

Geschäftszeichen:

LVwG-2017/37/2709-14

Ort, Datum:

Innsbruck, 18.04.2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Hirn über die Beschwerde der Agrargemeinschaft Z, vertreten durch deren Obmann AA, dieser vertreten durch BB, Rechtsanwalt in Y, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde vom 23.10.2017, ZI ****, betreffend eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung für die Vergangenheit gemäß § 86d Abs 1 lit c Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 (belangte Behörde: Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde; mitbeteiligte Partei: Gemeinde Z), nach Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als **unbegründet abgewiesen**.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) **zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

1. Verfahren bei der belangten Behörde:

Die Agrargemeinschaft Z besteht im Sinne des (iSd) § 33 Abs 2 lit c Z 2 Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 (TFLG 1996) betreffend genau bezeichneter Liegenschaften der GB **** Z auf Gemeindegut; sie ist eine Gemeindegutsagrargemeinschaft.

Mit dem am 30.06.2016 bei der Agrarbehörde eingelangten Schriftsatz hat die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z beantragt, „die Gemeinde Z als

substanzberechtigte Gemeinde für schuldig zu erkennen, den Betrag in der Höhe von € 15,020.564,47 samt den gesetzlichen Zinsen von 4 % p.a. seit 01.07.2014 binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zuhanden des ausgewiesenen Vertreters der Agrargemeinschaft Z zu bezahlen.“

Die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft stellt zunächst überblicksmäßig die agrarbehördlichen Verfahren dar und verweist insbesondere auf den Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde vom 23.05.1950, ****, und den Regulierungsplan vom 29.04.1958, ****. Darüber hinaus hebt die Agrargemeinschaft hervor, dass das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz mit Bescheid vom 23.08.1962, ZI ****, die Verwaltungssatzung für die Agrargemeinschaft Z dahingehend geändert hätte, „dass die Gemeinschaft auch den Zweck hat, das Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern und zu diesem Zwecke im Rahmen des Gemeinschaftsbetriebes auch die erforderlichen gewerblichen Unternehmen zu betreiben.“

Die Agrargemeinschaft bringt im Wesentlichen vor, deren Vollversammlung habe am 12.06.2016 (korrekt: 12.06.2015), gestützt auf § 86d TFLG 1996 in idF LGBl Nr 70/2014, beschlossen, einen Antrag auf vermögensrechtliche Auseinandersetzung gemäß § 86d Abs 5 TFLG 1996 zu stellen. Die Agrargemeinschaft hebt hervor, sie habe zeitnah nach Abschluss des Regulierungsverfahrens gewerbliche Unternehmen gegründet und betrieben. Zu diesem Zweck seien keine Gemeindegutsgrundstücke veräußert oder die Substanz eines Gemeindegutsgrundstückes iSd § 33 Abs 5 TFLG 1996 genutzt worden. Vielmehr habe sie [= *die Antragstellerin*] zu diesem Zweck Bankdarlehen aufgenommen, für die Organe und Mitglieder der Agrargemeinschaft Z die persönliche Haftung hätten übernehmen müssen. Somit hätten sie [= *die Antragstellerin*] und ihre Mitglieder im Zusammenhang mit dem Betrieb der gewerblichen Unternehmen das gesamte unternehmerische Risiko getragen. Für die Begründung der gewerblichen Unternehmen sei ihr [= *die Antragstellerin*] auch kein Überling aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Gemeindegutsgrundstücke zur Verfügung gestanden. Aufgrund besonderer unternehmerischer Leistungen sei es möglich gewesen, aus den Erträgen der gewerblichen Unternehmen Fehlbeträge im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Gemeindegutsgrundstücke bzw anfallende Bewirtschaftungskosten für diese Gemeindegutsgrundstücke abzudecken. Insbesondere seien auch Gewinne aus dem gewerblichen Unternehmen für Investitionen in die Gemeindegutsgrundstücke verwendet worden.

Die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z setzt sich in weiterer Folge unter Berücksichtigung der Erläuternden Bemerkungen zur TFLG-Novelle LGBl Nr 70/2014 mit § 86d Abs 1 lit c und Abs 4 TFLG 1996 auseinander. Abweichend von der gesetzlichen Intention sei bei ihr [= *die Antragstellerin*] zu berücksichtigen, dass keine für den Aufbau der gewerblichen Unternehmen erforderlichen Geldmittel aus Substanzerlösen stammen würden. Die erforderlichen Geldmittel seien in Form von Darlehen aufgenommen worden und hätten Organe und Mitglieder der Antragstellerin die persönliche Haftung für die Rückerstattung dieser Darlehen übernehmen müssen.

Die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z hebt abschließend hervor, dass sie bis zum 01.07.2014 Geldmittel in der Höhe von € 2.984.289,47 „angehäuft“ habe, die an die

Mitglieder nicht ausbezahlt worden seien. Darüber hinaus habe sie [= *die Antragstellerin*] aus den Gewinnen der gewerblichen Unternehmen Liegenschaften im Wert von insgesamt € 2.391.275,00 käuflich erworben. Aus diesen Liegenschaften würden laufende Gewinne resultieren und würden bei einer Veräußerung Gewinne erzielt werden. Ihre besondere unternehmerische Leistung sei im Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016 mit dem Bewertungsstichtag 01.07.2014 zu den Wirtschaftsbetrieben „Tankstelle/Agrarhaus“, „Rasthaus“ und „Touristenmarkt“ ermittelt und mit € 9.645.000,-- angesetzt worden.

Mit ihrem Antrag hat die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z verschiedene Unterlagen/Dokumente vorgelegt, unter anderem das Protokoll der Vollversammlung der Agrargemeinschaft vom 12.06.2015, eine Aufstellung des Finanz-bestandes zum 01.07.2014, eine Grundstücksaufstellung der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z samt Bewertung der dazugekauften Grundstücke und eine gutachtliche Stellungnahme zum Unternehmenswert der Agrargemeinschaft Z zum Bewertungsstichtag 01.07.2014 der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016.

Mit Schreiben vom 25.01.2017, ZI ****, hat die Agrarbehörde die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z aufgefordert, die agrarbehördlichen Genehmigungen der Wirtschaftsbetriebe „Tankstelle/Agrarhaus“, „Rasthaus“ und „Touristenmarkt“ vorzulegen.

Die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z hat sich im Schriftsatz vom 08.02.2017 im Detail zum „Agrarhaus“, zur „Tankstelle“, zum „Rasthaus“ und zum „Kiosk“ geäußert und auf die dazu ergangenen Beschlüsse der Organe der Agrargemeinschaft sowie auf agrarbehördliche Genehmigungen hingewiesen. Zusammenfassend hält die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z fest, dass sie das erwerbswirtschaftlichen Unternehmen „Agrarhaus“ und die erwerbswirtschaftlichen Unternehmen bei der X-Brücke – Tankstelle, Rasthaus und Touristenmarkt – führe. Die von ihr geführten erwerbswirtschaftlichen Unternehmen seien bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes LGBl Nr 33/1996 begründet und betrieben worden. Zu einem späteren Zeitpunkt seien diese Unternehmen lediglich umgestaltet und ausgebaut worden. Die Frage nach einer agrarbehördlichen Genehmigung gemäß § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 stelle sich sohin nicht. Unabhängig davon seien sämtliche erwerbswirtschaftliche Unternehmen im Sinne der obigen Ausführungen unter Aufsicht und in Abstimmung mit der Agrarbehörde begründet und betrieben worden.

Ihrer Stellungnahme hat die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft eine Fülle von Unterlagen – Urkunden, Schreiben/Aktenvermerke der Agrarbehörde, Ausschusssitzungs- und Vollversammlungsprotokolle, Genehmigungsbescheide der Agrarbehörde etc – beigefügt.

Über Aufforderung der Agrarbehörde vom 25.01.2017, ZI ****, hat sich zum Antrag der rechtsfreundlich vertretenen Agrargemeinschaft Z auf finanzielle Abgeltung einer besonderen unternehmerischen Leistung die Gemeinde Z im Schriftsatz vom 24.02.2017 geäußert. Darin lehnt die Gemeinde Z die Forderung des Gesamtbetrages von € 15.020.564,47 zuzüglich Zinsen ab.

Zu den Ausführungen der Gemeinde Z hat sich die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft im Schriftsatz vom 12.05.2017 geäußert. Darin betont die Beschwerdeführerin nochmals, dass die Betriebe an der X-Brücke durch erhebliche

Eigenleistungen und Fremdmittel, namentlich erhebliche Bankdarlehen, errichtet worden seien. Die Fremdmittel seien in weiterer Folge aus den Erträgen der Gewerbebetriebe abgedeckt worden. Die Betriebe an der X-Brücke seien somit nicht aus Substanzerträgen errichtet worden.

Darüber hinaus erläutert die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z die Vorgangsweise der Ermittlung des Unternehmenswertes der Betriebe an der X-Brücke und verweist darüber hinaus auf das Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016.

Die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z betont zudem, die an ihre Mitglieder ausbezahlten Ausschüttungen hätten sich ausschließlich aus den Erträgen der betriebenen gewerblichen Unternehmungen ergeben. Der viel größere Teil sei zur Refinanzierung der gewerblichen Betriebe aufgewendet worden.

Abschließend hält die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z fest, dass sich die zu ermittelnde angemessene finanzielle Abgeltung an den künftigen Erträgen, die der substanzberechtigten Gemeinde ohne jegliche Eigenleistung und ohne jegliches unternehmerisches Risiko künftig zukommen solle, orientieren würde.

Am 17.07.2017 hat die Agrarbehörde im Beisein des Substanzverwalters einen Lokalaugenschein durchgeführt.

Mit Bescheid vom 23.10.2017, ZI *****, hat die Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde

- den Antrag, die Gemeinde Z als substanzberechtigter Gemeinde für schuldig zu erkennen, den Betrag in der Höhe von € 5.375.564,47 samt den gesetzlichen Zinsen von 4 % p.a. seit 01.07.2014 binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zuhanden des ausgewiesenen Vertreters der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z zu bezahlen, als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt 1.) und
- den Antrag, die Gemeinde Z als substanzberechtigter Gemeinde für schuldig zu erkennen, den Betrag in der Höhe von € 9.645.000,-- samt den gesetzlichen Zinsen von 4 % p.a. seit 01.07.2014 binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zuhanden des ausgewiesenen Vertreters der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z zu bezahlen, als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid hat die Agrargemeinschaft Z, vertreten durch deren Obmann AA, dieser vertreten durch BB, Rechtsanwalt in Y, mit Schriftsatz vom 23.11.2017 Beschwerde erhoben und beantragt, „das Landesverwaltungsgericht Tirol möge eine mündliche Verhandlung durchführen und nach Aufnahme der angebotenen Beweise den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde dahingehend abändern, dass die Gemeinde Z als substanzberechtigter Gemeinde für schuldig erkannt wird, den Betrag in der Höhe von € 15.020.564,47 samt den gesetzlichen Zinsen von 4 % p.a. seit 01.07.2014 binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, zuhanden des ausgewiesenen Vertreters der Agrargemeinschaft Z, zu bezahlen“. Hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Durchführung eines Ermittlungsverfahrens an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

2. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol:

Mit Schriftsatz vom 15.01.2018, ZI LVwG-2017/37/2709-1, hat das Landesverwaltungsgericht Tirol die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin ersucht, sich zu einer konkreten Frage zu äußern und verschiedene Bestandverträge vorzulegen. Diesem Auftrag ist die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 08.02.2018 nachgekommen.

Mit Schriftsatz vom 15.01.2018, ZI LVwG-2017/37/2709-3, hat das Landesverwaltungsgericht Tirol der Gemeinde Z die Möglichkeit eingeräumt, sich zu den Darlegungen der Beschwerdeführerin zu äußern sowie die Widmungen jener Grundstücke, auf denen sich die Betriebe im Bereich der X-Brücke befinden, und jenes Grundstückes, auf dem das Agrarhaus errichtet wurde, bekanntzugeben. Die Gemeinde Z hat durch ihren Rechtsvertreter die Stellungnahme vom 25.01.2018 erstattet und betreffend die angefragten Widmungen die Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Z sowie die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen bekanntgegeben.

Zum Ersuchen des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 15.01.2018, ZI LVwG-2017/37/2709-2, hat sich DD, zuständiger Sachbearbeiter der Abteilung Finanzen des Amtes der Tiroler Landesregierung, im Schriftsatz vom 02.02.2018, ZI ****, geäußert.

Mit Schriftsatz vom 20.03.2018 hat die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme erstattet und sich mit den Darlegungen der Gemeinde Z vom 25.01.2018 sowie der Stellungnahme des DD vom 02.02.2018, ZI ****, auseinandergesetzt.

Mit Schriftsatz vom 30.01.2018, ZI LVwG-2017/37/2709-5, hat das Landesverwaltungsgericht Tirol die belangte Behörde ersucht, näher bezeichnete Dokumente vorzulegen und in diesem Zusammenhang auf eine konkret gestellte Frage einzugehen. Die belangte Behörde hat sich dazu im Schriftsatz vom 05.02.2018, ZI ****, geäußert und zwei Dokumente vorgelegt.

Am 22.03.2018 hat die öffentliche mündliche Verhandlung stattgefunden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hat im Wesentlichen auf die Vorbringen in der Beschwerde vom 23.11.2017 und im Schriftsatz vom 20.03.2018 verwiesen. Der Rechtsvertreter der Gemeinde Z hat auf die Darlegungen in der Äußerung vom 25.01.2018 verwiesen und den Inhalt des Schriftsatzes der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin vom 20.03.2018 bestritten.

