,00
Fixkosten	3.048,54	3.054,50	3.054,50
Reinertrag in €/Jahr	2.837,46	2.551,50	2.481,50

In Summe stellen sich die Reinerträge sehr bescheiden dar und wären ohne öffentliche Förderungen und bei Fremdvergabe der Waldarbeit (Holzernte) negativ.

Anmerkung: Das Arbeitseinkommen wird üblicherweise mit 80% der Einkünfte angesetzt und stellt daher das eigentliche Arbeitseinkommen dar. Wenn man ausgehend vom erforderlichen Betriebszweig-Stundenaufwand (etwa 580 Arbeitskraftstunden) den Gesamtaufwand (d.h. ca. 20% Zuschlag für Verwaltung und Sonstiges) schätzt, so ergibt sich ein Gesamtaufwand von ca. 700 Stunden die nötig sind um den Betrieb Innerreiter als Nebenerwerbsbetrieb in der dargestellten Form zu führen. Dafür bleibt ein bescheidener „Stundenlohn“ von etwa 2,84 bis 3,24 € (= {Reinertrag bzw. Einkünfte abzüglich 20% [Kapitalverzinsung/-einkommen]}/700) übrig.

3.5.8 Ertragswert

Der Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich durch Kapitalisierung des Reinertrages mit dem Kapitalisierungszinsfuß. Dies geschieht im Anhalt an die bereits im Kapitel „Anteilsrechte“ für die jeweiligen Jahre dargestellte Begründung des Kapitalisierungszinsfußes. Wegen der hohen Förderungsabhängigkeit wird ein Risikozuschlag von 10% für gerechtfertigt erachtet. Dieser stellt sich daher wie folgt dar:

Kapitalisierungszinsfuß	2000	2003	2004
% lt. Herleitung Kap. Anteilsrechte	3,606	2,779	2,779
10%-Risikozuschlag	0,361	0,278	0,278
%-	3,967	3,057	3,057
Unternehmenskapitalisierungszinsfuß			
Kapitalisierungsfaktor (=100 / %)	25,21	32,71	32,71

Der **kapitalisierte Unternehmens-Ertragswert** beträgt daher im Jahr

- **2000: 71.500,-- €** für
- **2003: 83.500,-- €** und für
- **2004: 81.200,-- €**

und weist wegen der günstigen Zinsensituation (Nicht wegen der internen Ertragsituation!) derzeit eine relativ stabile Tendenz auf.

3.6 Zusammenstellung Boden- und Sachwerte (Zerschlagungswert)*

Teilwert	2000	2003	2004
	in €	in €	in €
Bodenwert Flächen (ehem) EZ 90075	141.370,00	0,00	0,00
Bodenwert Flächen EZ 335	0,00	150.350,00	21.970,00
Bodenwert Flächen EZ 345	0,00	0,00	87.090,00
Bodenwert Flächen EZ 347	0,00	0,00	41.290,00
Bestandeswert Wald (ehem) EZ 90075	125.230,00	0,00	0,00
Bestandeswert Wald EZ 335	0,00	105.060,00	0,00
Bestandeswert Wald EZ 345	0,00	0,00	35.140,00
Bestandeswert Wald EZ 347	0,00	0,00	72.110,00
Sachwert Betriebsgebäude EZ 335	10.900,00	9.100,00	8.500,00
Zerschlagungswerte gesamt	277.500,00	264.510,00	266.100,00

3.7 Gegenüberstellung des Ertragswertes

Teilwert	2000	2003	2004
<i>Auf 5 gerundet</i>	in €	in €	in €
Summe EZ 335 Außervillgraten	71.500,00	83.500,00	81.200,00

3.8 Zusammenschau Ertragswert und Zerschlagungswert

Der Zerschlagungswert der landwirtschaftlichen Liegenschaft „Innerreiter“ beträgt als geschlossene Einheit

- im Jahre 2000: 277.500,-- €
- im Jahre 2003: 264.510,--
- im Jahre 2004: 266.100,-- €

Hingegen wird der Ertragswert der landwirtschaftlichen Liegenschaft „Innerreiter“

- im Jahre 2000 mit 71.500,-- €
- im Jahre 2003 mit 83.500,--
- im Jahre 2004 mit 81.200,-- €

festgestellt.

Berücksichtigt man, dass bei einem Gesamtverkauf – wegen der äußerst geringen und abnehmenden Ertragskraft der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, sowie des eingeschränkteren Käuferkreises – in der Regel geringere Erlöse erzielt werden, so ist nach Meinung des unterfertigten Sachverständigen trotz der relativ geringen Betriebsgröße scheint ein Abschlag von 20% für die Gesamteinheit gerechtfertigt. Ein derartig hoher Abschlag wird deshalb für gerechtfertigt erachtet, weil die Liegenschaft in einer regionalwirtschaftlich schlecht entwickelten Gegend liegt. Zudem ist die Ertragssituation vieler potentiellen Käufer durch den geringen wirtschaftlichen Spielraum in der Landwirtschaft eingengt ist und alternative Einkommen im außerlandwirtschaftlichen Bereich sind nicht leicht zu erschließen. Diese Einschätzung gilt auch vor dem Hintergrund, dass durch die Förderungssituation eine gewisse Stabilisierung der Einkommen erfolgt ist und für Berggebiete auch für die Zukunft erwartet werden muss. Daher kann ein Verkehrswert der landwirtschaftlichen Liegenschaften der ehemaligen EZ 335 GB Außervillgraten (Innerreiter) incl. der EZ 345 GB Außervillgraten

- für das Jahr 2000 mit etwa 222.000,-- €
- für das Jahr 2003 mit etwa 212.000,-- €
- für das Jahr 2004 mit etwa 213.000,-- €

angenommen werden.

Hinsichtlich der **Teileinheiten** „Perflwald“, „Reiterwald“ und LN-Flächen der EZ 345 werden jeweils 10-ige Abschläge zur Anpassung des Zerschlagungswertes an den Verkehrswert für gerechtfertigt erachtet. Begründung siehe zuvor.

Hinsichtlich der **Teileinheiten** EZ 335 Rest (Baufläche und Umgebung) und die Miteigentums- und Anteilsrechte allein wird keine weitere Verkehrswertanpassung für notwendig erachtet, da dies für letztere durch die gewählten Wertansätze (z.B. Miteigentümerabschlag) leicht ausreichend berücksichtigt ist.

3.9 Würdigung der Vorgutachten

Hinsichtlich der Vorgutachten wird grundsätzlich angemerkt, dass die dargelegten Rechengänge und Bewertungen üblichen einfachen Verfahren folgen. Die Wertansätze erfolgen weitgehend gutachtlich aufgrund der Erfahrung der Sachverständigen. Dies ist insbesondere auch deshalb notwendig weil ausreichend genau definierte Vergleichswerte, wie sie etwa bei der Bewertung von Bauland meist in Hülle zur Verfügung stehen, für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke eher selten sind. Dies ist jedenfalls auch ein Manko in diesem Bewertungsverfahren. Trotz zahlreicher eigens erhobener und vom Auftraggeber bereitgestellter und mit eigenen Recherchen ergänzter Werte bleiben nur wenige Werte. Aus denen ist ein teilweise beträchtlicher „Gutachtensspielraum“ ablesbar. Diese Problematik wird etwa hinsichtlich der Waldbodenpreise aufgezeigt (Siehe Bewertung des Waldbodens, Vergleichswertanalyse). Eine Schätzgenauigkeit, die bei Baugrund etwa auf 25% (+15%,-10%) genau sein sollte, ist daher schwer zu erreichen, insbesondere wenn allein die naturräumlichen Merkmale, und analog die öffentlich gemachten Kategorisierungen (z.B. bei der Abgrenzung des Schutzwald außer Ertrages), der Flächen weit streuen.

Die Vorgutachten wurden zudem jeweils für die Bewertung von Teileinheiten gemacht, worauf in einzelnen Gutachten auch bei der gutachtlichen Wertung gesondert hingewiesen wird (Ing. Holzer), weshalb Anpassungen des Zerschlagungswertes an die Marktverhältnisse nicht mehr gesondert nötig sind – dies sollte ja durch die gutachtliche Festlegung auf bestimmte Vergleichswerte ja schon erfolgt sein. In einem Fall wurde (durch DI Sint) wegen der Größe der Einzelfläche dies wohl gemacht. Damit wird gutachtlich auch die besonders schwierige Bewertung etwa im Schutzwald außer Ertrag, der vielerorts durch die zunehmende Erschließung und auch sonst fließenden Übergang in den Ertragwald geprägt ist, gewürdigt.

3.10 Würdigung der bewertungsbezogenen Einwendungen der Grünen an den Landtag

Einige der fachbezogenen Einwendungen sind durchwegs berechtigt: Etwa der Hinweis auf Marktanpassung bei ganzen Liegenschaften. Eine Marktanpassung ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn wie von den Grünen dargestellt ganze Liegenschaften aus Teilwerten hergeleitet werden, wie dies hier der Fall ist. Da bei der Bewertung jeweils für den einzelnen Fachbereich eigene Gutachter bestellt wurden, gingen diese wohl mangels konkreten Gesamtbewertungsauftrag davon aus, dass sie Teile zu bewerten hätten. Erst eine Gesamtschau erlaubt auch eine ansatzweise Ertragswertdarstellung und gibt damit die Grundlage für eine abschließende Gesamtbewertung (Anmerkung: forstliche

Reinertragsberechnungen basieren auf erntekostenfreien Erlösen und sind daher wegen fehlender Fixkostenabgrenzung eigentlich keine Ertragswerte im engeren Sinn). Hier kann ein - in Abstimmung mit den Sachverständigen formulierter - Gesamtauftrag an ein Team Abhilfe schaffen. Hier ist grundsätzlich auch eine gewisse Kritik an den Sachverständigen zu üben, als dass der Gutachtensauftrag nicht in jedem Gutachten erkennbar war.