Die Vertreterin der belangten Behörde hat zunächst auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid sowie in der Stellungnahme vom 05.02.2018, ZI ****, verwiesen. Darüber hinaus hat sie den Zweck des am 17.07.2017 durchgeführten Lokalausweises näher erläutert und sich zu einzelnen Themen des Schriftsatzes der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin vom 20.03.2018 geäußert. Abschließend hat sie beantragt, der Beschwerde der rechtsfreundlich vertretenen Agrargemeinschaft Z keine Folge zu geben.

Beweis wurde aufgenommen durch die Einvernahme der Zeugen EE, FF, GG, II, JJ und KK sowie durch die Verlesung des Aktes der belangten Behörde (OZln 297 ff) und der Akten des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, Zln LVwG-2017/37/0829 und LVwG-2017/37/2709, jeweils samt Beilage.

Die von der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin eingebrachten Beweisanträge auf Einvernahme der LL, des MM und des NN, alle pA Amt der Tiroler Landesregierung, Heiliggeiststraße 7, Innsbruck, sowie des OO, pA Gemeindegutsagrargemeinschaft Z, Adresse 1, Z, sowie die Einholung eines buchhalterischen Gutachtens oder eines Gutachtens aus dem Bereich „Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung“ im Hinblick auf § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 hat das Landesverwaltungsgericht Tirol als unerheblich zurückgewiesen.

Sonstige Beweise wurden nicht aufgenommen.

II. Beschwerdevorbringen und Stellungnahme der Gemeinde Z sowie der belangten Behörde:

1. Beschwerdevorbringen:

Die Beschwerdeführerin bringt ganz allgemein vor, dem angefochtenen Bescheid lasse sich nicht entnehmen, auf welche Weise ein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden sei. Zu dem am 17.07.2017 stattgefundenen Lokalausweis sei weder der Obmann der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z noch deren ausgewiesener Vertreter geladen oder informiert worden. Der Beschwerdeführerin sei es daher nicht möglich gewesen, am „Ermittlungsverfahren“ teilzunehmen oder in irgendeiner Weise mitzuwirken.

Die Beschwerdeführerin bemängelt, dass dem angefochtenen Bescheid kein „festgestellter Sachverhalt“ entnommen werden könne. Demgemäß enthalte der angefochtene Bescheid auch keine Beweiswürdigung, es lasse sich daher nicht nachvollziehen, aufgrund welcher Beweisergebnisse die belangte Behörde zu einem festgestellten Sachverhalt gelangt wäre. Lediglich „zwischen [...] verschiedenen Rechtsausführungen“ habe die belangte Behörde „(dislozierte) Feststellungen“ getroffen. Diese Feststellungen würden allerdings dem Spruch des angefochtenen Bescheides widersprechen. So enthalte der angefochtene Bescheid die Feststellung, dass die besondere unternehmerische Leistung in der Höhe von € 9.645.000,-- mit einem Gutachten belegt sei. Dennoch sei der Antrag auf Geltendmachung dieses Betrages als unbegründet abgewiesen worden (vgl Kapitel 1.1. und 1.2. der Beschwerde).

Die Beschwerdeführerin bemängelt, dass sich die belangte Behörde mit dem von ihr [= *der Beschwerdeführerin*] erstatteten Vorbringen weitgehend nicht und allenfalls nur punktuell auseinandergesetzt habe. So habe sie [= *die Beschwerdeführerin*] dezidiert vorgebracht, das gesamte unternehmerische Risiko für die erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen übernommen zu haben. Mit diesen Darlegungen habe sich die belangte Behörde auseinandergesetzt, allerdings dabei das Wesen eines unternehmerischen Risikos missverstanden. Insbesondere komme das unternehmerische Risiko nicht erst dann zum Tragen, wenn ein Unternehmer scheitere und persönliche Haftungen schlagend würden. Entscheidend sei vielmehr, dass durch die Übernahme persönlicher Haftungen die gegenständlichen erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen gegründet hätten werden können. Ebenso entbehre das Argument, die Übernahme einer Bürgschaft eines Mitglieds der Agrargemeinschaft für Darlehen der Agrargemeinschaft stelle einen typischen Sachaufwand bei der Errichtung eines Betriebes dar, jeglicher Grundlage (vgl Kapitel 1.3. und 1.4. der Beschwerde).

Die Beschwerdeführerin stellt fest, dass die belangte Behörde Begriffe aus den Erläuternden Bemerkungen zu § 86d TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 aufgreife, deren Inhalt aber gerade in das Gegenteil verkehre.

Das Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016 habe den Unternehmenswert der Wirtschaftsbetriebe der Agrargemeinschaft Z auf der Basis des „Discounted Cash Flow-Verfahren“ dargestellt. Der Unternehmenswert bilde sich demgemäß aus der Summe der risikogerecht diskontierten erwarteten künftigen finanziellen Rückflüsse, die nunmehr ausschließlich der substanzberechtigten Gemeinde zufließen würden. Die substanzberechtigte Gemeinde Z könne daher für den Fall einer Körperschaftssteuerbefreiung von künftigen Zuflüssen in der Gesamthöhe von € 12.800.000,-- und im Falle einer nicht bestehenden Körperschaftssteuerbefreiung von einem Zufluss von € 9.645,000,-- ausgehen. Es sei daher von einem „beachtlichen Unternehmen“ im Sinne der Erläuternden Bemerkungen zur TFLG-Novelle LGBl Nr 70/2014 auszugehen. Durch die aufgezählten, als besondere unternehmerische Leistungen der Agrargemeinschaft und ihrer Mitglieder zu qualifizierenden Maßnahmen sei der Unternehmenswert nachhaltig (und für die Gemeinde weiterhin „gewinnbringend“) geschaffen und gesteigert worden. Da sich die Agrarbehörde allerdings mit dem bereits zitierten Gutachten nicht auseinandergesetzt habe, habe sie den erforderlichen Sachverhalt nicht festgestellt und könne deswegen keine besonderen unternehmerischen Leistungen iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 erkennen.

Die Beschwerdeführerin hält entgegen den Darlegungen im angefochtenen Bescheid fest, dass sich die CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sehr wohl mit dem Begriff der „besonderen unternehmerischen Leistungen“ gemäß § 86d TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 auseinandergesetzt habe. Im zitierten Gutachten werde unter Berücksichtigung der Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl Nr 70/2014 und unter Berücksichtigung der Legaldefinition des § 86d TFLG 1996 der „Wert künftiger finanzieller Rückflüsse als Wert des Unternehmens festgestellt“. Der im Gutachten festgestellte Unternehmenswert entspreche sohin der im TFLG 1996 genannten besonderen unternehmerischen Leistung (vgl Kapitel 1.5. und 1.6. der Beschwerde).

Die Beschwerdeführerin verweist auf die Darstellungen im Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016 zu der im Bereich der X-Brücke betriebenen Tankstelle und zu den Bestandsverhältnissen zwischen der PP und der QQ AG. Warum daher für die belangte Behörde die Errichtung und Verpachtung einer Tankstelle keine unternehmerische Leistung begründen würden, sei nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus verkenne die belangte Behörde, dass der Verpachtung eine Immobilienentwicklung mit erheblichem Risiko und hohem Investitionsvolumen vorausgehe. Es handle sich daher – wie der Stellungnahme der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung vom 06.06.2016 zu entnehmen sei – bei den beachtlichen erwerbswirtschaftlichen Unternehmen nicht nur um Vermietungen und Verpachtungen, sondern vordergründig und im besonderen Umfang um eine Immobilienentwicklung, wodurch der Unternehmenswert nachhaltig und laufend gesteigert worden sei.

Zur Vermietung des Agrarhauses sei anzumerken, dass sie [= die Beschwerdeführerin] die dafür erforderliche Grundfläche käuflich erworben und das Gebäude folglich nicht auf

Gemeindegut errichtet habe. Zur Errichtung des Gebäudes hätten auch Eigenleistungen der Mitglieder der Agrargemeinschaft Z beigetragen, zudem hätten Mitglieder auf den ihnen zustehenden Rechtholzbezug verzichtet. Auch im Zusammenhang mit dem Agrarhaus habe daher sie [= *die Beschwerdeführerin*] entsprechend der gegebenen Marktsituation eine Immobilienentwicklung mit den dafür erforderlichen Investitionen getätigt.

In diesem Zusammenhang hebt die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin hervor, dass die baulichen Anlagen an der X-Brücke weitgehend aus Fremdmitteln finanziert worden seien. Durch einen jeweils höheren Fremdmittelanteil habe sich auch das unternehmerische Risiko erhöht (vgl Kapitel 1.8., 1.9. und 1.10. der Beschwerde).

Abschließend verweist die Beschwerdeführerin auf den Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde vom 23.05.1950, ****. Mit diesem Bescheid habe die Agrarbehörde das Eigentumsrecht der Beschwerdeführerin am Regulierungsgebiet festgestellt. Mit Beschluss vom 05.07.1950, ****, habe das Bezirksgericht Y das Eigentumsrecht ob der Liegenschaften EZ **a, **b, **c, **d, **e und **f, jeweils GB **** Z, im Ausmaß von 360 ha grundbücherlich einverleibt. Bei dieser Fläche habe es sich ausschließlich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne jegliche Betriebsmittel, Gebäude oder bauliche Anlagen gehandelt. Vertrauend auf den Rechtsbestand des Bescheides vom 23.05.1950, ****, und den Grundbuchsbeschluss vom 05.07.1950, ****, habe sie [= *die Beschwerdeführerin*] das Liegenschaftsvermögen um 48,6 ha vergrößert und auf diesen, in ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaften beachtliche Unternehmen aufgebaut. Laut dem bereits mehrfach zitierten Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung könnten aus diesen Unternehmen bei einer sehr vorsichtigen und risikogerechten Bewertung unter Berücksichtigung einer Körperschaftssteuer finanzielle Überschüsse in der Höhe von € 9.645.000,-- und bei einer für die substanzberechtigte Gemeinde anzunehmenden Körperschaftssteuerbefreiung € 12.800.000,-- erzielt werden.

Die substanzberechtigte Gemeinde Z habe selbst zum Aufbau dieser erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen keinen Beitrag geleistet, sondern aufgrund ihrer Mitgliedschaft an der Beschwerdeführerin über Jahrzehnte an den getätigten Ausschüttungen partizipiert.

Mit Inkrafttreten der TFLG-Novelle LGBI Nr 70/2014 am 01.07.2014 habe die substanzberechtigte Gemeinde Z an Geldmitteln € 2.984.289,47 erworben. Die Erweiterung des Liegenschaftsvermögens um 48,60 ha zum 01.07.2014 sei mit einem Wert von zumindest € 2.391.275,-- anzusetzen. Unter Berücksichtigung des angefochtenen Bescheides sei daher sie [= *die Beschwerdeführerin*] um zumindest € 15.020.564,47 entschädigungslos enteignet worden. Berücksichtige man die Körperschaftssteuerbefreiung zugunsten der substanzberechtigten Gemeinde, habe sich diese zum Stichtag 01.07.2014 um zumindest € 18.175.564,47 bereichert.

Der angefochtene Bescheid verletze somit unzweifelhaft ihr [= *die Beschwerdeführerin*] durch Art 5 Staatsgrundgesetz (StGG) und Art 1 des 1. Zusatzprotokolls zur Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (1. ZP EMRK) verfassungsgesetzlich geschütztes Eigentumsrecht.

Sie [= *die Beschwerdeführerin*] und ihre Mitglieder hätten im Vertrauen auf den Rechtsbestand der vorgenannten Bescheide in Treu und Glauben die erwerbswirtschaftlichen Unternehmen gegründet und dafür auch in Erwartung einer künftigen Gewinnerzielung nicht nur besondere unternehmerische Leistungen erbracht, sondern seien dafür auch von Ausschussmitgliedern persönliche Haftungen und Bürgschaften übernommen worden (vgl Kapitel 1.13. der Beschwerde).

Die aus Sicht der Beschwerdeführerin unrechtmäßige Bereicherung wird anhand des zwischen der Gemeinde Z und der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Kaufvertrages vom 13.08.1969 erläutert. Auf der Grundlage dieses Kaufvertrages habe sie [= *die Beschwerdeführerin*] eine Teilfläche von 474 m² aus Gst Nr **1/1 in EZ **g, GB **** Z, von der Gemeinde Z um einen Kaufpreis von ATS 50.000,-- käuflich erworben. Diese Fläche sei dem Gst Nr **2/33, GB **** Z, zugeschrieben worden. Auf dieser (Teil)fläche habe sie [= *die Beschwerdeführerin*] einen Restaurantbetrieb mit dem entsprechenden unternehmerischen Risiko errichtet und könnten nunmehr Mieteinnahmen lukriert werden. Die Gemeinde Z habe zunächst den Verkaufserlös aus dem Kaufvertrag vom 19.07.1968 lukriert und erhalte nunmehr entsprechend den landesgesetzlichen Bestimmungen mit Stichtag 01.07.2014 den gesamten „Substanzwert“ und die gesamten „Substanzerlöse“ aus jenem Gebäude, das sie [= *die Beschwerdeführerin*] errichtet habe (vgl Kapitel 1.14. der Beschwerde).

Die Beschwerdeführerin hält abschließend fest, keine andere Gemeindegutsagrargemeinschaft habe nach der Regulierung bis zum 01.07.2014 ein beachtlicheres Unternehmen aufgebaut als sie. Dennoch schöpfe die belangte Behörde nicht die im Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten im Sinne einer angemessenen finanziellen Abgeltung aus.

Darüber hinaus bemängelt die Beschwerdeführerin, dass die belangte Behörde nicht über die gesamte gemäß § 86d Abs 1 lit c iVm Abs 5 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 geltend gemachte angemessene finanzielle Abgeltung abgesprochen habe. Die mit Spruchpunkt I. des Bescheides vom 23.10.2017, Zl ****, von der belangten Behörde vorgenommene Zurückweisung eines Teilbetrages sei daher zu Unrecht erfolgt [vgl Kapitel 1.15. der Beschwerde].