Zur Kritik dass ganze Liegenschaften als Vergleichswerte heranzuziehen sind, ist folgendes vorzubringen: Dies ist wegen der weitgehend fehlenden Vergleichbarkeit ganzer Liegenschaften nicht gutachtlicher Standard, sondern Standard ist die Herleitung über Teilflächen und anschließende gutachtliche Wertung bzw. Marktanpassung für die Gesamtliegenschaft. Der Kritik ist allerdings insofern auch zuzustimmen, als bei konkretem Vorhandensein vergleichbarer Fälle dies entweder in der gutachtlichen Schlusswertung berücksichtigt werden kann (auf den Fall bezogen oder indirekt auf Umstände verweisend, die Wertanpassungen an diese Fälle erlauben), bei weitgehender Vergleichbarkeit auch als direkte Fälle. Auch wenn die dargestellten Vergleichsfälle durchaus aus räumlicher Sicht (selbes Gemeindegebiet) grundsätzlich in Frage kommen, so zeigt doch die Gegendarstellung durch den Landeskulturfonds die grundsätzliche Problematik dabei auf: in einem Fall handelt es sich um eine kaum erschließbare Hofstelle (Gliefer): allein deshalb wären schon massive Abschläge auch bei den Teilflächen nötig, die wiederum nur bei Vergleich auf der Teilflächenebene eine gültige Aussage zur Vergleichbarkeit erlauben. Insgesamt spielt die innere und äußere Erschließung der Flächen eine dominante Rolle, dies gilt vor allem auch für Waldflächen. Auch ist die Frage wie weit zurückliegend Fälle berücksichtigt werden können grenzt einzelne Fälle eher aus (Hirber). Würde man die Fälle auf valorisierter Preisebene vergleichen so müsste man einen wesentlich geringeren Wertunterschied feststellen als es in der Kritik dargestellt ist. Schließlich sind singuläre Verkaufssituationen, die unter einem wirtschaftlichen Zwang erfolgen und die regelmäßig weit unter dem Verkehrswert erfolgen abzugrenzen. Dies dürfte etwa beim Fall Raut der Fall gewesen sein, zeigt, doch der Blick in die historische Einlagezahl ein zuvor deutlich über den Verkehrswert des Betriebs liegende Schuldenbelastung an (ca. 1 Mio. Euro). Aufgabe eines Gutachters ist es aber nicht eine Bewertung vorzunehmen zu der ein Gut jedenfalls und sofort veräußert werden kann, sondern eben den „gemeinen“ Wert zu finden.

4 Zusammenfassung*

Der unterfertigte Sachverständige wurde vom Landesrechnungshof im Zuge einer Sonderprüfung beauftragt den Verkehrswert des Hofes „Innerreiter“ (ehemals EZ 90075) jetzt aufgeteilt auf die EZ 335, EZ 345 und der EZ 347 alle GB und KG Außervillgraten zu drei verschiedenen Zeitpunkten zu bewerten.

Der unterfertigte Sachverständige kommt dabei zum Schluss, dass **der Verkehrswert** der gegenständlichen landwirtschaftlichen Liegenschaften der ehemaligen EZ 335 GB Außervillgraten (Innerreiter) incl. der EZ 345 GB Außervillgraten

- für das Jahr 2000 mit etwa 222.000,-- €
- für das Jahr 2003 mit etwa 212.000,-- €
- für das Jahr 2004 mit etwa 213.000,-- €

angenommen werden kann bzw. konnte.

Dieser Gesamtwert wird aus nachfolgenden Detailwerten hergeleitet. In der Schlussbetrachtung wird mit einem Abschlag von 20% im Vergleich zu den unten dargestellten Zerschlagungswerten der geringere Verkehrswert bei Verkauf als Gesamtliegenschaft berücksichtigt:

Teilwert	2000	2003	2004
	in €	in €	in €
Zerschlagungswert	277.500,00	264.510,00	266.100,00
Ertragswert	71.500,00	83.500,00	81.200,00

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



5 Anhang

Bilddokumentation



Bild 1: EZ 335, Gst 1793/2 KG Außervillgraten, Hofstelle „Innerreiter“, Ansicht von Winkeltal-Landesstraße aus, Blickrichtung taleinwärts



Bild 2: EZ 335, Gst 1793/2 KG Außervillgraten, Hofstelle „Innerreiter“, Ansicht von Winkeltal-Landesstraße aus, Blickrichtung talauswärts

Anhang

Anhang



Bild 3 Anbindestall Hof „Innerreiter“, tierhygienisch bedenklicher Bauzustand



Bild 4 Kellermauer Hofstelle „Innerreiter“ – schwere, kaum sanierbare Bauschäden (Mauerriss, notdürftig durch Holzsäule [Stirn dahinter herausragend] abgesichert)

Anhang

Anhang



Bild 5 Undichtes Dach im Wirtschaftstrakt der Hofstelle „Innerreiter“



Bild 6 Für übliche Berg-Landmaschinen ungeeignete Tenneneinfahrt (Statisch und Durchfahrtsquerschnitt, bzw. -höhe)

Anhang

Anhang



Bild 7 Gegenhang-Ansicht der landw. genutzten Grundflächen der ehemaligen EZ 90075, GB Außervillgraten (Hofstelle links unten bei Strassenkehre; Grundstücke dahinter bergwärts etwa bis an den oberen Bildrand, bergseits wegen extensiver Nutzung heute eher mit „Magerwiesen-Charakter“).



Bild 8 GP 1775 in EZ 345, GB Außervillgraten, Bereich Wirtschaftswald vom Gegenhang aus

Anhang

Anhang



Bild 9 GP 2580 in EZ 347, GB Außervillgraten; Schutzwald in Ertrag – Altholz, sowie ungesicherte Verjüngung im Vordergrund.



Bild 10 GP 2580 in EZ 347, GB Außervillgraten, Schutzwald in Ertrag mit z.T. dichten Altholz, durchwegs schweres Seilgelände

Anhang

Anhang

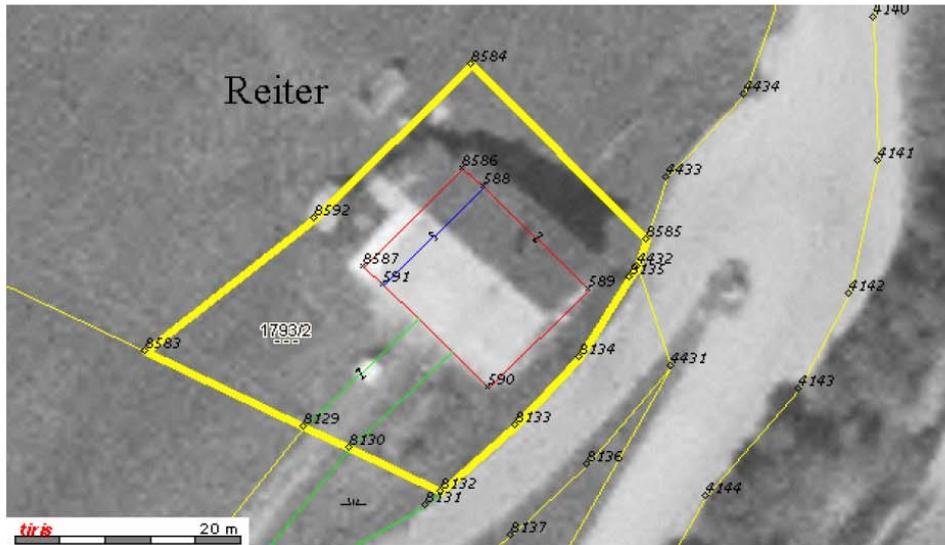


Bild 11 GP 1730/2 in EZ 335, GB Außervillgraten, ehemalige Hofstelle

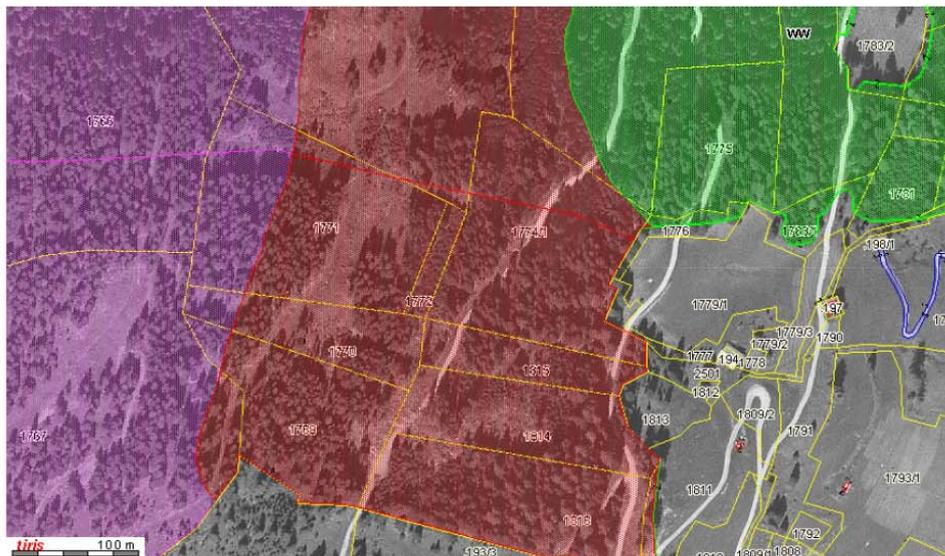


Bild 12 GP 1769, 1772 1775 und 1815 mit TIRIS-Waldkategorierdarstellung (Schutzwald außer Ertrag violett, Schutzwald in Ertrag rot; Wirtschaftswald grün)

Anhang

Anhang

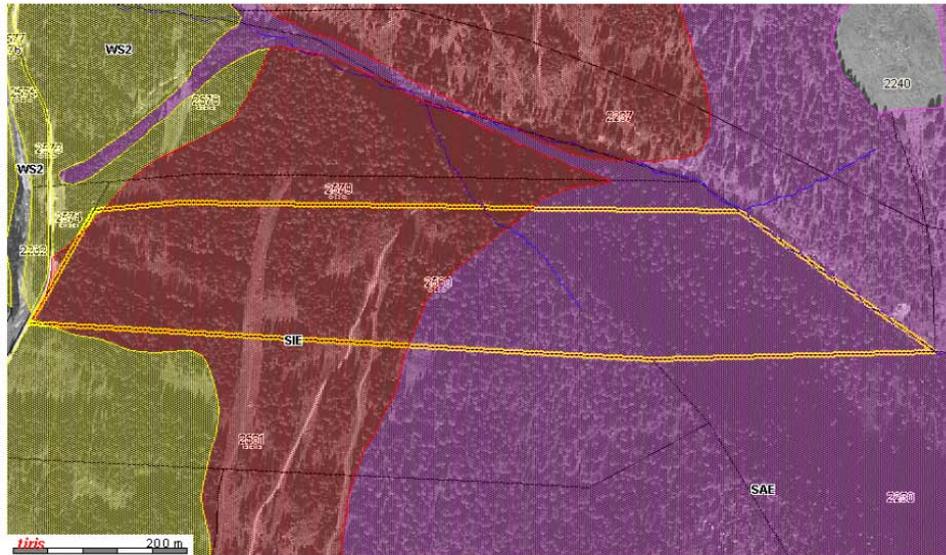


Bild 13 GP 2580 mit TIRIS-Waldkategorierdarstellung (Schutzwald außer Ertrag violett, Schutzwald in Ertrag rot; Wirtschaftswald mit mittlerer Schutzfunktion gelb)

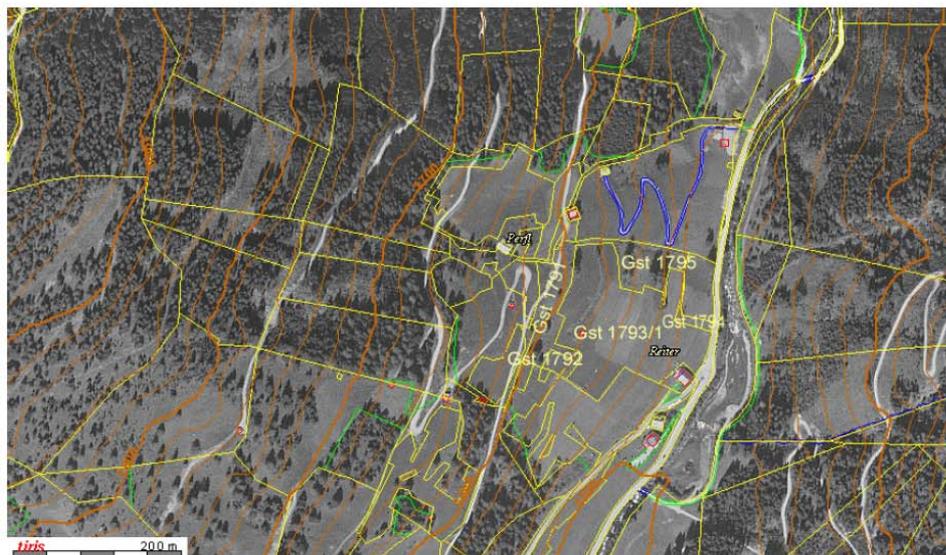


Bild 14 Landwirtschaftliche genutzte Grundstücke bei der Hofstelle Inner-Reiter

Diesem Gutachten ist aus Sicht des LRH nichts hinzuzufügen. Es beleuchtet alle Aspekte, ist fachlich fundiert und schlüssig. Der Auftrag des LRH wurde vollständig und sehr ausführlich erfüllt. Grundsätzlich kann daher im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zur Gänze auf die Ausführungen des SV verwiesen werden.

Ergänzend sei Folgendes angemerkt:

Setzt man nunmehr die vom LKF bezahlten Kaufpreise in Vergleich zu den vom SV ermittelten Werte, ergibt sich folgender Vergleich:

Kaufpreis LKF:

Kauf LKF - Hosp I (LN-Flächen + Wald)	€ 136.000,--
Kauf LKF - Hosp II (Wald)	€ 104.770,--
Summe	€ 240.770,--

Schätzung SV:

Wert (Boden, Miteigentumsrechte, Anteilsrechte,

Wald, ohne Hofstelle und zu dieser zugeschriebenen Fläche)

Stichtag 18.7.2003 EZ 335 € 126.193,20

Wert Wald

Stichtag 2.12.2004 EZ 347 € 113.400,--

Summe € 239.393,20

Diese Werte berücksichtigen allerdings einen Abschlag vom „Zerschlagungswert“ nicht. Ohne diesen, sind die Schätzungen und der Kaufpreis gesamt, nahezu ident. Abweichungen ergeben sich bei den Teilwerten.

Springender Punkt für die Abweichungen der abschließenden Schätzungsergebnisse des SV vom Kaufpreis (der auf Schätzungen der Amtssachverständigen beruht) ist der „Zerschlagungswert“. Nur wenn man von diesem, wie der SV mit 20 % (allgemein) bzw. 10 % (Wald) in Anschlag bringt, weicht der Kaufpreis vom nunmehr ermittelten Schätzwert ab.

Zu bedenken ist im gegenständlichen Fall, dass wie bei der Rechtmäßigkeitsprüfung bereits angeführt, die Aufhebung der Hofeigenschaft bereits vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgte. Damit muss aber der Zerschlagungswert für eine Beurteilung der Angemessenheit der Kaufpreise herangezogen werden und ein Abschlag bei einer Wirtschaftlichkeitsbewertung (vorerst) außer Betracht bleiben.

Nach der vom LKF vorgelegten „Chronologie der Akte Hosp“ erfolgte die erste Kontaktaufnahme mit dem LKF mit dem Angebot, der Verkäuferin die „walzenden Liegenschaften“ am 10.9.2002 zu verkaufen. Grundlage sollte die Schätzung von DI Kirschner sein. Auf Grund von Zweifeln beauftragte der LKF eine neuerliche Schätzung durch Ing. Holzer. Zu diesem Zeitpunkt war die Hofeigenschaft schon lange aufgehoben. Es musste daher bei der Ermittlung eines Kaufpreises vom Zerschlagungspreis (ohne Abschlag für den Ankauf einer Hofeigenschaft) ausgegangen werden.

Insoweit war der Kaufpreis des Kaufes LKF - Dr. Hosp I angemessen - er lag zumindest in der zulässigen Bandbreite einer Schätzung.

Stellungnahme LKF

Die Schätzungen:

Die Grünen unterstellten dem LKF, bei den Rechtsgeschäften mit Frau Dr. Anna Hosp u. a. „Fabelpreise“ bezahlt zu haben. Hierzu wurden Vergleichspreise von Hofverkäufen angeführt, die teilweise fast 20 Jahre zurücklagen. Um Objektivität in diese Preisvergleiche zu bringen, beauftragte der LRH den allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Josef Weißbacher mit einer neuerlichen Schätzung der von der Prüfung betroffenen Grundstücke. Diese sehr umfangreiche Schätzung ergab eine erstaunlich geringe Abweichung von den den Kaufverträgen zugrunde gelegten Schätzungen sofern man keinen Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz bringt:

Variante 1: Zerschlagungswert (ohne Abschlag):

- € 240.770,-- = Summe Kaufpreis LKF an Frau Dr. Anna Hosp
- € 239.393,20 = Zerschlagungswert lt. SV Weißbacher (Seite 144)

Fazit: Die beiden Ergebnisse sind nahezu ident, die Abweichung beträgt lediglich 0,5 %!

Variante 2: Zerschlagungswert mit Abschlag:

Unter der - bei Sachverständigen umstrittenen und dem subjektiven Ermessen des Sachverständigen unterworfenen – Prämisse, dass bei einem aufgelösten Hof (also bei walzenden Liegenschaften) trotzdem ein Abschlag vom Zerschlagungswert in

Ansatz zu bringen sei, sieht der Vergleich folgendermaßen aus:

- € 240.770,-- = Summe Kaufpreis LKF an Frau Dr. Anna Hosp
- € 213.000,-- = Zerschlagungswert inkl. Abschlag lt. SV Weißbacher (Seite 133)

Unter dieser Prämisse kommt der SV Weißbacher auf einen um **11,5 %** niedrigeren Verkehrswert als der LKF tatsächlich an Dr. Anna Hosp bezahlt hat.

Variante 3: Mittelwert

Ergänzend sei angemerkt, dass keine Schätzung - also auch nicht die (sehr professionelle!) Schätzung des vom LRH beauftragen Sachverständigen DI Josef Weißbacher - Anspruch auf 100-prozentige Genauigkeit des Verkehrswertes erheben kann. Zur objektiveren Annäherung an den tatsächlichen Verkehrswert sollte deshalb der Mittelwert aus der Schätzung des SV DI Josef Weißbacher (mit Abschlag) und den den Kaufverträgen zugrunde gelegten Schätzungen gebildet werden. Dies ergibt folgendes Ergebnis:

- € 240.770,-- = Summe Kaufpreis LKF an Frau Dr. Anna Hosp
- € 226.885,-- = Mittelwert der relevanten Schätzungen ($\text{€ } 240.770,-- + \text{€ } 213.000,-- / 2$)

Der Mittelwert (mit Abschlag) weicht um lediglich **5,8 %** vom tatsächlichen Kaufpreis ab.

Welcher Variante man sich auch immer anschließt: Der tatsächlich bezahlte Kaufpreis liegt im üblichen Schwankungsbereich mehrerer unabhängig voneinander erstellter Schätzungen. Von „Fabelpreisen“ - wie der grüne Klubobmann Georg Willi trotz Akteneinsicht immer sprach – kann also keine Rede sein. Dazu bestätigt auch der SV Weißbacher, dass die von den Grünen angeführten „Vergleichshöfe“ kein tauglicher Maßstab für einen preismäßigen Vergleich mit den gegenständlichen Liegenschaften sind. Hierzu schließt sich der LKF voll und ganz der Meinung des LRH an: „Es musste bei der Ermittlung eines Kaufpreises vom Zerschlagungspreis (ohne Abschlag für den Ankauf einer Hofeinheit) ausgegangen werden. Insoweit war der Kaufpreis des Kaufes LKF-Hosp I angemessen – er lag zumindest in der zulässigen Bandbreite einer Schätzung.“

Dem LRH fiel allerdings auf, dass die erste Schätzung Ing. Holzer betreffend, die LN-Flächen und die Hofstelle bereits am 28.1.2000 erfolgte (Lokalausweis am 19.1.2000). In diesem Gutachten wies der SV bereits darauf hin, dass „mit Antrag vom 27.12.1999 bei der Höfekommission für die Gemeinde Außervillgraten um die Aufhebung der Hofeigenschaft des geschlossenen Hofes „Inner Reiter“ angesucht worden war (Ing. Holzer war in diesem Verfahren ebenfalls SV).

Woher der Auftrag zu diesem Gutachten kommt, ist den Akten des LKF nicht zu entnehmen. Es stellt sich aber doch die Frage, wie weit der Gutachter (und letztlich auch der LKF) bei seiner Bewertung auf die Frage des Zerschlagungswertes eingehen hätte müssen.

Nach Ansicht des LRH hätte der Schätzungsauftrag zumindest auch die Ermittlung allfälliger Abschläge vom Zerschlagungswert umfassen müssen, um dem LKF eine taugliche Verhandlungsgrundlage in den Preisverhandlungen mit der Verkäuferin zu bieten. In diesen hätte der LKF unter Umständen Abschläge - wenn vielleicht auch nicht in dem vom SV angenommenen Umfang von 20 % - vom Schätzwert (= Zerschlagungswert) argumentieren können. Auf Grund seiner Erfahrung hätte dem Geschäftsführer des LKF auf Grund der Information durch den Amtssachverständigen klar sein müssen, dass bei einer Aufhebung der Hofeigenschaft die Preise steigen werden.

Wenn diese auch rechtlich völlig einwandfrei und aus Sicht der Verkäuferin durchaus verständlich beantragt („betrieben“) wurde, hätte sich der LKF zur Stärkung seiner Position als Kaufinteressent (offensichtlich war er auch der einzige ernsthafte) Kenntnis von möglichen Abschlägen verschaffen können. Möglicherweise wäre es dann gelungen im Verhandlungswege einen günstigeren Preis zu erreichen.