Zum Beweis dafür, dass sie [= *die Beschwerdeführerin*] bzw ihre Mitglieder ab dem Zeitpunkt der Regulierung im Jahr 1950 besondere unternehmerische Leistungen iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl 70/2014 erbracht und ein beachtliches Unternehmen aufgebaut habe, stellt die Beschwerdeführerin folgende Beweisanträge:

- Einholung des Regulierungsaktes **** beim Amt der Tiroler Landesregierung
- Einholung und Verlesung des Aktes LVwG-2017/37/0829 unter Berücksichtigung sämtlicher von der Beschwerdeführerin gelegten Urkunden
- Einvernahme der nachfolgend angeführten Zeugen
 - FF, CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, Adresse 2/II, Y
 - EE, Adresse 3, W
 - LL, MM, NN, alle pA Amt der Tiroler Landesregierung, Heiliggeiststraße 7, 6020 Innsbruck
 - OO, pA Gemeindegutsagrargemeinschaft Z, Adresse 1, Z

- GG, Adresse 4, Z
- II, Adresse 5, Z

In ihrer Stellungnahme vom 20.03.2018 setzt sich die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin zunächst mit den Darlegungen der Gemeinde Z im Schriftsatz vom 25.01.2018 auseinander (vgl Kapitel 1.). Darin bemängelt sie zunächst nochmals, dass dem Lokalaugenschein am 17.07.2017 der Obmann der Agrargemeinschaft Z nicht beigezogen worden sei. Zudem lasse sich dem angefochtenen Bescheid nicht entnehmen, welche Feststellungen bei diesem Lokalaugenschein getroffen worden seien und welche Schlüsse die belangte Behörde im Zusammenhang mit den erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen und insbesondere der besonderen unternehmerischen Leistung der Beschwerdeführerin getroffen habe (vgl Kapitel 1.2.).

Die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin erläutert nochmals, wie sich der von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfasste Betrag in Höhe von € 5,375.564,47 zusammensetze. Dieser Gesamtbetrag sei entgegen den Darlegungen der belangten Behörde sehr wohl Gegenstand der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung für die Vergangenheit (vgl Kapitel 1.2.).

Die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin setzt sich nochmals mit der Bestimmung des § 86d TFLG 1996 idgF LGBl Nr 70/2014 auseinander. Ausgehend vom Gesetzeswortlaut liege eine besondere unternehmerische Leistung dann vor, wenn die Agrargemeinschaft oder ihre Mitglieder im Rahmen der von ihr gegründeten erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen Leistungen, Kenntnisse oder Fähigkeiten eingebracht oder Risiken übernommen hätten, wodurch nicht nur die unternehmenstypische Fruchtziehung ermöglicht, sondern auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert worden sei. Sie [= *die Beschwerdeführerin*] habe zum Aufbau der erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen beträchtliche Darlehen aufgenommen und diese Darlehen nur „zugezählt erhalten, da Mitglieder der Agrargemeinschaft Z Bürgschaften übernommen“ hätten. Ohne Übernahme der entsprechenden Risiken durch die Agrargemeinschaft sowie ihre Mitglieder wären die erforderlichen Fremdmittel nicht zur Verfügung gestellt worden und könnte nunmehr die substanzberechtigte Gemeinde Z „nicht weiterhin über die bestimmungsgemäße Ziehung von Früchten hinausgehende Substanzerlöse im Ausmaß von € 9,645.000,00 erzielen“. Da somit die Anfangsinvestitionen nicht aus der Substanz oder Substanzerlösen getätigt worden seien, sei – entgegen der Rechtsauffassung der Gemeinde Z – von einer besonderen unternehmerischen Leistung auszugehen.

In diesem Zusammenhang sei rechtlich irrelevant, dass sie [= *die Beschwerdeführerin*] ihre beachtlichen erwerbswirtschaftlichen Unternehmen auf agrargemeinschaftlichen Grundstücken errichtet hätte [vgl Kapitel 1.3. und 1.4.].

Die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin betont, dass vor dem Aufbau der „beachtlichen Unternehmen“ lediglich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 vorhanden gewesen und diese zudem mit den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechten zugunsten der Mitglieder der Agrargemeinschaft Z belastet gewesen wären. Folglich sei nicht nur ein Unternehmenswert nachhaltig gesteigert,

sondern auch nachhaltig gewinnbringend geschaffen worden, sodass aus den erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen künftig Erträge von € 9,645.000,-- lukriert werden könnten. Das Argument der Gemeinde Z, der Abschluss von Mietverträgen stelle keine besondere unternehmerische Leistung dar, sei nicht stichhaltig. Die Bestandsverträge würden sich auf erwerbswirtschaftliche Unternehmen oder zumindest Teilbetriebe dieser erwerbswirtschaftlichen Unternehmen beziehen. Der Abschluss der Bestandsverträge setze somit den Aufbau dieser erwerbswirtschaftlichen Unternehmen voraus. Die geltend gemachte angemessene finanzielle Abgeltung beziehe sich somit nicht auf die abgeschlossenen Bestandsverträge, sondern auf die besondere unternehmerische Leistung zum Aufbau der erwerbswirtschaftlichen Unternehmen. Zudem führe sie [= *die Beschwerdeführerin*] selbst erwerbswirtschaftliche Unternehmen und habe Teilbetriebe dieser erwerbswirtschaftlichen Unternehmen über Jahre selbst geführt (Kapitel 1.6.).

Die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin bestreitet zudem die Behauptung der Gemeinde Z, wonach eine allfällige Erhöhung der Eigenkapitalquote sich nur aus den Erlösen des der Gemeinde zustehenden Substanzvermögens ergeben habe und verweist in diesem Zusammenhang auf den Bescheid der Agrarbehörde vom 25.05.2012, ZI ****. In diesem Bescheid habe die Agrarbehörde festgestellt, welche laufenden Einnahmen, etwa die Einnahmen aus dem Pachtvertrag mit der QQ AG, keine Substanzerträge darstellen würden (Kapitel 1.7.). Von den Ausschüttungen habe auch die Gemeinde Z – neben den vereinnahmten Kommunalsteuern der erwerbs-wirtschaftlichen Unternehmungen – profitiert. Erträge aus den erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen seien auch in den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und in die Infrastruktur investiert worden. Die aus den erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen erwirtschafteten Ausschüttungen würden somit keine Substanzerträge darstellen. Darüber hinaus wären vorgenommene Ausschüttungen ohnedies bei der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung gemäß § 86d TFLG 1996 zu ihren [= *der Beschwerdeführerin*] Gunsten oder zugunsten ihrer Agrargemeinschaftsmitglieder zu berücksichtigen (vgl Kapitel 1.9.).

2. Stellungnahme der Gemeinde Z :

Die Gemeinde Z hat sich durch ihren Rechtsvertreter im Schriftsatz vom 25.01.2018 ausführlich geäußert.

Zunächst setzt sich die Gemeinde Z mit dem Argument der Beschwerdeführerin auseinander, sie sei zum Lokalaugenschein der Behörde nicht geladen gewesen. Dieses Vorbringen sei nicht berechtigt, da nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 02.06.1999, ZI 99/04/0022, in Verwaltungsverfahren bei einem Augenschein – wie bei allen Beweisaufnahmen – kein subjektives Recht der Parteien bestehe, der Beweisaufnahme beigezogen zu werden. Darüber hinaus verabsäume es die Beschwerdeführerin darzulegen, welche Abänderung des angefochtenen Bescheides bzw der dem Bescheid zugrunde gelegten Tatsachen sich durch eine Teilnahme an der Besichtigung ergeben hätte. Der Beschwerdepunkt sei somit nicht gesetzmäßig ausgeführt.

Außerdem handle es sich in der streitgegenständlichen Angelegenheit zweifelsohne um Substanzwerte der Gemeinde Z. Es sei daher ausschließlich der Substanzverwalter der Agrargemeinschaft befugt gewesen, Erklärungen abzugeben und im Verfahren

einzuschreiten. Die Behauptung, die Agrargemeinschaft sei bei der Besichtigung nicht anwesend gewesen, treffe daher nicht zu.

Es sei folglich nicht nachvollziehbar, welchem Zweck die beantragte Einvernahme einer Beamtin des Amtes der Tiroler Landesregierung sowie des Substanzverwalters dienen solle.

Insgesamt sei die Verfahrensrüge daher unbegründet (vgl Kapitel 2. und 3. der Äußerung).

Die Gemeinde Z hält ausdrücklich fest, dass der Betrag von € 5.375.564,47 Mittel und Liegenschaften betreffe, die nicht Gegenstand der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung für die Vergangenheit sein könnten. Dies bestreite die Beschwerdeführerin gar nicht. Die zu diesem Betrag erfolgte Zurückweisung der belangten Behörde sei folglich nicht rechtswidrig (vgl Kapitel 4. der Äußerung).

Die Gemeinde Z zitiert die wesentlichen Passagen des § 86d Abs 1 TFLG 1996 in der Fassung (idF) LGBl Nr 70/2014 und betont, dass es sich dabei um eine restriktiv auszulegende Ausnahmegesetzvorschrift handle. Der gewöhnliche unternehmerische Aufwand einer Agrargemeinschaft oder der Nutzungsberechtigten sei daher im Regelfall als abgegolten anzusehen.

Die Gemeinde Z bestreitet, dass die Übernahme persönlicher Haftungen durch die Ausschussmitglieder der Agrargemeinschaft Z für die Aufnahme von Fremdmitteln als „besondere Leistung“ iSd § 86d Abs 1 lit c und Abs 4 TFLG 1996 zu qualifizieren sei. Eine Haftungsübernahme sei schon deshalb nichts unternehmerisch „Besonderes“, weil selbst bei Eröffnung eines Kleinunternehmens Kredite benötigt würden und die Banken Kredite nicht ohne Sicherheit vergeben würden.

Zudem übersehe die Beschwerdeführerin den Wortlaut des § 86d Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014. Eine besondere unternehmerische Leistung iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 sei nur dann gegeben, wenn durch die Agrargemeinschaft oder ihre Mitglieder im Rahmen eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens Leistungen, Kenntnisse oder Fähigkeiten eingebracht oder Risiken übernommen worden seien, wodurch nicht nur die unternehmenstypische Fruchtziehung ermöglicht, sondern auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert worden sei. Bei der Übernahme von Haftungen handle es sich schlicht um Erklärungen des Haftenden gegenüber einer Bank, die als solche keine „besondere unternehmerische Leistung“ darstellen würden und auch zu keiner nachhaltigen Steigerung des Unternehmens geführt hätten. Es bleibe daher offen, warum die Aufnahme von persönlichen Haftungen und Bürgschaften eine besondere unternehmerische Leistung iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 darstellen würden.

Die Gemeinde Z betont, dass die Betriebe an der X-Brücke aus Mitteln des der Gemeinde zustehenden Substanzwertes errichtet worden seien. Ohne Verwendung des Substanzwertes der Gemeinde wäre die Agrargemeinschaft Z sowie deren Mitglieder nicht in der Lage gewesen, auch nur irgendwie wirtschaftlich tätig zu sein. Es sei daher nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund dem Substanzwert zugehörige Vermögenswerte überhaupt eine Argumentation in Richtung „besonderer unternehmerischer Leistungen“ zuließen. Darüber hinaus seien beträchtliche Summen an Ausschüttungen – ca € 2,9 Mio – über Jahre hinweg mit Zustimmung der Gemeinde und der Aufsichtsbehörde des Landes an die Mitglieder der

Agrargemeinschaft angewiesen worden. Dem jeweiligen Obmann habe auch eine Entschädigung für seine Arbeit gebührt. Wenn daher die Agrargemeinschaft Z gleichsam einen „Unternehmerlohn“ für angeblich ganz besondere Leistungen verlange, so müsse ein solcher schon angesichts der amtsbekannten Ausschüttungen an die Agrargemeinschaftsmitglieder jedenfalls als abgegolten angesehen werden. Es käme daher § 86d Abs 1 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 über die wechselseitige Abgeltung als Grundsatz zum Zuge.

Darüber hinaus hätte auch die Beschwerdeführerin eingeräumt, dass sämtliche Kredite zurückbezahlt worden seien. Die Frage einer Vermögensauseinandersetzung würde sich somit überhaupt nicht stellen.

Die Beschwerdeführerin behaupte auch nicht das Vorliegen der zweiten Bedingung des § 86d Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014, wonach durch die Leistungen oder die Übernahme von Risiken „auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert“ worden sei. Eine solche besondere unternehmerische Leistung wäre aufgrund der Haftungen auch gar nicht zu argumentieren, weil die Kreditaufnahme und die Kreditsicherung zwar unternehmerisch typische Leistungen seien, sich dadurch aber keine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes ergeben würde.

Die Gemeinde Z betont nochmals, dass es ohne Substanzvermögen keine Betriebe an der X-Brücke gegeben hätte. Sofern tatsächlich der größte Teil der Erträge wieder in die gewerblichen Unternehmen „reinvestiert“ worden seien, stelle dies einen Kreislauf im Substanzwert dar (vgl Kapitel 5.1 bis einschließlich 5.6 der Äußerung).