Stellungnahme LKF

Die Kardinalfrage „Zerschlagungswert mit oder ohne Abschlag“:

Im Folgenden sei vorausgeschickt, dass der Geschäftsführer des LKF kein Amtssachverständiger, landwirtschaftlicher oder gerichtlich beeideter Sachverständiger ist und nur die Erfahrungen aus dem Umgang mit Schätzungen und den geschäftlichen Kontakten mit Amtssachverständigen und gerichtlich beeideten Sachverständigen wiedergeben werden können.

Ein Abschlag vom Zerschlagungswert wird üblicherweise dann in Ansatz gebracht, wenn es sich um einen „geschlossenen Hof“ handelt, da ein Verkauf als Gesamtheit geringere Erlöse erwarten lässt. Im Falle eines bereits „aufgelösten Hofes“ ist üblicherweise kein Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz zu bringen, da durch die erfolgte Hofauflösung die Einzelveräußerung der Grundstücke möglich wird, was vielleicht höhere Erträge nach sich zieht.

Der ehemals geschlossene Hof von Frau Dr. Anna Hosp wurde im Jahr 2000 aufgelöst. Erst 2003 erwarb der LKF Feld- und Waldflächen aus dem aufgelösten Hof. Bei den der Kaufpreisermittlung zugrunde gelegten Schätzungen wurde deshalb vom Amtssachverständigen kein Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz gebracht. Das erscheint dem LKF aus oben angeführten

Gründen auch richtig. Hinzu kommt, dass auch seitens des LKF eine Weiterveräußerung der Flächen in ihrer Gesamtheit an einen bäuerlichen Interessenten nie angedacht war, sondern immer die Einzel- bzw. Paketveräußerung der Grundstücke an aufstockungswillige, aktive bäuerliche Betriebe im Sinne bodenreformatorischer Maßnahmen und unter Bedachtnahme auf die Zielsetzungen des TLSG und TFLG.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der LKF zum Kaufzeitpunkt immer nur mit walzenden Liegenschaften der Frau Dr. Anna Hosp konfrontiert war und deshalb auch kein Abschlag vom Zerschlagungswert in Erwägung gezogen wurde.

Hier scheint uns auch die Argumentation des LRH etwas widersprüchlich, da dieser im Bericht einerseits anregt, dass der LKF zur Erreichung einer besseren Verhandlungsposition einen Abschlag vom Zerschlagungswert einrechnen hätte sollen. Andererseits bestätigt er folgendes: „Die Aufhebung der Hofeigenschaft erfolgte vor Abschluss des Kaufvertrages. Damit muss aber der Zerschlagungswert für eine Beurteilung der Angemessenheit der Kaufpreise herangezogen werden und ein Abschlag bei einer Wirtschaftlichkeitsbewertung (vorerst) außer Betracht bleiben.“

Der LKF orientierte sich jedenfalls an den Fakten: Zum Kaufzeitpunkt war der Hof bereits seit mehreren Jahren aufgelöst, deshalb wurde auch kein Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz gebracht.

Im Endeffekt bezieht sich die Argumentation des LRH letztendlich lediglich auf eine scheinbar bessere „Verhandlungsposition“. Diese theoretische Verhandlungsposition wird durch die Tatsache einer erfolgten Hofauflösung relativiert. Der LKF könnte dann sogar dem Vorwurf ausgesetzt werden, mit fragwürdigen Schätzungen und Argumenten zu agieren!

Hier sollte man sich in der Beurteilung der zum Kaufzeitpunkt herrschenden Sachlage nach Meinung des LKF nicht in theoretischen Konstrukten bewegen, sondern wirklich die tatsächlichen Rahmenbedingungen heranziehen. Und diese erklärt auch der LRH mehrfach in seinem Bericht dahingehend, dass zum Kaufzeitpunkt „die Hofeigenschaft schon lange aufgehoben war. Es musste daher bei der Ermittlung eines Kaufpreises vom Zerschlagungspreis (ohne Abschlag für den Ankauf einer Hofeinheit) ausgegangen werden.“

Im Übrigen bestätigt auch der bereits erfolgte, kostendeckende Verkauf von Agraranteilen an die Agrargemeinschaft „Hinterwinkeltaler Schädigwald“, dass die Schätzung des Amtssachverständigen, die keinen Abschlag vom Zerschlagungswert in

Ansatz brachte, realistisch ist und die Grundstücke durchaus kostendeckend verkaufbar sind.

Abschließend sei hier angemerkt, dass der LKF nach wie vor der klaren Meinung ist, dass kein Abschlag vom Zerschlagungswert für die Verkehrswertermittlung der walzenden Liegenschaften in Ansatz zu bringen ist. Aber selbst wenn dieser Abschlag in Ansatz gebracht wird, kann bei einer Abweichung von 13 Prozent keinesfalls von „Fabelpreisen“ (Grüne) gesprochen werden. Im Gegenteil: Diese Verkehrswerte stellen eine völlig übliche Abweichung mehrerer unabhängig voneinander erstellter Schätzgutachten dar – speziell in diesem Fall, wo kaum realistische Vergleichswerte für den landwirtschaftlichen Grundverkehr zu finden sind, wie dies der SV DI Josef Weißbacher in seinem umfangreichen Schätzgutachten u. a. ausführt.

Wenn hier sehr ausführlich auf das Thema Abschlag auf den Zerschlagungswert oder kein Abschlag eingegangen wurde, so sei nochmals angemerkt, dass der LKF als Organisation selbst über keine Gutachter oder landwirtschaftliche Sachverständigen verfügt, sondern auf die Angaben der Amtssachverständigen angewiesen ist. Die abschließende Erörterung dieser Frage obliegt letztendlich also den Spezialisten, also Sachverständigen und Gutachtern.

Replik des LRH

Bei einer - zulässigen - formellen Betrachtung („Orientierung an Fakten“) ist den Argumenten des LKF zum Thema „Abschläge vom Zerschlagungswert“ beizupflichten. Diese Position wurde auch im Bericht zum Ausdruck gebracht. Der LRH steht nicht an Zweifel sowohl dem Grunde (es gibt durchaus auch kritische Stimmen in der Fachwelt dazu) als auch der Höhe (hier schwanken die Meinungen der SV) nach an den Abschlägen vom Zerschlagungswert als berechtigt anzuerkennen. Bei einer rein an der Faktenlage orientierten Betrachtung, ist weder dem LKF noch den von ihm befassten SV der Vorwurf einer unwirtschaftlichen Vorgangsweise zu machen.

Was den vermeintlichen „Widerspruch in der Argumentation des LRH“ betrifft, sei nochmals darauf hingewiesen, dass der LKF bereits Anfang 2000 (wenn nicht schon früher) - zu einem Zeitpunkt als der Antrag auf Hofauflösung gerade gestellt war (siehe erstes Gutachten Holzer) - bereits mit dem Kauf befasst war. Bei jedem Kauf haben die künftigen Vertragspartner vor Abschluss meist unterschiedliche Vorstellungen über den Kaufpreis. Dass die Kaufpreisvorstellungen des LKF vorrangig von den Ergebnissen eingeholter Schätzungen getragen werden, ist nachvollziehbar und entspricht einer notwendigen Objektivität.

Dass neben diesem objektiven Bewertungsmaßstab aber im Einzelfall immer auch noch andere Kriterien Berücksichtigung finden können, entspricht den Gepflogenheiten des Geschäftslebens. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbeurteilung sind diese in die eigene Verhandlungsposition einzubeziehen.

Wie weit diese in Verhandlungen letztlich durchsetzbar ist, ist eine andere Frage. Nach Ansicht des LRH hätte der LKF sich im Rahmen des Gutachtens Anfang 2000 vom Gutachter eine Einschätzung eines möglichen Abschlages vom Zerschlagungswert geben lassen müssen, um der Verkäuferin gegenüber argumentieren zu können, dass die Hofauflassung unmittelbar vor dem Verkauf stattgefunden hat und ein etwas niedriger Kaufpreis wohl verhandelbar sei. Ob diese Argumente zum Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufs noch gezogen hätten, kann offen bleiben, hatte sie der LKF ja gar nicht angedacht.

Der LKF bemerkt zu Recht, dass all diese Überlegungen theoretischer Natur sind. Der LRH hat lediglich angemerkt, dass zumindest aus den Akten des LKF nicht ersichtlich ist, dass der LKF sich in den Verhandlungen über den Kaufpreis nicht mit dem Thema „Abschlag vom Zerschlagungswert“ auseinandergesetzt hat. Dies sieht der LRH bei der vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kritisch. Ein Widerspruch zu den anderen Berichtsfeststellungen ist nicht erkennbar.

Bei einer Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Gebarung des LKF kommt man wohl zum Ergebnis, dass ein Kauf ohne vorherige Aufhebung der Hofeigenschaft für den LKF kostengünstiger gewesen wäre.

Nach den Erhebungsergebnissen hatte der LKF aber keinen Einfluss auf die Aufhebung der Hofeigenschaft, diese ging von der Verkäuferin aus. Dass diese damit im Ergebnis einen etwas höheren Preis erzielen konnte, ist Ausfluss der Dispositionsfreiheit des Eigentümers und der geltenden Rechtslage. Ob der LKF bereits vor Aufhebung der Hofeigenschaft kaufen hätte können, muss dahingestellt bleiben, war es doch nicht er, der den Kauf anstrebte, sondern die Verkäuferin, die an ihn herantrat. Auf diesen Umstand wird unten noch im Rahmen der Zweckmäßigkeitprüfung näher eingegangen.

Rein wirtschaftlich betrachtet hätte also der LKF den geschlossenen Hof „Inner-Reiter“ vor Aufhebung der Hofeigenschaft erwerben müssen, da sich der Kaufpreis um 20 % reduziert hätte. Er hätte dann

selbst die Aufhebung der Hofeigenschaft beantragen („betreiben“) und in Folge den „Zerschlagungswert“ (als Veräußerungsgewinn) lukrieren können.

Bei einer solchen Vorgangsweise hätte er sich allerdings dem Vorwurf ausgesetzt, nicht nur den „Veräußerungsgewinn“ zu kassieren, sondern auch preistreibend auf die landwirtschaftlichen Grundpreise zu wirken. Würde er in der Zukunft - seinen Aufgaben und Zielsetzungen entsprechend - zum „Einstandspreis“ (Zerschlagungswert mit Abschlag) die Liegenschaften weitergeben, würde er sich der Kritik unwirtschaftlichen Handelns aussetzen. Diese nicht lösbare Problematik zeigt aber deutlich die Schwierigkeiten auf, die dann entstehen, wenn An- und Verkäufe ohne klare Zielvorgaben durchgeführt werden.