Die Gemeinde Z setzt sich auch mit dem Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung und den in diesem Gutachten errechneten „Unternehmenswert“ der Wirtschaftsbetriebe auseinander. Gegenstand des Gutachtens sei ausschließlich der Unternehmenswert der Wirtschaftsbetriebe zum Bewertungsstichtag 01.07.2014, nicht aber eine Steigerung des Unternehmenswertes. Es verstünde sich von selbst, dass ein Unternehmenswert auf der Basis des Substanzvermögens der Gemeinde nicht Gegenstand der Kompensation zugunsten der Mitglieder der Agrargemeinschaft sein könne, sondern nach dem Gesetz nur dessen Steigerung. Eine solche Steigerung habe die Beschwerdeführerin nicht behauptet und sei auch dem Rechtsmittel nicht zu entnehmen. Zusammenfassend betont die Gemeinde Z , dass das von der Agrargemeinschaft vorgelegte Gutachten zu den gesetzlichen Voraussetzungen keine Ausführungen enthalte und wäre auch der Auftrag an den Gutachter nur auf den Unternehmenswert beschränkt gewesen (vgl Kapitel 5.7 bis 5.9 der Äußerung).

Die Gemeinde Z bestreitet, dass der Abschluss von Mietverträgen eine besondere unternehmerische Leistung darstelle. Solche Verträge hätte jedermann abschließen können, sie würden weder eine besondere unternehmerische Leistung noch eine nachhaltige Steigerung des Wertes des Substanzvermögens darstellen. Dementsprechend seien auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den abgeschlossenen Bestandverträgen irrelevant. Die belangte Behörde habe daher völlig zu Recht den Abschluss von Bestandverträgen mit

der bloßen Verwaltung von Beteiligungsrechten verglichen, die nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 86d Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 ausgenommen seien.

Der in diesem Zusammenhang mehrfach wiederholte Begriff der „Immobilienentwicklung“ bleibe unklar. Inwieweit eine „Immobilienentwicklung“, die nichts anderes als die Begründung von Bestandrechten sei, eine besondere Leistung darstelle, werde nicht näher erläutert. Auch dieser Begriff sei daher irrelevant (vgl Kapitel 5.11 und 5.12 der Äußerung).

Die Gemeinde Z weist darauf hin, dass laut den Darlegungen der Beschwerdeführerin das „Agrarhaus“ in der Adresse 1 nicht auf Gemeindegut errichtet worden sei. Deren angeblichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem „Agrarhaus“ wären dann aber nicht als vermögensrechtliche Auseinandersetzung iSd § 86d TFLG 1996 zu qualifizieren (vgl Kapitel 5.13).

Die Gemeinde Z hält ausdrücklich fest, dass die Berechnung eines Betrages von € 18.175.564,47 als „Bereicherung“ oder eines Betrages von € 15.020.564,47 als angebliche „entschädigungslose Enteignung“ nicht nachvollziehbar sei. Die Beschwerdeführerin übersehe, dass nicht sie, sondern die Gemeinde in den 50er-Jahren enteignet worden sei. Ebenso wenig sei die Berechnung der Höhe nach schlüssig. Insbesondere habe die Beschwerdeführerin nicht begründet, was dem Grunde und der Höhe nach eine besondere unternehmerische Leistung sein soll (vgl Kapitel 5.14 und 5.15).

Zum Gst **2/33 in EZ **b, GB **** Z, hält die Gemeinde Z fest, dass diese Liegenschaft bereits in der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 13.05.2015, ZI LVwG-2015/37/0451-7, als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 festgestellt worden sei. Da es sich also bei dieser Liegenschaft um Gemeindegut handle, sei nicht nachvollziehbar, warum diesbezüglich eine unrechtmäßige Bereicherung vorliege (vgl Kapitel 5.16).

Abschließend erörtert die Gemeinde Z die von der Beschwerdeführerin gestellten Beweisanträge. Weshalb die dort angeführten Personen als Zeugen einvernommen werden sollten, sei nicht nachvollziehbar. Dementsprechend seien die Beweisanträge als unzulässig zurückzuweisen.

3. Vorbringen der belangten Behörde:

In ihrer Stellungnahme vom 05.02.2018, ZI ****, verweist die belangte Behörde auf verschiedene Pacht- und Mietverträge betreffend die QQ-Tankstelle, das RR-Restaurant, das Rasthaus X-Brücke sowie das Agrarhaus. In diesem Zusammenhang erläutert die belangte Behörde, dass Mietverträge keiner agrarbehördlichen Genehmigung gemäß § 40 Abs 1 TFLG 1996 bedurft hätten, da keine dauernde Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke vorliege. Der Abschluss von Bestandverträgen sei jedenfalls nicht als eine unternehmerische Leistung iSd § 86d Abs 1 lit c iVm § 86 Abs 4 TFLG 1996 zu qualifizieren.

Zudem hebt die belangte Behörde hervor, dass Gegenstand der Bestandsverträge nicht die Errichtung eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens oder die Beteiligung an einem solchen Gegenstand gewesen seien. Diese Verträge hätten somit auch keiner Genehmigung nach § 37 Abs 4 TFLG 1996 bedurft.

III. Sachverhalt:

1. Allgemeines:

Die Agrargemeinschaft Z besteht iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 betreffend die Liegenschaften Gste Nrn **3/1, **3/3, **4, **5, **6/1, **7/1, **7/5, **7/6, **8/1, **8/6, **9, **10 und **11, alle in EZ **a, GB **** Z, **12/1, **12/5, **13/1, **13/2, **13/3, **13/4, **13/5, **2/1, **2/3, **2/4, **2/20, **2/28, **2/32, **2/40, **14/1, **14/3 und **14/4, alle in EZ **b, GB **** Z, **15/2 in EZ **e, GB **** Z, sowie **2/33, **2/34 und **16, alle in EZ **h, GB **** Z, auf Gemeindegut.

Die Gste Nrn **17, **18, **19, **20, **21, **22, **23, **24, **25, **26, **27, **28, **29, **30, **31, **32, **33, **34, **35/2, **36, **37/1, **37/2, **38, **39, **40, **41, **42, **43, **44, **45, **46, **47, **48, **49, **50/1, **50/2, **51/1, **51/2, **52, **53 und **54, alle in EZ **f, GB **** Z, sind – neben ihrer Eigenschaft als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 – Teilwälder iSd § 33 Abs 2 lit d TFLG 1996.

Die Gste Nrn **55/1, **55/2, beide in EZ **i, GB **** Z, **56/2, GB **** V, **57, GB **** U, **58/4, **59/1, **59/2, **60/1, **60/2, **61/2, **62/1, **62/2, **62/3, **63/4 und **64, alle in EZ **b, GB **** Z, **65 in EZ **d, GB **** Z, **12/2, **12/4, **66, **67, **68, **69, **15/11, **15/12, **15/13, **2/2, **2/11, **2/12, **2/13, **2/14 und **2/15, alle in EZ **e, GB **** Z, **63/3 und **70, beide in EZ **f, GB **** Z, **71/1 – dieses Grundstück umfasst auch die ursprüngliche Bauparzelle **72 – in EZ **h, GB **** Z, sowie **73 in EZ **j, GB **** Z, zählen nicht zum Gemeindegut.

Alle angeführten Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z.

2. Feststellungen zu den Wirtschaftsbetrieben:

2.1. Einleitung:

Die Agrargemeinschaft Z ist aufgrund des rechtskräftigen Bescheides der Agrarbehörde vom 23.05.1950, ****, in Verbindung mit dem Beschluss des Bezirksgerichtes Y vom 05.07.1950, ****, Eigentümerin an näher bezeichneten Grundstücken (Regulierungsgebiet) geworden. Zum damaligen Zeitpunkt handelte es sich bei den in das Eigentum der Agrargemeinschaft Z übertragenen, im Bereich der – erst einige Jahre später – errichteten X-Brücke gelegenen Liegenschaften um Waldgrundstücke einschließlich des zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Wegenetzes.

Im Zusammenhang mit dem Bau der T Autobahn Anfang der 60er-Jahre des 20. Jahrhunderts entschloss sich die Agrargemeinschaft Z, im Bereich der X-Brücke auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken gewerbliche Betriebe anzusiedeln. Unter Berücksichtigung dieser wirtschaftlichen Aktivitäten hat das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz mit Bescheid vom 23.08.1962, ZI ****, die im Rahmen des Regulierungsplanes vom 29.04.1958, ****, erlassenen Verwaltungssatzungen für die Agrargemeinschaft Z von Amts wegen wie folgt abgeändert:

„1.) § 2 hat zu lauten:

„§ 2

Die Gemeinschaft hat den Zweck, durch pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens die bestmögliche und andauernde Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen, das Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern und zu diesem Zweck im Rahmen des Gemeinschaftsbetriebes auch die erforderlichen gewerblichen Unternehmen zu betreiben.“

2.) Im § 6 (Wirkungskreis der Vollversammlung) ist nach lit g) nachstehende litera h) neu einzufügen:

„lit h) Die Beschlussfassung über die Ausübung eines Gewerbes.“

3.) In § 20 (behördliche Aufsicht) sind im Abs 2 nach den Worten „der Bestätigung der Agrarbehörde unterliegen Beschlüsse nach § 6 b, c, e und f die Worte „sowie nach lit g (Beschlussfassung Beschluss über die Ausübung eines Gewerbes)“ einzufügen.“

Das Gst Nr **71/1, eingetragen in EZ **, GB **** Z, – Standort des Agrarhauses – hat die Agrargemeinschaft auf der Grundlage des Kaufvertrages vom 27.12.1956 (Verkäufer: Eheleute SS und TS, geborene TU) erworben.

2.2. Zu den einzelnen Wirtschaftsbetrieben:

2.2.1. Tankstelle:

Bereits in den 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts kam es zu Vertragsverhandlungen zwischen der Agrargemeinschaft Z und der QQ Aktiengesellschaft betreffend die Zurverfügungstellung von Teilflächen zur Errichtung einer Tankstelle. Die Agrarbehörde war in diese Vertragsgestaltung eingebunden.

Den zwischen der Agrargemeinschaft Z und der QQ Aktiengesellschaft abgeschlossenen Bestandvertrag betreffend näher bezeichnete Teilflächen der Gste Nrn **2/3, **14/3, und **1, alle GB **** Z, vom Juni 1963 hat die Agrarbehörde am 12.06.1963 gemäß § 39 Flurverfassungs-Landesgesetz 1952 (FLG 1952) genehmigt. Einen Zusatz zu diesem Bestandvertrag hat die Agrarbehörde am 20.08.1964 gemäß § 39 FLG 1952 genehmigt.

Die QQ Aktiengesellschaft hat den Bau der Tankstelle finanziert. Die dabei entstandenen Kosten wurden bis zu deren vollständiger Abdeckung mit dem Pachtzins gegengerechnet.

Die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z hat am 12.04.1965 beschlossen, die Tankstelle zu verpachten und nicht in Eigenregie zu betreiben. Am 21.05.1965 hat die Vollversammlung den Pachtvertrag zwischen der Agrargemeinschaft Z und VV einstimmig beschlossen.

Diese „alte/erste“, auf den angeführten, im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstücken errichtete Tankstelle wurde abgerissen.

Die WW AG (nunmehr: PP GmbH) hat der QQ AG mit Bestandvertrag vom Oktober 1986 ein Bestandsrecht zur Errichtung einer (neuen/zweiten) Tankstellenanlage inklusive Verkaufskiosk auf dem im Eigentum der Republik Österreich stehenden Gste Nr **74/1, GB **** Z, eingeräumt. Das Bestandsverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit eingeräumt, die WW AG hat bis 31.12.2016 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Gleichzeitig erklärte die WW AG, dass sie bei der Beendigung des Bestandsverhältnisses keine Einwände gegen die Errichtung einer gleichartigen Tankstelle erheben wird.

Ebenfalls im Oktober 1986 hat die Agrargemeinschaft Z als Bestandgeberin der QQ AG Teilflächen der Gste Nrn **14/3, **2/32 und **2/33, alle GB **** Z, im Bestand gegeben. Die Vertragsdauer ist unbestimmt, die Bestandgeberin hat bis 31.12.2016 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Bei Beendigung des Bestandsvertrages zwischen der WW AG und der QQ AG wäre die Tankstelle zu entfernen. Außerdem wäre bei Nichtverlängerung des Bestandsvertrages auf Verlangen der Agrargemeinschaft Z auf den Teilflächen der Gste Nrn **2/32, **2/33 und **14/3, alle GB **** Z, eine neue Tankstellenanlage zu errichten und der Agrargemeinschaft Z zum Betrieb zu übergeben.

Gegenstand des zwischen der Agrargemeinschaft Z und der QQ AG abgeschlossenen Vertrages ist auch die Neuerrichtung der Treibstoff-Tankstelle auf dem im Eigentum der Republik Österreich stehenden Gste Nr **74/1, GB **** Z, die Einstellung des Betriebs der auf den Gste Nrn **2/32, **2/33, **14/3 und **1/4, alle GB **** Z, errichtenden Altanlage (Treibstoff-Tankstelle) und deren Abtrag sowie die Errichtung eines dem öffentlichen Verkehr zugänglichen Parkplatzes auf den Gste Nrn **2/32, **2/33, **14/3 und **1/4, alle GB **** Z.

In einem nicht datierten Parallelvertrag zwischen der Agrargemeinschaft Z und der QQ AG wurde vereinbart, dass der Bestandvertrag vom 04./06.06.1963 einvernehmlich aufgelöst und ein neuer Bestandvertrag über die Gste Nr **2/32, **2/33 und **14/3, alle GB **** Z, zum Zweck der Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes abgeschlossen werden. Dieser Vertrag und den in weiterer Folge abgeschlossene Bestandvertrag hat die Agrarbehörde am 23.02.1987, ZI ****, gemäß § 40 Abs 1 Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1978, LGBl Nr 54/1978 idF LGBl Nr 18/1984, agrarbehördlich genehmigt.

Im Mai 1987 übertrug die QQ AG die Führung der Tankstelle der Agrargemeinschaft Z. Mit dem Übereinkommen vom Dezember 1997/Jänner 1998 hat die Agrargemeinschaft auf den Betrieb auf der Tankstelle verzichtet und diesen bis 31.12.2016 der QQ AG übertragen.

Die Agrargemeinschaft Z erzielt nach wie vor Einnahmen aus dem Pachtverhältnis mit der QQ.

Die nunmehr von der QQ AG betriebene Tankstelle befindet sich auf dem Gste Nr **74/1, GB **** Z, und zwar im Nahbereich der X-Brücke (Parkplatz X-Brücke 2). Das Gste Nr **74/1, GB **** Z, ist entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Z als Sonderfläche „Tankstelle“ gewidmet. Diese Festlegung bestand schon im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses aus dem Jahr 2003.

2.2.2. RR-Restaurant (ehemals Rasthaus) und Restaurant X-Brücke:

2.2.2.1. RR-Restaurant (ehemals Rasthaus):

Am 11.04.1967 hat die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von ATS 1.500.000,-- zwecks Errichtung eines Rasthauses einstimmig beschlossen [vgl Protokoll über die Vollversammlung am 11.04.1967 vom 02.05.1967, Tagesordnungspunkt 9)]. Die Agrarbehörde hat die Aufnahme des Darlehens in Höhe von ATS 1,5 Mio zur Errichtung des Rasthauses am 06.06.1967 agrarbehördlich genehmigt.

Am 21.02.1969 hat die Vollversammlung die Aufnahme eines Kredites in Höhe von ATS 1.700.000,-- für die Fertigstellung des Rasthauses an der X-Brücke einstimmig beschlossen. Die Agrarbehörde hat mit Bescheid vom 24.02.1969, ZI ****, gemäß § 39 FLG 1952 den Beschluss der Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z vom 21.02.1969 betreffend die Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von ATS 1,7 Mio genehmigt.

Am 27.10.1971 hat die Vollversammlung die Aufnahme eines Darlehens bis zu ATS 1.500.000,-- für die Erweiterung des Rasthauses „X-Brücke“ beschlossen. Die Agrarbehörde hat diese Darlehensaufnahme mit Bescheid vom 29.12.1971, ZI ****, gemäß § 36 Abs 4 lit b Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetz 1969 (TFLG 1969) genehmigt.

Die Vollversammlung der Agrargemeinschaft hat am 29.03.1972 die Aufnahme eines Darlehens von ATS 800.000,-- und am 12.12.1979 die Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von ATS 3.000.000,-- für Zubauten am Rasthaus „X-Brücke“ beschlossen. Die agrarbehördlichen Genehmigungen der entsprechenden Beschlüsse der Vollversammlungen der Agrargemeinschaft Z ergingen am 05.05.1972 sowie mit Bescheid am 27.12.1979, ZI ****.

Dieses im Jahr 1969 eröffnete und immer wieder erweiterte Rasthaus hat die Agrargemeinschaft selbst betrieben.

Die österreichische XX m.b.H. hat der Agrargemeinschaft Z für den Abbruch und den Neubau des Rasthauses einen Fremdenverkehrs-Investitionskredit in Höhe von ATS 20.000.000,-- gewährt. Diesen Vertrag hat die Agrarbehörde am 15.03.1996 gemäß § 40 Abs 1 Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1978 (TFLG 1978), LGBl Nr 54/1978 idF LGBl Nr 18/1984, genehmigt.

Mit Beschluss vom 17.12.1996 hat die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z eine Grundsatzentscheidung betreffend den Abschluss eines möglichen Bestandsvertrages mit der RR GmbH beschlossen. Einen dagegen erhobenen Einspruch eines Mitgliedes hat die Agrarbehörde mit Bescheid vom 30.01.1997, ZI ****, als unbegründet abgewiesen.

In weiterer Folge wurde das ehemalige Rasthaus, ausgenommen die Kellerräumlichkeiten, abgerissen und ein neues Restaurant auf dem Gst Nr **2/33, GB **** Z, und zwar am Parkplatz X-Brücke 1, errichtet. Die Agrargemeinschaft hat mit der RR Gesellschaft m.b.H. den Bestandsvertrag vom 08.04.1998 samt Nachtrag vom 30.11.2012 abgeschlossen. Die

Verpächterin hat bis 31.12.2038, die Pächterin bis 31.12.2023 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet.

Die Agrargemeinschaft erzielt aus dem angeführten Bestandvertrag Pachterlöse.

Das Gst Nr **2/33, GB **** Z, ist entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Z vom 05.12.1983 derzeit als Sonderfläche mit der Festlegung „Restaurant mit unterirdischen WC-Anlagen“ gewidmet.

2.2.2.2. Restaurant X-Brücke:

Auf dem Gst Nr **2/34, GB **** Z, Parkplatz X-Brücke 3, wird das im Wesentlichen aus Eigenmitteln finanzierte und im Jahr 2004 errichtete Rasthaus/Restaurant X-Brücke betrieben. Dieses Restaurant wurde seit der Betriebsaufnahme an die „YY Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ verpachtet. Derzeit besteht zwischen der Agrargemeinschaft und der YY Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) der Bestandvertrag vom 30.09.2013. Das Bestandsverhältnis ist bis 30.09.2018 befristet.

Die Agrargemeinschaft erzielt aus dem Bestandsverhältnis Einnahmen.

Das Gst Nr **2/34, GB **** Z, ist entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Z vom 05.12.1983 derzeit als Sonderfläche mit der Festlegung „Restaurant mit unterirdischen WC-Anlagen“ gewidmet.

2.2.3. Touristenmarkt/Kiosk:

Am 29.07.1963 hat die Vollversammlung den Bau eines Cafès sowie den Bau eines Kiosks beschlossen (vgl Protokoll vom 13.08.1963). Diesen Beschluss hat die Agrarbehörde am 02.09.1963, ZI ****, aufsichtsbehördlich genehmigt.

Am 21.05.1965 hat die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z die Vermietung des sogenannten ZZ im Kiosk geschlossen. Das Protokoll über diese Vollversammlung wurde der Agrarbehörde übermittelt.

Am 12.12.1988 hat die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z die Aufnahme eines Darlehens von ATS 2,0 Mio zur Errichtung eines neuen Selbstbedienungs-Einkaufsmarktes (anstatt des ehemaligen Kiosks) mit einer Investitionssumme von ATS 6,0 Mio beschlossen. Eine agrarbehördliche Behandlung dieses Beschlusses lässt sich nicht feststellen.

Im Jahr 1989 wurde das bestehende Gebäude mit Ausnahme der Kellerräumlichkeiten abgerissen und ein neuer „Selbstbedienungsladen“ errichtet. Nunmehr betreibt die Agrargemeinschaft auf Gst Nr **16, GB **** Z, im Bereich des Parkplatzes X-Brücke 5 den Touristenmarkt und erzielt dadurch Einnahmen.

Das Gst Nr **16, GB **** Z, ist entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Z vom 02.12.2012 derzeit als Sonderfläche mit der Festlegung „Kiosk“ gewidmet.

2.2.4. Öffentliche WC-Anlage:

Im Bereich Parkplatz X-Brücke 4 wird auf dem Gst Nr **73, GB **** Z, von der Agrargemeinschaft eine öffentliche WC-Anlage betrieben, die nunmehr verpachtet ist. Aufgrund dieses Pachtverhältnisses erzielt die Agrargemeinschaft Pachterlöse.

Das Gst Nr **73, GB **** Z, ist entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Z vom 02.12.2012 derzeit als Sonderfläche mit der Festlegung „Restaurant mit unterirdischen WC-Anlagen“ gewidmet.

2.2.5. Agrarhaus:

Am 23.01.1957 hat die Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z beschlossen, auf dem Gst Nr **71/1, GB **** Z, einen näher beschriebenen Neubau zu errichten. Den Beschluss vom 23.01.1957 hat die Agrargemeinschaft der Agrarbehörde zur Kenntnis gebracht.

Die Finanzierung dieses Neubaus hat die Vollversammlung bereits am 17.01.1958 beschlossen, ua durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von ATS 50.000,-- beim Landeskulturfonds. Die Agrarbehörde hat mit Bescheid vom 04.03.1958, ZI ****, den Vollversammlungsbeschluss vom 17.01.1958 über die Darlehensaufnahme agrar-behördlich genehmigt. In einem in diesem Zusammenhang angelegten Aktenvermerk heißt es wörtlich:

„[...] Da dieses Darlehen aus den laufenden Überschüssen der Agrargemeinschaft zurückbezahlt werden kann und das Gemeinschaftshaus ein wirtschaftlicher Vorteil der Agrargemeinschaft darstellt (Lagerhaus, Garage, Obstkeller, Musterküche), kann diesem Vollversammlungsbeschluss die agrarbehördliche Genehmigung erteilt werden.“

Im Jahr 1962 hat die Agrargemeinschaft Z das Agrarhaus an die ÄÄ Z reg.Gen.m.b.H. vermietet. Den Mietvertrag vom 24.02.1962 hat die Agrarbehörde am 09.03.1963, ZI ****, gemäß § 39 FLG 1952 genehmigt.

Ab dem Jahr 1994 wurde(n) das Agrarhaus umgebaut und deren Räumlichkeiten vermietet. Derzeit bestehen folgende Bestandverträge:

- Bestandvertrag mit der ÖÖ Z OG (Erdgeschoß) vom 31.01.2013
- Bestandvertrag mit ÜÜ (Wohnung im 1. Obergeschoß) vom 01.01.2016
- Bestandvertrag mit AB (Wohnung im 1. Obergeschoß) vom 01.01.2016
- Bestandvertrag mit AC (Wohnung im 2. Obergeschoß) vom 12.02.2018

Aufgrund der eben dargestellten Bestandverträge erzielt die Agrargemeinschaft Miet-/Pachteinnahmen.

Das Gst Nr **71/1, GB **** Z, ist derzeit als „Wohngebiet“ gewidmet. Diese Widmung bestand schon 1969.

2.3. Abschließende Feststellungen:

Die Errichtung der – alten und neuen – Tankstelle im Bereich der X-Brücke hat die QQ AG finanziert, die Agrargemeinschaft hat für den Betrieb der Tankstelle verschiedene Flächen als Bestandgeberin zur Verfügung gestellt. Den Aufbau der weiteren in Kapitel 2.2. der „Erwägungen“ des gegenständlichen Erkenntnisses angeführten „Wirtschaftsbetriebe“ – Restaurants, Agrarhaus etc – hat die Agrargemeinschaft selbst finanziert. Zu diesem Zweck wurden Darlehen und Kredite, insbesondere im Zeitraum zwischen 1965 und 1996, aufgenommen, aber keine Sonderabgaben oder Sonderleistungen von den Mitgliedern der Agrargemeinschaft eingehoben. Für die Kredite haben Mitglieder der Agrargemeinschaft, und zwar die Mitglieder des jeweiligen Ausschusses, nachweislich Haftungen über Wechselbürgschaften ohne vertragliche Beschränkung übernommen. Zwei der Hauptgläubiger waren die AD (Vorläufer der AE AG) und die örtliche AF U-Z. Die jeweiligen persönlichen Bürgschaften waren damals Voraussetzung für die Kreditvergabe.

Neben den Bürgschaften wurden sogenannte „Wechselverpflichtungen“ unterschrieben. In diesen „Wechselverpflichtungen“ hat die jeweilige Bank die Mitglieder des Ausschusses über den Inhalt der von ihnen übernommenen Bürgschaften aufgeklärt. Den Ausschussmitgliedern war daher das Risiko, das sie mit der Übernahme der Bürgschaften eingingen, bewusst.

Die Agrargemeinschaft Z war in der Lage, mit den aus den Betrieben erzielten Einnahmen die Kreditraten, allenfalls nach entsprechenden Stundungen, zurückzuzahlen. Die Bürgschaften mussten nicht in Anspruch genommen werden.

Die aus den genannten Betrieben erzielten Einnahmen wurden weitgehend in die Unternehmen reinvestiert (Erweiterung, Aus-/Neubau etc), für Ankäufe weiterer Grundstücke verwendet, zum Teil aber auch an die Agrargemeinschaftsmitglieder ausgeschüttet. Die über den gesamten Zeitraum erfolgten Ausschüttungen belaufen sich auf ca € 2,9 Mio, davon erhielt die Gemeinde Z als Mitglied der Agrargemeinschaft 10%.

Die Einnahmen aus den angeführten Wirtschaftsbetrieben stellen sich nunmehr wie folgt dar:

- Tankstelle: Verpachtung
- Öffentliche WC-Anlage: Verpachtung
- Rasthaus RR: Verpachtung
- Rasthaus X-Brücke: Verpachtung
- Touristenmarkt: Betrieb durch die Agrargemeinschaft
- Agrarhaus: Bestandverträge

Der Standort der nunmehrigen Tankstelle befindet sich auf dem im Eigentum der Republik Österreich stehenden Gst Nr **74/1, GB **** Z. Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Tankstelle werden allerdings auch die im Eigentum der Agrargemeinschaft Z stehenden, als Gemeindegut zu qualifizierenden Gste Nrn **2/32, **2/33 und **14/3, alle GB **** Z,

genutzt. Dementsprechend hat die QQ AG auch einen Bestandvertrag mit der Agrargemeinschaft Z abgeschlossen (Näheres siehe Kapitel 2.1. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses).

Betrachtet man die „Wirtschaftsbetriebe“ als „ein Unternehmen“ der Agrargemeinschaft Z, liegen dessen wesentliche „Werttreiber“ in der qualitativ hochwertigen RR Filiale, im umfangreichen Wissen der Geschäftsführung betreffend die Entwicklung der Betriebe und in den durch ein hohes Verkehrsaufkommen verursachten hohen Besucherfrequenzen bei der Tankstelle und den beiden Restaurants.