In diesem Punkt kommt der LRH im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung zum Ergebnis, dass der LKF nicht den optimalen Zeitpunkt für den Erwerb der Liegenschaften gewählt hat. Offenbar waren die Verkaufsbemühungen der Verkäuferin bereits Anfang 2000 bekannt. Selbst wenn man zugesteht, dass man die Ergebnisse der Verhandlungen der Verkäuferin mit dem bisherigen Pächter und möglichen anderen Kaufinteressenten abwarten wollte und auch keinen Einfluss auf deren Dispositionen hatte, kann der Kaufpreis ohne jedweden Abschlag vom Zerschlagungswert nicht als optimales Verhandlungsergebnis bezeichnet werden.

Stellungnahme LKF

Zum optimalen Zeitpunkt der Rechtsgeschäfte:

Wenn der LRH auf S. 146 erklärt, dass ein Kauf ohne vorherige Aufhebung der Hofeigenschaft für den LKF kostengünstiger gewesen wäre, stimmt dem der LKF voll und ganz zu. Allerdings bestimmt nicht der Käufer sondern der Verkäufer und grundbücherliche Eigentümer einer Liegenschaft über den Zeitpunkt des Verkaufs. Auch der LKF kann niemanden zum Verkauf zwingen. Hätte der LKF vor der Hofauflösung (also vor dem Jahr 2000) Gelegenheit dafür gehabt, den ehemals geschlossenen Hof „Inner-Reiter“ in seiner Gesamtheit zu erwerben, wäre selbstverständlich ein Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz gebracht worden.

Es sei deshalb betont, dass sich die Ausführungen des LRH lediglich auf eine möglicherweise „bessere Verhandlungsposition“ beziehen, denn auch der LRH bestätigt auf Seite 146, „dass der LKF keinen Einfluss auf die Aufhebung der Hofeigenschaft hatte – diese ging von der Verkäuferin aus. Dass diese damit im Ergebnis einen etwas höheren Preis erzielen konnte, ist Ausfluss der Dispositionsfreiheit des Eigentümers und der geltenden Rechtslage“.

- Vorgangsweise LKF Bei der Wirtschaftlichkeitskontrolle darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der LKF das getan hat, was er bei Liegenschaftskäufen immer tut: Er hat Schätzungen zur Ermittlung des (Schätz-) Preises eingeholt. Dabei hat er sich im speziellen Fall nicht mit einer Schätzung (Kirschner) begnügt, sondern weitere eingeholt - somit mehr als üblich. Auf diese Schätzungen konnte er sich durchaus verlassen. Jedenfalls gab es keine Anhaltspunkte, dass die von den befassten SV angeschätzten Preise nicht angemessen wären. Daraus, dass sich der LKF auf die Einschätzung von Experten verlassen hat, kann ihm kein Vorwurf gemacht werden.
- Wiederverkauf Die eigentliche Nagelprobe für die Wirtschaftlichkeit des Kaufes wird erst beim Wiederverkauf erfolgen. Nach den gesetzlichen Grundlagen ist der LKF verpflichtet, Liegenschaften, die er erworben hat, in angemessener Frist - in der Regel innerhalb eines Jahres - an Personen zu veräußern bzw. zumindest Personen anzubieten, die nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zum Erwerb zugelassen sind. Erst zu diesem Zeitpunkt wird sich klären, ob der Wiederverkauf kostendeckend erfolgen kann oder ein „Verlustgeschäft“ ist. Der wirtschaftliche Erfolg des Rechtsgeschäftes zeigt sich erst, wenn die Liegenschaften wieder verkauft sind.
- Preis Damit relativieren sich aber alle Beiträge zum Thema Preis. Die Beurteilung, ob er zu hoch, zu niedrig oder angemessen war, kann erst der erzielte Wiederverkaufspreis bringen. Ist dieser - letztendlich nach dem Verkauf aller Liegenschaften - so hoch, dass alle Aufwendungen des LKF gedeckt sind, ist aus wirtschaftlicher Sicht wohl nichts dagegen einzuwenden (auch wenn allenfalls an die Verkäuferin ein hoher Preis bezahlt wurde).
- Stellungnahme LKF *Beweis für die Wirtschaftlichkeit:*
- Richtigerweise erklärt der LRH schließlich auf Seite 147, dass die Nagelprobe für die Wirtschaftlichkeit des Kaufes erst beim Wiederverkauf erfolgen wird. Dazu wurde ein erster Beweis für die Wirtschaftlichkeit bereits erbracht, nämlich durch den kostendeckenden Verkauf von Agrargemeinschaftsanteilen an die Agrargemeinschaft „Hinterwinkeltaler Schädigwald“. Angemerkt sei auch, dass der LKF in den vergangenen 30 Jahren noch niemals eine Liegenschaft unter den Selbstkosten verkaufen musste, und davon geht der LKF auch in diesem Fall aus.*

Eine abschließende Wirtschaftlichkeitsbeurteilung kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Unstrittig bestehen aber Differenzen zwischen den vom LRH beauftragten SV ermittelten Werten und den Preisen, die der LKF bezahlt hat.

4. Zweckmäßigkeitsskontrolle

Zweckmäßigkeit

Neben der Rechtmäßigkeits- und Wirtschaftlichkeitskontrolle hat der LRH im Rahmen einer Prüfung die Sparsamkeits- und Zweckmäßigkeitsskontrolle auszuüben. Die prüfungsgegenständlichen Rechtsgeschäfte sollen im Folgenden auch in Hinblick auf die Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit hin beleuchtet werden:

Im Rahmen der Zweckmäßigkeitsskontrolle sollen die noch offenen Fragen behandelt werden. Diese stehen vor allem im Zusammenhang mit der Rechtslage und der in diesem Zusammenhang von verschiedenen Seiten vorgetragenen Argumentation. Wenn auch festgestellt wurde, dass der Ankauf durch den LKF den Rechtsvorschriften entsprach, bedeutet dies noch nicht, dass er auch zweckmäßig war.

Wenn der LRH auch eine weitere Auslegung des LKF-Gesetzes für zulässig erachtete, kann das Argument, warum gerade im vorliegenden Fall die doch als Ausnahmeregelung konzipierte Aufgabenerfüllung des LKF durch Ankauf zweckmäßig sein soll, nicht ganz beiseite geschoben werden. Die Gründe, die der LKF für einen Ankauf anführt, überzeugen nicht vollends.

Einwendung

Wie erwähnt, erachtete es der LRH als rechtlich vertretbar, den Kauf unter „Verhinderung des Übergangs an Berufsfremde“ zu subsumieren. Im Rahmen der Zweckmäßigkeitssprüfung stellt sich doch die hypothetische Frage, was passiert wäre, wenn der LKF nicht als Käufer der verbliebenen landwirtschaftlichen - und Waldflächen aufgetreten wäre. Vermutlich wäre es bei Status quo verblieben, dass die Eigentümerin - wie bereits in den Jahren zuvor - keinen geeigneten Käufer gefunden hätte. Der kaufinteressierte Pächter war wirtschaftlich nicht in der Lage, die Liegenschaften zu erwerben, andere Kaufinteressenten fanden sich nicht. Die Begründung des LKF, dass er die erworbenen Liegenschaften zur Aufstockung und Arrondierung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe verwenden und damit die Lebensfähigkeit aktiver bäuerlicher Betriebe verbessern wird, überzeugt nicht vollständig. Genauso gut könnte argumentiert werden, dass dies auch ohne Zutun und vor allem ohne Zwischenschaltung

des LKF als Käufer im Rahmen von Beratungen, Hilfestellungen bei der Käufersuche u.ä. mehr erfolgen könnte. Soweit der LKF darauf verweist, dass dies in der Vergangenheit schon öfter praktiziert wurde und der LKF damit einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung des Bestandes bäuerlicher Betriebe leistet, ist dem insoweit zuzustimmen, als die Erhebungen des LRH ergeben haben, dass der Ankauf im Falle Hosp durchaus nicht ein Einzelfall ist, sondern tatsächlich immer wieder Ankäufe durch den LKF getätigt werden.

Stellungnahme LKF

Der LRH führt in diesem Kapitel an, dass die Rechtmäßigkeit des Ankaufs jedenfalls vollständig gegeben sei, die Zweckmäßigkeit und die Gründe für den Ankauf allerdings „nicht vollends überzeugen“. Der LRH argumentiert, dass die Aufstockung und Arrondierung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und die Stärkung der Lebensfähigkeit bestehender Betriebe auch ohne Zwischenschaltung des LKF als Käufer erfolgen würde. Dem stimmt der LKF nicht zu:

Ein Privatverkäufer wird sich mit Sicherheit nicht darum kümmern, ob die Flächen „agrарstrukturell sinnvoll“ und im Sinne von „bodenreformatorischen Maßnahmen“ sowie gemäß den Zielsetzungen des TLSG verwertet werden. Der LKF ist den Zielsetzungen des TLSG verpflichtet und verwertet Flächen ausschließlich nach den erwähnten öffentlich-rechtlichen Vorgaben. Der LKF hat nun die Möglichkeit, die Flächen zum richtigen Zeitpunkt an den idealen Partner weiterzugeben.

Hinzu kommt, dass im gegenständlichen Fall, bei dem es sich um einen jahrzehntelangen Pachtbetrieb handelt, auch die Gefahr besteht, dass auf Grund des hohen Alters des derzeitigen Pächters mittelfristig die Bewirtschaftung gefährdet ist. Insofern bestand zum Kaufzeitpunkt sogar ein sehr günstiger Zeitpunkt für den Ankauf, da die Flächen dem Pächter nicht weggenommen werden müssen und später die Möglichkeit besteht, die derzeit aus grundverkehrsrechtlicher und agrарwirtschaftlicher Sicht „in falschen Händen“ liegenden Flächen (Nichtlandwirtin ohne Perspektive auf Eigenbewirtschaftung, jahrzehntelanger Pachtbetrieb), in richtige Hände zu führen. Der LKF wird sich nun um ideale Käufer bemühen und die Flächen agrарstrukturell sinnvoll verwerten. Die Herbeiführung einer agrарpolitisch „gesunden Besitzstruktur ist durch den LKF jedenfalls eher gewährleistet als bei Privatverkäufen. Deshalb erachtet der LKF diesen Ankauf sehr wohl als zweckmäßig.

Zumindest ist die Aussage des LRH sehr wichtig, wonach dieser Ankauf „genauso zweckmäßig oder/und unzweckmäßig war, wie viele in der Vergangenheit“ vom LKF durchgeführten Ankäufe. Mit dieser Schlussfolgerung des LRH ist gleichzeitig klargestellt, dass die Verkäuferin Dr. Anna Hosp jedenfalls nicht besser behandelt wurde als alle anderen Verkäufer in der Vergangenheit.

In den Anschuldigungen der Grünen ist dies ja mehrfach angeprangert worden, indem sie den LKF als „privaten Immobilienmakler“ von Landesrätin Hosp bezeichnet hatten. Im Gegenteil, durch die Einholung mehrerer Schätzungen bei Dr. Anna Hosp kommt sogar zum Ausdruck, dass der LKF vorsichtiger als bei anderen Verkäufern agiert hat.

Replik des LRH

Die Agrarbehörde sah offensichtlich die Zielsetzungen des TLSG ebenso nicht verwirklicht wie der LRH, da sie schon im Rahmen des beantragten Siedlungsverfahrens Vorbehalte äußerte. Wenn der LRH auch die strenge Haltung der Agrarbehörde nicht völlig teilt, erscheint auch die hier vorgetragene Argumentation mit den Zielsetzungen des TLSG - zumindest im Kontext der Zweckmäßigkeitskontrolle - nicht überzeugend. Zumal auch in diesem Zusammenhang auf fehlende Zielvorgaben und Richtlinien für Liegenschaftsankäufe, die der LKF selbst zugesteht hingewiesen werden muss.

Fragen

Allerdings führt dies doch zu einer Reihe von sensiblen Fragen, die sich nicht ausschließlich auf den Anlassfall beziehen. Dabei steht im Rahmen der Zweckmäßigkeitsprüfung sicherlich die Frage nach der grundsätzlichen Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit von Ankäufen von Liegenschaften durch den LKF in Diskussion. War zum Zeitpunkt der Entstehung des LKF-Gesetzes die Aufgabe unter anderem auch Höfe anzukaufen bei denen zu befürchten war, dass diese von Berufsfremden übernommen werden könnten, sicherlich berechtigt, haben sich doch in der Zwischenzeit die Verhältnisse dergestalt geändert, dass zunehmend bezweifelt werden muss, ob und in wie weit sich überhaupt geeignete Personen (insbesondere weichende Bauernsöhne und Landarbeiter) finden, die Interesse an landwirtschaftlichen Betrieben und deren Fortführung im bisherigen Bestand finden werden.

Ziele

Damit steht aber grundsätzlich in Frage, welche Ziele der LKF mit möglichen Ankäufen verfolgen kann. Bei der Frage der Zweckmäßigkeit ist die Entwicklung der letzten Jahre im Bereich Landwirtschaft in Tirol nicht völlig außer Acht zu lassen. Zu beobachten ist hierbei die Entwicklung, dass die Betriebe im Haupterwerb immer mehr zurückgehen und in den Bereichen außerhalb der Inntal-Furche sich immer weniger Menschen bereit finden, landwirtschaftliche Betriebe in der bisherigen Form fortzuführen. Damit stellt sich aber auch die Frage, ob und in wie weit der LKF durch Grundeinkäufe in diese Entwicklung steuernd eingreifen kann und darf.

Notwendigkeit

Auch im Rahmen der Zweckmäßigkeitsprüfung stößt man unweigerlich wieder auf Frage nach der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit von Grundankäufen durch den LKF. Tatsache ist, dass derartige immer wieder vorgekommen sind und der LKF regelmäßig als Grundan- und verkäufer aufgetreten ist, ohne dass darüber eine Diskussion geführt worden wäre. Die großzügige Auslegung der mehrfach zitierten gesetzlichen Grundlagen und die geübte Praxis waren nicht Anlass für Kritik, sondern wurde in den betroffenen Kreisen akzeptiert.

Bezogen auf den Anlassfall kann festgestellt werden, dass dieser Ankauf genauso zweckmäßig oder/und unzweckmäßig war, wie viele in der Vergangenheit. Was in diesem Zusammenhang kritisch angemerkt werden muss, sind fehlende Vorgaben und Kriterien nach welchen eine Entscheidung für einen Ankauf getroffen wurde und wird. Der LRH konnte hier keine nachvollziehbaren und objektiven Kriterien und Vorgaben feststellen, hinter denen auch eine Gesamtkonzeption bzw. eine agrarordnungspolitische Vorgabe zu Erkennen ist.

Tatsache ist, dass Verkaufsinteressenten in der Regel an den LKF mit dem Verkaufswunsch herantreten sind und dieser im Einzelfall - durchaus in Erfüllung der ihm durch den Gesetzgeber des Jahres 1951 (historisch und aus heutiger Sicht unklar) vorgegebenen Aufgaben - sich für oder gegen einen Ankauf entschieden hat.

Entwicklung

In Anbetracht der vorangeführten Entwicklung wird zu bedenken sein, dass vermehrt Verkaufsansuchen wie das gegenständliche an den LKF herangetragen werden. Zur Verdeutlichung in diesem Zusammenhang nochmals die Situation: Die Eigentümerin eines geschlossenen Hofes bewirtschaftet diesen schon seit Jahrzehnten nicht mehr, vererbt ihn an eine beruflich völlig anders orientierte Verwandte, die nunmehr vor der Tatsache steht, dass sie einen geschlossenen Hof geerbt hat, der von einem 93-jährigen Pächter „bewirtschaftet“ wird, und sie selbst weder in der Lage noch Willens ist, künftighin (nach auslaufen des Pachtverhältnisses) diesen Hof zu bewirtschaften. Der Wunsch, diese Liegenschaft zu veräußern, ist nachvollziehbar. Dass der LKF - wie schon mehrfach vorher - dem Verkaufswunsch näher getreten ist, ist zwar ebenfalls nachvollziehbar („wurde schon mehrfach so gehandhabt“), doch ist wie erwähnt, keine klare Begründung für oder gegen einen Ankauf erkennbar. Die vorliegende Begründung „Besitzaufstockung, Aufstockung und Arrondierung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe u.ä.“ lässt aus Sicht des LRH keine dauerhafte strategische Planung erkennen, sondern setzt die dargestellte Einzelfallentscheidung, wie sie bisher gehandhabt wurde, fort.

- Hinweis In Anbetracht der aus Sicht des LRH gegebenen Entwicklung scheint es doch erforderlich, hier klare Vorgaben und Konzepte für künftige Ankäufe zu entwickeln. Gerade das Argument: „Wenn man von Hosp kauft, muss man von allen Verkaufinteressenten kaufen“, ist nicht von der Hand zu weisen. Gibt es objektive Kriterien und eine nachhaltige und konzeptive Entwicklungsplanung, stünde auch der Fortsetzung der Aufgabenerfüllung durch Ankauf von Liegenschaften durch den LKF nichts entgegen.
- Novelle LKF-Gesetz Der LRH hat im Zuge der Sonderprüfung nicht den Eindruck gewonnen, dass es sich durch den Ankauf der Liegenschaften von Frau Dr. Anna Hosp durch den LKF um einen Sonderfall mit Sonderbehandlung für die Verkäuferin, sondern aus Sicht des LKF um einen Ankauf wie andere auch gehandelt hat. Die fehlenden objektiven Kriterien und die fehlende Konzeption für derartige Ankäufe lassen die erhobene Kritik bis zu einem gewissen Grad berechtigt erscheinen. Dem LRH ist bekannt, dass eine Novelle des Gesetzes über den LKF zur Behandlung im Tiroler Landtag vorliegt. Er begrüßt ausdrücklich eine Novellierung des nunmehr 54 Jahre alten Gesetzes und dessen Anpassung auf die heutigen Gegebenheiten. Gerade der vorliegende Fall zeigt deutlich, wo Reformbedarf besteht. Obwohl natürlich der vorliegende Gesetzesentwurf keinesfalls vom Gegenstand der Prüfung umfasst ist, bietet sich doch an, auf Punkte hinzuweisen, die gerade im Zuge dieser Sonderprüfung zu Debatten über die Gebarung des LKF geführt haben:
- Fragen Aus Sicht des LRH wird zu klären sein:
- Ob und in welchem Umfang der LKF künftighin landwirtschaftliche Betriebe und Liegenschaften erwerben darf. Dazu bedarf es sicher der Anpassung der derzeit widersprüchlichen Bestimmung über die Aufgaben des Fonds einerseits und deren Erfüllung andererseits.
 - Ob der LKF künftighin – ähnlich wie der Bodenbeschaffungsfonds (§ 93 TROG 2001) - als Grundstücksdatenbank zur Verwirklichung noch zu definierender Ziele der Agrarstrukturordnung in Tirol aus- oder umgebaut werden soll.
 - Ob und inwieweit das Land - beispielsweise durch Definition des LKF als landwirtschaftliche Bodenbank - auf die Entwicklung im landwirtschaftlichen Bereich (nicht nur im Förderungswesen, sondern auch im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs) einwirken will oder nicht.

Aus Sicht des LRH hat der vorliegende Fall jedenfalls gezeigt, dass die Definition von Vorgaben und Kriterien für Grundankäufe durch den LKF notwendig ist. Dabei kann nicht ausschließlich das Kriterium einer möglichst kostenneutralen Weiterveräußerung die einzige Messlatte für derartige Kriterien sein; diese müssen in ein übergeordnetes Konzept eingebettet sein.

Stellungnahme LKF

Die durchaus berechtigte Anregung des LRH, wonach in Zukunft genauere Vorgaben und Kriterien festgelegt werden sollten, nach welchen eine Entscheidung für einen Ankauf getroffen werden, wurde vom LKF bereits aufgegriffen. Hintergrund dafür ist die auch vom LRH treffend skizzierte Entwicklung, dass seit dem medialen Aufsehen der Rechtsgeschäfte mit Frau Dr. Anna Hosp vermehrt Verkaufsansuchen an den LKF herangetragen werden. Vor diesem Zeitpunkt waren die Angebote überschaubar - viele Personen wussten wahrscheinlich nicht einmal, dass sich der LKF auch am landwirtschaftlichen Grundverkehr beteiligt -, sodass die Entscheidung für oder gegen den Ankauf durchaus im Einzelfall getroffen werden konnte.

Im Übrigen sieht die schon in parlamentarischer Behandlung stehende Regierungsvorlage für ein neues Gesetz über den Landeskulturfonds vor, dass das Kuratorium Richtlinien zu erlassen hat, die u. a. auch Vorgaben und Kriterien für oder gegen den Ankauf von Liegenschaften beinhalten werden.

Gezeigt haben sich jedenfalls Systemschwächen, die zu unbefriedigenden Ergebnissen führen. Unzweifelhaft erfüllen die „Vorgänge“ rund um den Erwerb und Verkauf des „Inner-Reiter-Hofes“ durch Frau Dr. Anna Hosp von den heutigen Gegebenheiten her, die Voraussetzung für ein „Einschreiten“ des LKF im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung. Ein Kauf des Hofes ist durchaus dazu geeignet, die Liegenschaft der Landwirtschaft zu erhalten und somit eine Bewirtschaftung weiterhin sicherzustellen.

Nicht optimal gelöst ist allerdings die rechtliche Situation und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Ergebnisse. Es beginnt schon bei der unklaren Rechtslage für die Zulässigkeit, ob und vor allem wann der LKF Liegenschaften kaufen kann. Aber auch die Möglichkeit, rechtlich zulässig eine Hofauflösung durchzuführen und dadurch den „Zerschlagungswert“ bei einem Verkauf zu erzielen, ist aus Sicht des potentiellen Käufers LKF unbefriedigend.