3. Feststellungen zu den Konten, Sparbüchern etc der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z:

Die Einnahmen und Ausgaben der Betriebe im Bereich der X-Brücke – RR-Restaurant, Restaurant X-Brücke, Touristenmarkt und öffentliche WC-Anlagen, mit Ausnahme der Tankstelle – werden und wurden auf dem Girokonto der AF U-Z reg. Gen.m.b.H. IBAN ***** verbucht. Überweisungen der auf dem eben angeführten Konto eingezahlten Gelder erfolgten und erfolgen auf das Sparbuch der AF U-Z reg. Gen.m.b.H. Nr ***** (BLZ ***) und das Sparbuch der AE AG Nr ***** (BLZ ***) sowie das Wertpapierkonto Nr *****.

Der Substanzverwalter verfügt über die Zeichnungsberechtigung für alle diese Konten und Sparbücher. Die Sparbücher wurden ihm in der Zwischenzeit übergeben. Unabhängig von den beiden genannten Sparbüchern existiert noch ein weiteres Sparbuch bei der AF U-Z reg. Gen.m.b.H..

Auf dem Girokonto der AF U-Z reg. Gen.m.b.H. IBAN ***** (BLZ ***) werden die Einnahmen/Ausgaben der Tankstelle im Bereich „Parkplatz X-Brücke 2“, die Einnahmen/Ausgaben betreffend das Agrarhaus und die Einnahmen/Ausgaben im Zusammenhang mit der Wald- und Forstwirtschaft – Jagdpachterlöse, Beihilfen, sonstige Nutzungen – verbucht. Lediglich die Einnahmen aus Holzverkäufen werden auf einem neu eingerichteten dritten Konto der AF U-Z reg. Gen.m.b.H. angelegt.

Auf das Girokonto IBAN ***** (BLZ ***) eingezahlte Gelder wurden und werden ausschließlich auf das Sparbuch der AF U-Z reg. Gen.m.b.H. Nr ***** (BLZ ***) überwiesen. Abhebungen von diesem Sparbuch erfolgten und erfolgen zwecks Übertragung auf das Wertpapierkonto Nr *****.

4. Feststellungen zum ermittelten Unternehmenswert:

Mit Schriftsatz vom 10.10.2015 erging an FF, CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, der Auftrag zur Erstellung eines Unternehmenswertgutachtens für die Agrargemeinschaft Z zum Stichtag 01.07.2014. In diesem Gutachten war der Unternehmenswert zu ermitteln.

Die Ermittlung des „objektivierten Unternehmenswertes“ ist nach dem „Discounted Cash Flow-Verfahren“ erfolgt. Es handelt sich um die gängige Methode zur Ermittlung des

„objektivierte Unternehmenswertes“ auf der Grundlage des entsprechenden Fachgutachtens der Kammer für Steuerberater und Wirtschaft (KFSBW 1).

Grundlage für ein derartiges Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist eine Unternehmensplanung, in der eine Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben stattfindet. Jene Summe, die sich aus dem Abzug der Ausgaben von den Einnahmen ergibt und folglich dem Betriebseigentümer zur Verfügung steht, bildet die „Früchte“, auf deren Basis der Unternehmenswert berechnet wird.

Ausgehend von der Unternehmensplanung erfolgt die „Ertragserwartungsplanung“. Zu diesem Zweck werden die Daten des Unternehmens, insbesondere die Wachstumsraten der Vergangenheit erhoben. Unter Anwendung eigener Rechenmodelle (Software) werden zukünftige Erträge für einen abgrenzbaren Zeitraum errechnet. Diese Erträge müssen „abgezinst“ werden. Darüber hinaus ist bei der Berechnung der zukünftigen Erträge das wirtschaftliche Risiko – dieses besteht in den wirtschaftlichen Schwankungen und reicht bis zu einer möglichen Insolvenz – miteinzubeziehen.

Der „objektivierte Unternehmenswert“ entspricht somit den errechneten zukünftigen „abgezinsten“ Erträgen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Risikos.

Für die Ermittlung des Unternehmenswertes und damit für die Ermittlung des Ertrages ist ausschließlich entscheidend, welche Einnahmen aus der Liegenschaft zu erzielen sind. Der Verkehrswert der Liegenschaft, etwa im Hinblick auf einen möglichen Verkauf/Kauf, ist nicht relevant.

Bezogen auf die erwerbswirtschaftlichen Unternehmungen der Agrargemeinschaft Z wurden drei Bereiche gebildet, nämlich der Bereich „Tankstelle/Agrarhaus“, der Bereich „Rasthaus/Restaurant“ und der Bereich „Touristenmarkt“. Die für den Teilbereich „Tankstelle/Agrarhaus“ erhobenen Wachstumsraten der Vergangenheit lagen zwischen 2 und 2,5 %, für die beiden weiteren Teilbereiche zwischen 1,5 und 2 %. Ausgehend von den ermittelten zukünftigen „abgezinsten“ Erträgen und unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Risikos ließen sich für die angeführten drei Teilbereiche die folgenden „objektivierten Unternehmenswerte“ ermitteln:

• Tankstelle/Agrarhaus	€ 4.725.300,00
• Rasthaus/Restaurant	€ 4.598.000,00
• Touristenmarkt	<u>€ 322.000,00</u>
Summe:	€ 9.645.000,00

Zum Unternehmenswert zählen neben den äußeren Faktoren auch „immaterielle“ Werte. Im konkreten Fall ist insbesondere jenes Wissen gemeint, das über viele Jahre bei zahlreichen Verfahren/Vertragsabwicklungen erworben wurde und im Wesentlichen in der Person des Geschäftsführers gebündelt ist.

5. Feststellungen zu dem von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfassten Betrag von Euro 5.375.564,47:

Der von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfasste Betrag von € 5.375.564,47 setzt sich wie folgt zusammen:

- Rücklagen in Höhe € 2.984.289,47 auf verschiedenen Sparkonten, Wertpapierkonten, etc; in der Zwischenzeit an Substanzverwalter übergeben
- Betrag von € 2.391.275,00; dieser Betrag entspricht dem Wert jener Liegenschaften, die nach Abschluss der Regulierung durch die Agrargemeinschaft erworben wurden.

IV. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen des Kapitels 1. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses stützen sich auf den Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz vom 22.09.2010, ZI ****, idF des Erkenntnisses des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 15.06.2011, ZI ****, und des Erkenntnisses [Spruchteil B] des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 06.10.2014, ZI LVwG-2014/37/1885-5. Die Zusammenlegung des Gst Nr **72 mit dem Gst Nr **71/1, GB **** Z, dokumentiert der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 20.02.2013, ZI **** (Bestandteil des verlesenen Aktes LVwG-2017/37/0829).

Der Hinweis der Beschwerdeführerin in Kapitel 1.14. ihres Rechtsmittels, wonach sie eine Teilfläche von 474 m² aus dem Gst Nr **1/1, GB **** Z, von der Gemeinde Z um einen Kaufpreis von ATS 50.000,-- käuflich erworben habe und anschließend diese Fläche der EZ **b (richtig: **h), GB **** Z, unter Vereinigung mit dem Gst Nr **2/33, GB **** Z, zugeschrieben worden sei, ist nicht relevant. Dieses Grundstück gilt als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 aufgrund der rechtskräftigen Feststellung mit Bescheid vom 22.09.2010, ZI ****.

Die Feststellungen der Kapitel 2.1. und 2.2. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses stützen sich weitgehend auf die von der Beschwerdeführerin mit den Schriftsätzen vom 08.02.2017 und vom 08./09.02.2018 vorgelegten Dokumente, insbesondere die in Kopie vorgelegten Aktenvermerke, Protokolle und Vereinbarungen/Verträge. Zudem hat auch die Agrarbehörde mit Schriftsatz vom 05.02.2018, ZI ****, eine Vereinbarung sowie einen Mietvertrag vorgelegt. Das Landesverwaltungsgericht Tirol konnte zudem auf die ausführlichen Darlegungen in den Kapiteln 4.1.4. „Wesentliche Verträge“ und 4.2. „Wirtschaftliche Grundlagen“ der von FF verfassten gutachtlichen Stellungnahme vom 06.06.2016 zurückgreifen. Zum Aufbau der Unternehmungen im Bereich der X-Brücke und deren Weiterentwicklung sowie zum „Agrarhaus“ hat sich der als Zeuge einvernommene Geschäftsführer der Agrargemeinschaft Z, EE, ausführlich im Rahmen seiner Einvernahme anlässlich der mündlichen Verhandlung am 22.03.2018 geäußert. Er hat dabei bestätigt, dass zum Aufbau der Unternehmungen neben Eigenmitteln insbesondere Darlehen und Kredite aufgenommen, aber keine Sonderbeiträge von Agrargemeinschaftsmitgliedern eingehoben worden wären. Soweit die Zeugen JJ und KK zum Aufbau der Unternehmen im Bereich der X-Brücke Aussagen getroffen haben, habe diese mit jenen des Geschäftsführers EE übereingestimmt. Auch der in der Verhandlung anwesende Substanzverwalter OO hat die Angaben des EE ausdrücklich bestätigt.

Die agrarbehördlichen Genehmigungen für die Aufnahme von Darlehen und Krediten erfolgte durch Anbringung eines entsprechenden Vermerks auf den jeweiligen Vereinbarungen/Verträgen und sind auf den vorgelegten Dokumenten ersichtlich.

Den Bescheid der Agrarbehörde vom 23.08.1962, ZI ****, mit dem von Amts wegen Satzungsbestimmungen geändert wurden, hat die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 08.02.2017 vorgelegt.

Die Gemeinde Z hat mit Schriftsatz vom 25.01.2018 für jene Grundstücke, auf denen sich die Unternehmungen der Agrargemeinschaft Z befinden, die geltenden Widmungen bekanntgegeben.

Die Feststellungen in Kapitel 2.3. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses stützen sich weitgehend auf die – von dem in der Verhandlung anwesenden Substanzverwalter OO ausdrücklich bestätigten – Aussagen des Geschäftsführers EE. Dieser hat schlüssig erläutert, welche Einnahmen die Agrargemeinschaft aus den verschiedenen Unternehmungen lukriert.

Zu der im Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten erfolgten Übernahme von Haftungen durch Ausschussmitglieder der Agrargemeinschaft Z haben sich neben dem Zeugen EE auch die Zeugen GG und II schlüssig und nachvollziehbar geäußert. Alle einvernommenen Zeugen – EE, II, JJ, GG und KK – haben übereinstimmend ausgeführt, dass der Großteil der aus den Unternehmungen erzielten Einnahmen weitgehend für Investitionen in diese Betriebe und für Ankäufe von weiteren Grundstücken verwendet wurde. Alle Zeugen haben auch bestätigt, dass Ausschüttungen an die Mitglieder der Agrargemeinschaft erfolgt sind. EE hat den ihm vom Rechtsvertreter der Gemeinde Z vorgehaltenen Betrag in Höhe von € 2.900.000,- als realistisch eingeschätzt. Dass die Mitglieder der Agrargemeinschaft Z neben den bereits erwähnten Ausschüttungen sonstige unentgeltliche Zuwendungen erhalten hätten, haben die einvernommenen Zeugen übereinstimmend verneint. Lediglich im Zusammenhang von Vollversammlungen seien Mitglieder der Agrargemeinschaft zu einem Essen eingeladen worden.

Der Zeuge GG hat darauf hingewiesen, dass es im Jahr 1971 bei der Rückzahlung eines Kredites zu Schwierigkeiten gekommen sei und die Agrargemeinschaft um eine Stundung angesucht hätte. Dem Landesverwaltungsgericht liegen aber keine Beweise vor, wonach die Darlehen und Kredite aus den Einnahmen der Betriebe nicht zurückbezahlt hätten werden können und daher Bürgen in Anspruch genommen worden wären. Gegenteiliges hat auch niemand behauptet.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 22.03.2018 hat EE als Zeuge die Geldflüsse im Zusammenhang mit den Konten, Sparbüchern etc der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z detailliert erläutert. Zudem konnte das Landesverwaltungsgericht Tirol in diesem Zusammenhang auf die im Zuge des Beschwerdeverfahrens zu ZI LVwG-2017/37/0829 eingeholten Beweise zurückgreifen.

Dementsprechend lauten die Feststellungen in Kapitel 3. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses.

Die Beschwerdeführerin hat mit ihrem Antrag die „Gutachtliche Stellungnahme zum Unternehmenswert der Agrargemeinschaft Z [...] zum Bewertungsstichtag 1. Juli 2014“ vom 06.06.2016, erstellt von FF, CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung,

vorgelegt. Dieses Gutachten hat der im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 22.03.2018 einvernommene Zeuge FF ausführlich erläutert. Insbesondere hat er die Ermittlung des „objektivierten Unternehmenswertes“ für die Teilbereiche „Tankstelle/Agrarhaus“, „Rasthaus/Restaurant“ und „Touristenmarkt“ erklärt. Zu dem an ihn ergangenen Auftrag konnte das Landesverwaltungsgericht Tirol auf das im Zuge der mündlichen Verhandlung am 22.03.2018 vorgelegte Auftragschreiben vom 10.10.2015 zurückgreifen.

Ausgehend von der gutachtlichen Stellungnahme vom 06.06.2016 und den erläuternden Aussagen des FF, dem Verfasser dieses Gutachtens, trifft das Landesverwaltungsgericht Tirol die Feststellungen in Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses.