Lässt man künftig den LKF verstärkt als Käufer von Höfen zu, sollte auch hier eine Regelung angestrebt werden. Denkbar wäre - immer vorausgesetzt, dass der LKF als landwirtschaftliche „Bodenbank“ konzipiert wird - eine gesetzliche Verpflichtung, Höfe deren Hofeigenschaft aufgehoben werden soll, vorher dem LKF zum Kauf anzubieten. Diese könnte dann entscheiden, ob ein derartiger Ankauf in sein „Ankaufsprogramm“ im Rahmen eines entsprechenden Konzeptes passt oder nicht.

Stellungnahme LKF

Eine Schlussfolgerungen und Aussage des LRH möchte der LKF in seiner Stellungnahme nochmals gesondert erwähnen, da sie die korrekte Handlungsweise des LKF bestätigt:

Seite 151: „Der LRH hat im Zuge der Sonderprüfung nicht den Eindruck gewonnen, dass es sich durch den Ankauf der Liegenschaften von Frau Dr. Anna Hosp durch den LKF um einen Sonderfall mit Sonderbehandlung für die Verkäuferin, sondern aus Sicht des LKF um einen Ankauf wie andere auch gehandelt hat.“ Der LKF ergänzt dies nochmals mit der Tatsache, dass durch die Einholung mehrerer Schätzungen der Fall sogar weit kritischer beurteilt wurde, als viele andere. Der Meinung des LRH auf Seite 154, wonach die „Vorgänge“ rund um den Erwerb und Verkauf des „Inner-Reiter-Hofes“ durch Frau Dr. Anna Hosp von den heutigen Gegebenheiten her, die Voraussetzung für ein „Einschreiten des LKF im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung erfüllten und ein Kauf des Hofes durchaus dazu geeignet sei, die Liegenschaft der Landwirtschaft zu erhalten und somit eine Bewirtschaftung weiterhin sicherzustellen, schließt sich er LKF vollinhaltlich an. Es ist für den LKF unverständlich, warum dann andererseits die Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit des Einschreitens des LKF eher kritisch beurteilt wird. Hier orten wir einen Widerspruch zwischen Begründungen und Schlussfolgerungen des LRH.

Replik des LRH

Eine kritische Einschätzung der Zweckmäßigkeit bedingt nicht unbedingt einen Widerspruch zur Zulässigkeit im Rahmen der Aufgabenerfüllung. Die Zweckmäßigkeitbeurteilung geht wie weiter oben ausgeführt darüber hinaus. Dabei ist auf die Optimierung des Verhältnisses zwischen den aufgewendeten Mitteln und dem damit erzielten Ergebnis abzustellen.

Bei Einbeziehung eines (vielleicht nicht in dem vom SV angenommenen Ausmaß) Abschlages vom Zerschlagungswert in die Verhandlungsposition gegenüber der Verkäuferin (diese bestimmt ja nicht allein den Preis, sondern ist dieser das Ergebnis von Verhandlungen) wäre möglicherweise ein noch günstigeres wirtschaftliches Ergebnis für den LKF erzielbar gewesen.

5. Zusammenfassung

- Die von der Landesregierung verlangte Sonderprüfung ist rechtlich zulässig und wurde daher vom LRH im Rahmen seiner Zuständigkeit und im Umfang des Prüfungsersuchens durchgeführt.

- Zu prüfen war die Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der vom LKF getätigten Grundankäufe von Frau Dr. Anna Hosp.

- Aus der Chronologie des Geschehensablaufes ergibt sich, dass die Hofauflösung des vormals geschlossenen Hofes „Inner Reiter“ weder vom LKF betrieben wurde, noch dass dieser in diesen Rechtsvorgang eingebunden war.

- Das Verfahren, das zur Aufhebung der Hofeigenschaft der Liegenschaft EZ 90075 GB Außervillgraten führte, wurde auf Antrag der Eigentümerin von der zuständigen (Kollegial-) Behörde den geltenden Rechtsvorschriften entsprechend abgewickelt und rechtskräftig entschieden.

- Der Entscheidung durch die Höfebehörde ging ein Ermittlungsverfahren voraus. Gegen die Aufhebung der Hofeigenschaft hätte gemäß § 13 Abs. 2 THG von jedem Mitglied der Höfekommission Beschwerde ergriffen werden können, was jedoch unterblieb. Dass ein bergbäuerlicher Betrieb mit der Flächenausstattung des Hofes „Inner Reiter“ nicht (mehr) den Anforderungen eines geschlossenen Hofes entspricht, liegt auf der Hand und kann diese Feststellung in unbedenklicher Weise auch aus der Praxis der Landeshöfekommission, getroffen werden.

- Damit fällt aber auch eine Reihe von Argumenten, die gegen die Zulässigkeit eines Kaufes durch den LKF vorgebracht wurden, weg. Die zentrale Frage, ob der LKF im gegenständlichen Fall im Rahmen des LKF-Gesetzes gehandelt hat oder nicht, wird unterschiedlich beurteilt. Während eine Seite (Agrarbehörde und GRÜNE) eine strenge, stark an den historischen Gesetzmateriale orientierte Position vertritt, wird dagegen eine der inzwischen eingetretenen Entwicklung Rechnung tragende Meinung (LKF, LGVRef.) vertreten.

- Der LRH sieht den Kauf durch den LKF als im Rahmen des derzeit geltenden LKF-Gesetzes als zulässig an. Zu den Aufgaben des LKF zählt auch der Erwerb von bäuerlichen Anwesen, deren Übergang an Berufsfremde sonst zu befürchten ist (§ 2 lit. d). Auch § 5 normiert, dass der LKF - in Ausnahmefällen - Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben kann.

Eine sehr enge - auf den Exekutionsfall beschränkte - (historische) Auslegung dieser Bestimmungen geht an der jahrelang geübten Verwaltungspraxis und der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung im landwirtschaftlichen Liegenschaftsverkehr vorbei. Die vom LKF aufgelisteten An- und Verkäufe von Liegenschaften in den Jahren 2000 - 2004 (siehe Anlage) zeigen, dass sich diese nicht nur auf Exekutionsfälle oder Fälle von „Verarmung“ beschränken. Auch das LKA befasste sich in seinem Bericht aus dem Jahr 2000 mit den Liegenschaftsankäufen des LKF und fand keinen Anlass, diese als rechtswidrig zu beurteilen.

Der LKF kann daher nach Ansicht des LRH auch bei der derzeitigen Rechtslage zulässigerweise Liegenschaften erwerben. Es zählt zu den Aufgaben des LKF bäuerliche Anwesen dann zu erwerben, wenn zu befürchten ist, dass diese in die Hände von Berufsfremde gelangen.

Wann dieser Fall eintritt, ist im Gesetz nicht geregelt und auch den Materialien nicht klar zu entnehmen. Bei einer rechtlichen Beurteilung ist aber die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung - auch im Bereich der Rechtsvorschriften des landwirtschaftlichen Grundverkehrs - zu berücksichtigen. Im Rahmen der vom LRH durchzuführenden Rechtmäßigkeitskontrolle ist festzustellen, dass beim Kauf die geltenden Rechtsvorschriften nicht verletzt wurden.

Dass die Bestimmungen des LKF-Gesetzes nicht in der notwendigen Deutlichkeit gefasst sind, liegt wohl bedingt in deren historischen Entstehungsgeschichte. Gerade der vorliegende Fall zeigt, dass bei der anstehenden Novellierung des LKF-Gesetzes die Frage der Position des LKF als Käufer und Verkäufer von Liegenschaften zu diskutieren sein wird. Vor allem wird zu klären sein, ob der LKF sich ähnlich wie der Bodenbeschaffungsfonds entwickeln (oder gar mit diesem zusammengeführt werden sollte), oder ob der Kauf von Höfen nach wie vor eine Ausnahme bleiben soll. Dann müsste aber der doch bestehende Widerspruch zwischen den derzeit geltenden Bestimmungen der §§ 2 und 5 geklärt werden.

- Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitskontrolle (die in diesem Falle wohl auch die Sparsamkeitskontrolle einschließt) kann dem LKF zwar attestiert werden, dass er - wie üblich - Schätzungen veranlasst hat und sich beim Kaufpreis auch an den niedrigsten Werten orientiert hat (die im Übrigen auch die Verkäuferin ohne Diskussion akzeptiert hat), der vom LRH bei dieser Prüfung beauftragte SV kommt allerdings zu einem etwas abweichenden Ergebnis.

- Entscheidend ist, dass die Kaufpreise keinen Abschlag vom Zerschlagungswert in Ansatz bringen. Diese mag zwar der Sach- und Rechtslage entsprechen (Aufhebung der Hofeigenschaft, Kauf erst zwei Jahre später), doch sieht der LRH weder den Zeitpunkt des Kaufes noch den verhandelten Kaufpreis als ein für den LKF optimales Ergebnis an.

- Kritisiert werden könnten in diesem Zusammenhang allenfalls die beauftragten Schätzer, doch zeigt auch hier der LRH SV die Schwierigkeiten solcher Schätzungen auf. Ein Einwirken auf diese, konnte der LRH nicht feststellen.

- Das dem LRH vorliegende Gutachten ist ausgezeichnet geeignet, die objektiven Werte zu ermitteln. Abweichungen rechtfertigen aber noch nicht, dem LKF eine unwirtschaftliche Gebarung vorzuhalten. Die tatsächliche Wirtschaftlichkeit des Kaufes wird sich erst beim Wiederverkauf zeigen. Wenn die Liegenschaften nur mit Verlust verkauft werden können, war er unwirtschaftlich, wenn dies kostendeckend erfolgen kann, wirtschaftlich. Die endgültige Beurteilung muss daher noch offen bleiben.

Stellungnahme LKF

In dieses Kapitel fließen selbstverständlich alle vorangeführten Anmerkungen des LKF zum Rohbericht des LRH erneut ein. Zu zwei Punkte scheint allerdings nochmals eine Stellungnahme des LKF angebracht:

1. Der LRH sieht den Zeitpunkt des Kaufes und den verhandelten Kaufpreis als ein für den LKF nicht optimales Ergebnis an. Dazu merkt der LKF an:

- *Den Zeitpunkt eines Verkaufes bestimmt der Eigentümer und nicht der Käufer eines Grundstückes. Man kann einen Eigentümer nicht zum Verkauf zwingen.*
- *Der Kaufpreis wurde wie bei allen anderen Liegenschaftsankäufen des LKF aktuell und aufgrund von Schätzungen der Amtssachverständigen ermittelt. Eine Bevorzugung von Frau Dr. Anna Hosp fand keinesfalls statt. Jeder andere Eigentümer der Liegenschaft hätte denselben Kaufpreis angeboten bekommen.*

Replik des LRH

Eine ausschließliche Preisgestaltung auf Basis vorliegender Schätzungen mag zwar objektiv unangreifbar sein. Im Rahmen einer Optimierung der Wirtschaftlichkeit, muss allerdings zumindest in einer Verhandlungsposition auch eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller Umstände angestellt werden. Diese hat der LKF im vorliegenden Fall nicht völlig ausgeschöpft.