Zu dem von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfassten Betrag in Höhe von € 5.375.564,47 erfolgte unter Hinweis auf Kapitel 1.2. des Schriftsatzes der Beschwerdeführerin vom 20.03.2018 im Zuge der mündlichen Verhandlung am 22.03.2018 eine Klarstellung. Ergänzend dazu hat Substanzverwalter OO bestätigt, dass an ihn Rücklagen in Höhe von € 2.984.289,47 übergeben wurden. Dementsprechend lauten die Feststellungen in Kapitel 5. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Bescheides.

Die Beschwerdeführerin hat im Hinblick auf den am 17.07.2017 durchgeführten Lokalaugenschein die Einvernahme der zuständigen Sachbearbeiterin der Agrarbehörde, LL, sowie des Substanzverwalters OO, beantragt.

Die Durchführung dieses Lokalaugenscheines ohne Beisein des Obmanns der Beschwerdeführerin steht außer Streit. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid keine auf diesen Lokalaugenschein gestützten Feststellungen getroffen. Zudem hat LL im Rahmen der mündlichen Verhandlung den Zweck dieses Lokalaugenscheines erläutert. Weitere Einvernahmen zu diesem Lokalaugenschein waren daher zur Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes nicht erforderlich. Dementsprechend hat das Landesverwaltungsgericht Tirol diesen Beweisantrag als unerheblich zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat zudem beantragt, MM, Vorstand der Abteilung Agrargemeinschaften, und NN, stellvertretender Vorstand der Abteilung Agrargemeinschaften, zu den „Hintergründen“ des § 86d TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014, als Zeugen einzuvernehmen. Die Auslegung dieser Bestimmung ist Gegenstand einer Rechtsfrage und nicht von Sachverhaltsermittlungen. Daher hat das Landesverwaltungsgericht Tirol auch diesen Beweisantrag als unerheblich zurückgewiesen.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung hat der als Zeuge einvernommene FF sein Gutachten vom 06.06.2016 erläutert. Dabei hat er die Methode der Ermittlung des objektivierten Unternehmenswertes der Unternehmungen der Agrargemeinschaft nachvollziehbar erklärt und sich auch ausführlich zu den gesetzlichen Tatbeständen „besondere unternehmerische Leistung“ und „Steigerung des Unternehmenswertes“ geäußert. Die Einholung eines weiteren buchhalterischen Gutachtens oder eines Gutachtens aus dem Fachbereich Steuerberatung/Wirtschaftsprüfung ist folglich nicht begründet. Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat daher diesen Beweisantrag als unerheblich zurückgewiesen.

V. Rechtslage:

1. Flurverfassungs-Landesgesetz 1952:

Die entscheidungswesentliche Bestimmung des § 39 des Flurverfassungs-Landesgesetz 1952 (FLG), LGBl Nr 32/1952, lautet samt Überschrift auszugsweise wie folgt:

„Veräußerung und Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke

§ 39. (1) Zur Veräußerung und Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke ist die Genehmigung der Agrarbehörde I. Instanz erforderlich.

[...]“

2. Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1969:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1969 (TFLG 1969), LGBl Nr 34/1969, lauten samt Überschriften auszugsweise wie folgt:

„Aufsicht über die Agrargemeinschaft

§ 36. (1) Die Agrargemeinschaften sind von der Agrarbehörde zu überwachen. Die Überwachung erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Verwaltungssatzungen,
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke.

[...]

(4) Einer Genehmigung der Agrarbehörde bedürfen Beschlüsse über

- a) die Verteilung von Ertragsüberschüssen auf die Mitglieder;
- b) die Aufnahme von Darlehen, die Umwandlung von Schulden, die Übernahme einer Haftung und Gewährung von Darlehen;
- c) die Errichtung erwerbswirtschaftlicher Unternehmen, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes, den Beitritt zu erwerbswirtschaftlichen Unternehmen und den Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen.

(5) Die Genehmigung der Agrarbehörde nach Abs. 4 darf nur versagt werden, wenn durch den Beschluß Gesetze verletzt werden, der Zweck der Agrargemeinschaft (§ 35 lit. a) überschritten wird oder infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der Größe der Agrargemeinschaft, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben oder die Maßnahme, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich unzweckmäßig sind.

[...]“

3. Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1978:

Die §§ 37 und 40 des Tiroler Flurverfassungsgesetzes 1978 (TFLG 1978), LGBl Nr 54/1978 in der entscheidungsrelevanten Fassung LGBl Nr 18/1984, lauten samt Überschriften auszugsweise wie folgt:

„Aufsicht über die Agrargemeinschaften

§ 37. (1) Die Agrargemeinschaften unterliegen der Aufsicht durch die Agrarbehörde. Die Aufsicht erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen,
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke und des sonstigen Vermögens der Agrargemeinschaften.

[...]

(4) Einer Genehmigung der Agrarbehörde bedürfen Beschlüsse über

[...]

- c) die Errichtung erwerbswirtschaftlicher Unternehmen, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes, den Beitritt zu erwerbswirtschaftlichen Unternehmen und den Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen.

(5) Die Genehmigung der Agrarbehörde nach Abs. 4 darf nur versagt werden, wenn durch den Beschluß Gesetze verletzt werden, der Zweck der Agrargemeinschaft (§ 36 Abs. 1 lit. a) überschritten wird oder infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der Größe der Agrargemeinschaft, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben oder die Maßnahme, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich unzweckmäßig sind.

[...]“

„Veräußerung und Belastung von Grundstücken,
Ausübung und Erlöschen von Teilwaldrechten

§ 40. (1) Die Veräußerung und die dauernde Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke und anderer im Eigentum der Agrargemeinschaft stehender Grundstücke sowie der Verzicht auf dingliche Rechte, die zugunsten von agrargemeinschaftlichen Grundstücken oder zugunsten einer Agrargemeinschaft bestehen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Agrarbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn

- a) ein Beschluß des zuständigen Organs der Agrargemeinschaft vorliegt,
- b) eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften nicht eintritt und
- c) bei einer Veräußerung von Grundstücken nach § 33 Abs. 2 lit. d der Teilwaldberechtigte zustimmt.

[...]“

4. §§ 37 und 40 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996:

Die §§ 37 und 40 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996 idF LGBl Nr 74/1996 (Stammfassung) und idF LGBl Nr 77/1998 lauten samt Überschriften auszugsweise wie folgt:

§ 37 TFLG 1996 idF LGBl Nr 74/1996:

„Aufsicht über die Agrargemeinschaften

§ 37. (1) Die Agrargemeinschaften unterliegen der Aufsicht durch die Agrarbehörde. Die Aufsicht erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen,
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke und des sonstigen Vermögens der Agrargemeinschaften.

[...]

(4) Einer Genehmigung der Agrarbehörde bedürfen Beschlüsse über

- a) die Verteilung von Ertragsüberschüssen auf die Mitglieder;
- b) die Aufnahme von Darlehen, die Umwandlung von Schulden, die Übernahme einer Haftung und die Gewährung von Darlehen;
- c) die Errichtung erwerbswirtschaftlicher Unternehmen, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes, den Beitritt zu erwerbswirtschaftlichen Unternehmen und den Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen.

(5) Die Genehmigung der Agrarbehörde nach Abs. 4 darf nur versagt werden, wenn durch den Beschluß Gesetze verletzt werden, der Zweck der Agrargemeinschaft (§ 36 Abs. 1 lit. a) überschritten wird oder infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der Größe der Agrargemeinschaft, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben oder die Maßnahmen, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich unzweckmäßig sind.

[...]“

§ 37 TFLG 1996 idF LGBl Nr 77/1998:

„Aufsicht über die Agrargemeinschaften; Streitigkeiten

(1) Die Agrargemeinschaften unterliegen der Aufsicht durch die Agrarbehörde. Die Aufsicht erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung dieses Gesetzes und der Regulierungspläne einschließlich der Wirtschaftspläne und der Satzungen sowie
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke und des sonstigen Vermögens der Agrargemeinschaften. [...]

(4) Beschlüsse über die Errichtung erwerbswirtschaftlicher Unternehmen, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes, den Beitritt zu erwerbswirtschaftlichen Unternehmen sowie den Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen bedürfen der Genehmigung der Agrarbehörde.

(5) Die Genehmigung der Agrarbehörde nach Abs. 4 darf nur versagt werden, wenn durch den Beschluß Gesetze verletzt werden, deren Zweck der Agrargemeinschaft (§ 36 Abs. 1 lit. a) überschritten wird oder infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der Größe der Agrargemeinschaft, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit sowie des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben, das den Gegenstand des Beschlusses bildet, wirtschaftlich unzweckmäßig ist.

[...]“

§ 40 TFLG 1996 idF LGBl Nr 74/1996 (keine Änderung durch die Novelle LGBl Nr 77/1998):

„Veräußerung und Belastung von Grundstücken,

Ausübung und Erlöschen von Teilwaldrechten

§ 40. (1) Die Veräußerung und die dauernde Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke und anderer im Eigentum einer Agrargemeinschaft stehender Grundstücke sowie der Verzicht auf dingliche Rechte, die zugunsten von agrargemeinschaftlichen Grundstücken oder zugunsten einer Agrargemeinschaft bestehen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Agrarbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn

- a) ein Beschluß des zuständigen Organs der Agrargemeinschaft vorliegt,
- b) eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften nicht eintritt und
- c) bei einer Veräußerung von Grundstücken nach § 33 Abs. 2 lit. d der Teilwaldberechtigte zustimmt.

[...]“

5. Weitere Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996:

Die weiteren entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996 (TFLG 1996), LGBl Nr 74/1996 in der für das gegenständliche Verfahren relevanten Fassung LGBl Nr 70/2014, lauten samt Überschriften auszugsweise wie folgt:

„Organe, Willensbildung, Vertretung nach außen

§ 35. [...]

(9) Der Obmann vertritt die Agrargemeinschaft nach außen, in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung durch die Vollversammlung oder den Ausschuss unterliegen, jedoch nur im Rahmen entsprechender Beschlüsse. Zu allen Vertretungshandlungen, durch die der Agrargemeinschaft Verbindlichkeiten auferlegt werden, ist der Obmann nur gemeinsam mit einem weiteren Mitglied des Ausschusses, im Fall des Abs. 6 der Vollversammlung, befugt; dies gilt insbesondere für die Fertigung von Urkunden.

[...]“

„Vermögensrechtliche Auseinandersetzung für die Vergangenheit bei Agrargemeinschaften auf Gemeindegut im Sinn des § 33 Abs. 2 lit. c Z 2

§ 86d. (1) Vermögenswerte Ansprüche aus dem Mitgliedschaftsverhältnis und aufgrund des Mitgliedschaftsverhältnisses zwischen einer Agrargemeinschaft auf Gemeindegut im Sinn des § 33 Abs. 2 lit. c Z 2, den Nutzungsberechtigten und der substanzberechtigten Gemeinde, die vor dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Gesetzes LGBl. Nr. 70/2014 entstanden sind, gelten als wechselseitig abgegolten, sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist. Eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung über solche Ansprüche findet nur statt in Bezug auf

[...]

c) die angemessene finanzielle Abgeltung einer besonderen, über den für die bestimmungsgemäße Ziehung von Früchten erforderlichen Aufwand hinausgehenden unternehmerischen Leistung der Agrargemeinschaft bzw. ihrer Mitglieder (Abs. 4), durch die im Rahmen eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens, das nach § 37 Abs. 4 bzw. einer

diesem entsprechenden landesgesetzlichen Bestimmung agrarbehördlich genehmigt oder bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBl. Nr. 33/1969 betrieben wurde, Vermögenswerte geschaffen wurden, aus denen die substanzberechtigte Gemeinde weiterhin über die bestimmungsgemäße Ziehung von Früchten hinausgehende Substanzerlöse erzielen kann.

(2) Ansprüche nach Abs. 1 lit. a, b und c sind im Verfahren nach § 37 Abs. 7 mit der Maßgabe geltend zu machen, dass der Antrag bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes LGBl. Nr. 70/2014 bei der Agrarbehörde schriftlich einzubringen ist.

[...]

(4) Eine besondere unternehmerische Leistung im Sinn des Abs. 1 lit. c liegt dann vor, wenn durch die Agrargemeinschaft bzw. ihre Mitglieder im Rahmen eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens Leistungen, Kenntnisse oder Fähigkeiten eingebracht oder Risiken übernommen wurden, wodurch nicht nur die unternehmenstypische Fruchtziehung ermöglicht, sondern auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert wurde. Keine besondere unternehmerische Leistung im Sinn des Abs. 1 lit. c stellen alle für den unternehmenstypischen Betrieb notwendigen Leistungen sowie bloß unternehmenswert-erhaltende Maßnahmen dar; gleiches gilt, wenn die unternehmerische Tätigkeit lediglich die Verwaltung von Beteiligungsrechten umfasste.

(5) Ein Antrag nach Abs. 1 lit. c ist von der Agrargemeinschaft zu stellen; er bedarf eines Beschlusses der Vollversammlung (§ 36c Abs. 5). Dem Antrag ist ein von einem Steuerberater oder einem Wirtschaftsprüfer erstelltes Gutachten über die Bewertung der von der Agrargemeinschaft bzw. ihren Mitgliedern erbrachten besonderen unternehmerischen Leistung im Sinn des Abs. 1 lit. c anzuschließen; dieses hat jedenfalls

- a) eine Bewertung des aktuellen Unternehmenswertes einschließlich der besonderen unternehmerischen Leistung im Sinn des Abs. 1 lit. c unter Berücksichtigung aller geldwerten unentgeltlichen Zuwendungen der Agrargemeinschaft an Nutzungsberechtigte oder Dritte aus Mitteln des Unternehmens,
 - b) eine Aufstellung aller der Substanz zuzurechnenden Bestandteile des Unternehmenswertes wie insbesondere die Bereitstellung von Sach- und Geldmitteln, fiktive Grundbereitstellungs- und Fremdfinanzierungskosten sowie
 - c) eine Aufstellung aller für den typischen Unternehmensbetrieb erforderlichen Betriebs-, Personal- und Erhaltungskosten
- zu beinhalten.