- Abschließend noch zur Zweckmäßigkeit des Kaufes. Hier haben die für den Ankauf ins Treffen geführten Gründe nicht überzeugt. Diese sind eher allgemein gehalten und basieren doch eher auf einer „ad hoc“ Entscheidung, ohne erkennbare Konzeption.

Folgt man der Argumentation im Rahmen der Rechtmäßigkeitskontrolle (Änderung der Verhältnisse und damit vermehrt Zulässigkeit von Ankäufen), so muss konsequenterweise aber im Rahmen der Zweckmäßigkeit von Ankäufen eine Konzeption eingefordert werden. Die bisherige Praxis, Liegenschaften dann zu erwerben, wenn die Aussicht besteht, diese zumindest kostendeckend wieder veräußern zu können, entspricht dem nicht. Wenn man schon den LKF auch als Käufer und Verkäufer landwirtschaftlicher Liegenschaften vermehrt zulässt, muss dies nach entsprechenden Vorgaben erfolgen.

Derartige Vorgaben kann der LRH aber in der bisherigen Praxis der Liegenschaftserwerbe des LKF nicht erkennen. Nach der grundsätzlichen Entscheidung des Gesetzgebers, dem LKF (erweiterte) Möglichkeiten zum An- und Verkauf von Liegenschaften (landwirtschaftliche Bodenbank) einzuräumen, wird es unumgänglich sein, der Geschäftsführung (dem Kuratorium) Vorgaben zu geben, wann und in welchem Umfang derartige Liegenschaftsankäufe erfolgen sollen. Dabei wird ein in die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in Tirol eingebettetes Konzept die Grundlage bilden müssen. Will man den steuerpolitischen Schritt in Richtung einer vermehrten An- und Verkaufsmöglichkeit des LKF setzen, müssten die damit verfolgten Ziele klarer definiert werden.

- Aus dieser Sicht kann der gegenständliche Kauf nicht als zweckmäßig beurteilt werden. Allerdings ist er genauso zweckmäßig oder unzweckmäßig wie andere Ankäufe auch.

- Stellungnahme LKF** *Der LRH fordert im Rahmen der Zweckmäßigkeit von Ankäufen eine genauere Konzeption bzw. Vorgaben ein, wann und in welchem Umfang beim LKF Liegenschaftsankäufe erfolgen sollen:*
- *Diese Forderung ist auch aus Sicht des LKF gerechtfertigt.*
 - *Derartige Richtlinien macht u. a. auch die geplante Novelle zum Landeskulturfondsgesetz unter § 2 notwendig, und diese sind bereits in Erarbeitung.*
 - *Der LRH stuft den gegenständlichen Kauf als nicht zweckmäßig ein, da konkrete Vorgaben und Richtlinien fehlen, wann der LKF ankaufen soll. Der LKF legt Wert auf diese Feststellung, da der LRH gleichzeitig darauf hinweist, dass dieser Kauf „genauso zweckmäßig oder unzweckmäßig ist wie andere Ankäufe auch“. Damit ist klargestellt, dass für Frau Dr. Anna Hosp seitens des LKF nicht „eigene“ oder „neue“ Beurteilungskriterien für oder gegen den Ankauf aufgestellt wurden, sondern der Fall gleich behandelt wurde wie alle anderen Ankaufsfälle auch. Die Kritik des LRH wird deshalb nicht auf den konkreten Fall bezogen gewertet, sondern auf den generellen Tätigkeitsbereich des LKF im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Grundverkehr. Dies sollte in der Zusammenfassung als Klarstellung jedenfalls einfließen.*

- Replik des LRH** **Die Ausführungen über die fehlende Konzeption beziehen sich unzweifelhaft auf den generellen Tätigkeitsbereich des LKF im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Grundverkehr und sind nicht Anlass bezogen.**

Schlusswort

Nach den gesetzlichen Vorschriften hat der LRH einem Prüfungsersuchen Folge zu leisten, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Ob die gegenständliche Sonderprüfung geeignet war, alle offenen Streitpunkte zu klären, kann daher dahingestellt bleiben. Vor allem mögliche politische Bewertungen müssen außer Betracht bleiben.

Der LRH hat im Rahmen seiner Möglichkeiten versucht, alle Aspekte der Gebarung des LKF bei den von Frau Dr. Anna Hosp angekauften Liegenschaften darzulegen. Es wurde versucht, allen von der Angelegenheit Berührten, Gelegenheit zu geben, ihren Standpunkt darzulegen. Soweit dies zur Information der Abgeordneten zum Tiroler Landtag erforderlich erschien, wurden diese Standpunkte vollinhaltlich wiedergegeben. Damit kann sich jeder selbst ein Bild der unterschiedlichen Sichtweisen machen.



Dr. Klaus Mayramhof

Innsbruck, am 8.6.2005

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der LRH die Äußerung der Landesregierung in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Endbericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „*Stellungnahme der Regierung*“ und „Replik des LRH“ vollzogen worden.

Darüber hinaus hat der LRH die Äußerung der Regierung dem Endbericht als Beilagen anzuschließen. In Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages ist im Folgenden die Äußerung der Regierung angeschlossen, wobei die nicht bereits in den Bericht eingearbeiteten Textpassagen durch die Schriftart „fett – kursiv – rot“ gekennzeichnet sind. Alle nicht so gekennzeichneten Textstellen der Stellungnahme wurden bereits eingearbeitet.



Amt der Tiroler Landesregierung

Verwaltungsentwicklung

Herrn
Präsidenten des
Tiroler Landtages
Prof. Ing. Helmut Mader

Dr. Gerhard Brandmayr
Telefon: 0512/508-2120
Telefax: 0512/508-2125
E-Mail: verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at
DVR: 0059463

im Hause

**Landesrechnungshof; Sonderprüfung des Landeskulturfonds;
Äußerung**

Geschäftszahl VEntw- RL-12/3

Innsbruck, 14.06.2005

Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 14. Juni 2005 zum Prüfbericht des Landesrechnungshofes vom 8. Juni 2005, Zl. SF-0301/32, über die Sonderprüfung des Landeskulturfonds folgende

Ä u ß e r u n g:

Zu Punkt 2.4 – Position des Landesrechnungshofes (S. 73 ff):

Die Tiroler Landesregierung nimmt die Feststellung des Landesrechnungshofes zur Kenntnis, dass die **Auflösung des geschlossenen Hofes** Inner-Reiter von Frau Landesrätin Dr. Anna Hosp "im Einklang mit den bestehenden Rechtsvorschriften erfolgt ist" (S. 74, 4. Absatz).

Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die Ausführungen des Landesrechnungshofes, wonach das **grundverkehrsrechtliche Verfahren** in allen Punkten rechtmäßig war und "keinerlei Anhaltspunkte dafür gegeben [hat], dass in das Behördenverfahren in irgendeiner Weise eingegriffen wurde" (S. 75, 2. Absatz).

Was die **Befugnisse** des Landeskulturfonds zum Erwerb der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen betrifft, so "erfolgte dies ebenfalls im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften", einzig strittiger Punkt sei aber aus Sicht des Landesrechnungshofes die Frage, ob die §§ 2 lit. d und 5 Abs. 3 des Gesetzes über den Landeskulturfonds, LGBl. Nr. 18/1951 (in der Folge kurz LKF-Gesetz genannt) restriktiv im Sinne eines bloß ausnahmsweisen Erwerbes von Grundstücken ausgelegt werden müssen, oder ob in

Anbetracht der geänderten Verhältnisse auch eine weitere Auslegung zulässig sei. Der Landesrechnungshof erachtet eine weitergehende Auslegung, wie sie der Landeskulturfonds seit Jahren in gängiger Verwaltungspraxis geübt hat, für vertretbar (S. 77, vierter Absatz).

Diese im Ergebnis zutreffende, aufgrund einer am Zweck der Bestimmung ausgerichteten Interpretation, lässt sich aber auch aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ableiten. Nach § 5 Abs. 3 erster Satz des LKF-Gesetzes kann der Landeskulturfonds zur Verhütung des Verlustes von Mitteln des Fonds, **in Ausnahmefällen** auch zur Erreichung seiner Aufgaben, das Eigentum an landwirtschaftlichen Gründen und Betrieben erwerben. Der Verfassungsgerichtshof hat bereits in zwei Tiroler Fällen (VfSlg 9883 und 10.709) gleichartige Formulierungen als im Widerspruch zum Legalitätsgebot nach Art. 18 Abs. 1 B-VG stehend angesehen, weil im Gesetz nicht ausreichend bestimmt war, wann ein Ausnahmefall vorliegt und wann nicht. Der gleiche Vorwurf muss auch der in Rede stehenden Bestimmung gemacht werden.

Nun kann aber kein Verwaltungsorgan verhalten werden, eine als verfassungswidrig anzusehende gesetzliche Bestimmung unreflektiert anzuwenden. Vielmehr ist im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation vorzugehen, weil im Zweifel keine Norm so zu verstehen ist, dass sie fehlerhaft erscheint (VfSlg 11.466 und Walter/Mayer, a.a.O., Rz. 135). In Bezug auf die Zulässigkeit des An- und Verkaufs von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Betrieben durch den Landeskulturfonds hat dies der Landesrechnungshof zutreffend erkannt und der Landeskulturfonds auch in ständiger Praxis geübt.

Nach § 1 Abs. 1 lit. d der bereits im Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Bauangelegenheiten behandelten Regierungsvorlage für ein (neues) Gesetz über den Landeskulturfonds zählt der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von Rechten aufgrund der bodenreformatrischen Landesgesetze und die Weiterveräußerung solcher Grundstücke und Betriebe an geeignete Personen, insbesondere an weichende Bauernkinder oder land- und forstwirtschaftliche Dienstnehmer, in Hinkunft zu den regulären Aufgaben des Landeskulturfonds.

Die übrigen im Prüfbericht des Landesrechnungshofes über die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit des Grunderwerbs enthaltenen Ausführungen fallen ausschließlich in die Zuständigkeit des Landeskulturfonds. Da der Landesregierung auf die Geschäftsführung dieses Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit keine unmittelbare Einflussmöglichkeit zukommt, wird dessen Stellungnahme der gegenständlichen Äußerung angeschlossen und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

Für die Landesregierung:

DDr. Herwig van Staa
Landeshauptmann