[...]“

[Mit Ablauf des 30.03.2017 ist Art 53 (Änderung des TFLG 1996) des Tiroler Verwaltungsreformgesetzes 2017, LGBl Nr 26/2017, in Kraft getreten. Die für das gegenständliche Verfahren relevanten Bestimmungen des TFLG 1996 haben dadurch aber keine Änderung erfahren.

Die Novelle LGBl Nr 86/2017 zum TFLG 1996 ist am 01.09.2017 in Kraft getreten. Aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 13.10.2016, ZI G 219/2015-28, enthält diese Novelle einen neu formulierten § 86d. Gemäß § 86d Abs 2 lit a TFLG 1996 idF LGBl Nr

86/2017 gilt Abs 1 allerdings nicht für Ansprüche iSd § 86d Abs 1 lit a, b und c idF LGBl Nr 70/2014, für die kein Anspruchsverlust nach § 86d Abs 2 idF LGBl Nr 70/2014 eingetreten ist.

§ 35 TFLG 1996 erfuhr durch die Novelle LGBl Nr 86/2017 keine Änderung.]

6. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz:

Die entscheidungswesentliche Bestimmung des § 28 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG) BGBl I Nr 33/2013 idF BGBl I Nr 24/2017, lautet samt Überschrift auszugsweise wie folgt:

„Erkenntnisse

§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

[...]“

VI. Erwägungen:

1. Zur Rechtzeitigkeit der Beschwerde:

Gemäß § 7 Abs 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde vier Wochen.

Der angefochtene Bescheid wurde der Beschwerdeführerin zuhanden ihres Rechtsvertreters am 27.10.2017 zugestellt. Deren Beschwerde vom 23.11.2017 ist am 23.11.2017 und damit innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist bei der Agrarbehörde eingelangt.

2. Zur Zulässigkeit des Antrages der Beschwerdeführerin:

2.1. Zur Anwendbarkeit des § 86d TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2017:

Der verfahrensgegenständliche Antrag der Beschwerdeführerin ist am 29.06.2016 und daher innerhalb der in § 86d Abs 2 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 festgesetzten Frist eingelangt. Ein Verlust allfälliger Ansprüche nach § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 ist somit nicht eingetreten. Ausgehend von § 86d Abs 2 lit a TFLG 1996 idF LGBl Nr 86/2017 sind daher für die gegenständliche vermögensrechtliche Auseinandersetzung nach wie vor die relevanten Bestimmungen des § 86d TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 anzuwenden.

2.2. Zu den formalen Voraussetzungen des geltend gemachten Anspruchs nach § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 und zur Vertretungsbefugnis des Obmannes der Agrargemeinschaft Z:

Die Beschwerdeführerin begehrt eine angemessene finanzielle Abgeltung iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014. Gemäß § 86d Abs 5 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 sind derartige Ansprüche von der Agrargemeinschaft geltend zu machen, allerdings bedarf es eines Beschlusses der Vollversammlung. Zudem ist dem Antrag ein den Anforderungen des § 86d Abs 5 lit a bis c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 entsprechendes Gutachten anzuschließen.

Dem am 29.06.2016 bei der Agrarbehörde eingelangten Antrag liegt der Beschluss der Vollversammlung vom 12.06.2015 (Tagesordnungspunkt 5.) zugrunde. Die Beschwerdeführerin hat mit ihrem Antrag die von der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung erstattete gutachtliche Stellungnahme zum Unternehmenswert der Agrargemeinschaft Z betreffend die Wirtschaftsbetriebe zum Bewertungsstichtag 01.07.2014 vom 06.06.2016 vorgelegt. Der verfahrensgegenständliche, fristgerecht am 29.06.2016 bei der Agrarbehörde eingelangte Antrag war somit grundsätzlich zulässig.

Zu dem den im Gutachten der CC GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung ermittelten „objektivierten Unternehmenswert“ in Höhe von insgesamt Euro 9.645.000,-- übersteigenden Betrag ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2.1. der Erwägungen des gegenständlichen Erkenntnisses zu verweisen.

Ausgehend vom Beschluss des Ausschusses der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z vom 10.11.2017 iVm § 9 Abs 1 lit b der mit Bescheid der Agrarbehörde vom 08.02.2017, ZI ****, in Kraft gesetzten Satzung war der vertretungsbefugte Obmann berechtigt, für die Agrargemeinschaft Beschwerde gegen den Bescheid der Agrarbehörde vom 23.10.2017, ZI ****, zu erheben und mit deren Erstellung einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

3. In der Sache:

3.1. Zum Tatbestand des § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014:

§ 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 betrifft Ausnahmefälle, in denen durch die Agrargemeinschaft bzw ihre Mitglieder durch eine besondere unternehmerische Leistung Vermögenswerte geschaffen wurden, aus denen die substanzberechtigte Gemeinde auch künftig Substanzerlöse erzielen kann, durch die sie an dieser besonderen unternehmerischen Leistung weiterhin partizipiert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die zum Aufbau von Unternehmen erforderlichen Sach- und Geldmittel in der Regel aus der Substanz bzw aus Substanzerlösen stammten. Darüber hinaus wurden auch die Unternehmenserlöse jedenfalls bis zum Jahr 2008 von der Agrargemeinschaft oder den Nutzungsberechtigten vereinnahmt. Entsprechend § 86d Abs 1 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 gilt daher der „gewöhnliche“ unternehmerische Aufwand der Agrargemeinschaft und ihrer Nutzungsberechtigten als abgegolten. Diese Annahme trifft aber auf absolute Ausnahmefälle, in denen durch eine besondere unternehmerische Leistung Vermögenswerte geschaffen wurden, an denen die substanzberechtigte Gemeinde weiterhin über die übliche Fruchtziehung hinaus Substanzerlöse lukrieren kann, nicht in dieser Allgemeinheit zu, weil die substanzberechtigte Gemeinde in einem solche Ausnahmefall auch weiterhin an der seinerzeit erbrachten besonderen unternehmerischen Leistung partizipiert.

Eine solche besondere unternehmerische Leistung ist – entsprechend der Legaldefinition des § 86d Abs 4 TFLG 1996 – dadurch gekennzeichnet, dass sie über das hinausgegangen ist, was in der Regel zum Aufbau und zum ordentlichen Betrieb eines bestimmten Unternehmens erforderlich war. Der unternehmenstypische Personal- und Sachaufwand, der für die Erzielung der unternehmenstypischen Erlöse aufzubringen ist, fällt daher ebenso wenig darunter wie die bloße Verwaltung von Beteiligungsrechten. Vielmehr liegt eine besondere unternehmerische Leistung iSd zitierten Bestimmung nur dann vor, wenn dadurch der Unternehmenswert nachhaltig (und für die Gemeinde weiterhin „gewinnbringend“) gesteigert wurde [so Erläuternde Bemerkungen zur Novelle LGBl Nr 70/2014].

3.2. Zu dem von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch:

3.2.1. Zu dem von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfassten Anspruch:

Der von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfasste Betrag von € 5.375.564,47 setzt sich wie folgt zusammen:

- Rücklagen in Höhe von € 2.984.289,47 auf verschiedenen Sparkonten, Wertpapierkonten, etc; in der Zwischenzeit an Substanzverwalter übergeben
- Betrag von € 2.391.275,00; dieser Betrag entspricht dem Wert jener Liegenschaften, die nach Abschluss der Regulierung durch die Agrargemeinschaft erworben wurden.

Der Obmann der Agrargemeinschaft Z war gemäß § 86e Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 zur Übergabe von rechtserheblichen Dokumenten, Unterlagen etc im Zusammenhang mit den Rücklagen von € 2.984.289,47 verpflichtet. Diesbezüglich ist auf das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 07.09.2016, ZI LVwG-2015/37/2808-16,¹ zu verweisen. Das Begehren der Beschwerdeführerin zielt sohin auf die Rückgabe jener Vermögenswerte ab, die gemäß § 86e Abs 4 TFLG 1996 dem Substanzverwalter zu übergeben waren, und ist nicht als Anspruch auf eine angemessene finanzielle Abgeltung iSd § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 zu qualifizieren.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat in seinem Erkenntnis vom 17.10.2017, ZI LVwG-2017/37/0829-14,² festgestellt, dass es sich bei jenen im Eigentum der Agrargemeinschaft stehenden Grundstücke, die nicht als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 zu qualifizieren sind, um sogenannte, zum Substanzwert zählende „Ersatzanschaffungen“ handelt. Der – im gegenständlichen Fall mit einem Betrag von € 2.391.295,-- bezifferte – Wert jener Liegenschaften, die nach Abschluss der Regulierung durch die Agrargemeinschaft Z erworben wurden, zählt daher zum Substanzwert. Für derartige „Ersatzanschaffungen“ sieht § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 eine „angemessene finanzielle Abgeltung“ nicht vor.

¹ Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Revision hat der Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 16.11.2017, ZI Ra 2016/07/0085-5, zurückgewiesen.

² Die Behandlung der gegen dieses Erkenntnis erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 27.02.2018, ZI E 4186/2017-5, abgelehnt.

Der von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfasste Gesamtbetrag in Höhe von € 5.375.564,47 ist nicht Gegenstand einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung nach § 86d Abs 1 lit c iVm § 86d Abs 4 TFLG 1996. Die belangte Behörde hat daher den von der Beschwerdeführerin auf § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 gestützten Anspruch in Höhe von € 5.375.564,47 zu Recht als unzulässig zurückgewiesen.

3.2.2. Zu dem von Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides erfassten Anspruch:

Die in Kapitel 2.2. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses genannten Betriebe im Bereich der X-Brücke befinden sich weitgehend auf als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 festgestellten Grundstücken. Soweit diese Betriebe auf im Eigentum der Agrargemeinschaft stehenden, aber nicht als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 zu qualifizierenden Grundstücken errichtet wurden, handelt es sich bei diesen Grundstücken um sogenannte, zum Substanzwert zählende „Ersatzanschaffungen“. Dies gilt auch für das Gst Nr **71/1, GB **** Z, auf dem die Agrargemeinschaft das Agrarhaus errichten ließ. Näheres dazu ergibt sich aus dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 17.10.2017, ZI LVwG-2017/37/0829-14.

Die vom Landesverwaltungsgericht Tirol in dem eben zitierten Erkenntnis getroffenen Schlussfolgerungen werden insbesondere beim Agrarhaus durch den von der Agrarbehörde am 04.03.1958 angelegten Aktenvermerk, ZI ****, bestätigt. Laut diesem Aktenvermerk kann dem Beschluss der Vollversammlung der Agrargemeinschaft Z vom 17.01.1958 zur Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von ATS 50.000,-- zur Errichtung des Agrarhauses die agrarbehördliche Genehmigung erteilt werden, da „dieses Darlehen aus den laufenden Überschüssen der Agrargemeinschaft zurückbezahlt werden kann [...]“.

Der Substanzwert der als Gemeindegut iSd § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 zu qualifizierenden Grundstücke ist jener Wert, der nach Abzug der Belastungen durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechte verbleibt und umfasst ua die Erträge aus der Nutzung der Substanz dieser Grundstücke (Substanzerlöse). Aber auch die mit jenen Grundstücken, deren Erwerb als „Ersatzanschaffung“ zu qualifizieren ist, verbundenen Einnahmen waren und sind dem Substanzwertanspruch der Gemeinde Z zuzuordnen.

Die durch die Verpachtung der in Kapitel 2.3. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses aufgelisteten Betriebe erzielten Einnahmen, aber auch die Einnahmen aus dem von der Agrargemeinschaft selbst betriebenen Touristenmarkt sind Substanzerlöse iSd § 33 Abs 5 lit a TFLG 1996 und stehen der substanzberechtigten Gemeinde zu (vgl § 33 Abs 5 letzter Satz TFLG 1996).

Die Beschwerdeführerin hält nunmehr fest, sie hätte die in Kapitel 2.2. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses angeführten Betriebe mit Fremdmitteln einschließlich der Übernahme von Haftungen aufgebaut. Den nunmehrigen Verpachtungen und Vermietungen sei eine mit dem Aufbau der Unternehmen verbundene Immobilienentwicklung mit erheblichem Risiko und hohem Investitionsvolumen vorausgegangen. Darin bestehe der Wert der besonderen unternehmerischen Leistung, der mit der Summe der risikogerecht diskontierten erwarteten künftigen finanziellen Rückflüsse, die nunmehr ausschließlich der substanzberechtigten Gemeinde zufließen würden, anzusetzen sei.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hält dazu Folgendes fest:

Im Rahmen des (historischen) Regulierungsverfahrens hat das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz mit dem rechtskräftigen Bescheid vom 23.05.1950, **** (mündlich verkündet), festgestellt, dass es sich bei genau bezeichneten Grundstücken in der EZ **k II, GB **** Z, sowie bei den in den EZ **a II, **b II, **c II, **d II und **e II, alle GB **** Z, eingetragenen Grundstücken um agrargemeinschaftliche Grundstücke iSd § 36 Abs 2 lit d des Flurverfassungsgesetzes vom 06.06.1935, LGBl Nr 42, und bei den in der EZ **f II, GB **** Z, eingetragenen Grundstücken um agrargemeinschaftliche Grundstücke iSd § 36 Abs 2 lit e FLG 1935 handelt. Davon ausgehend hat die Agrarbehörde in dem zitierten Bescheid die weitere rechtskräftige Feststellung getroffen, dass das aus den genannten Grundstücken bestehende Regulierungsgebiet im Eigentum der neu gebildeten Agrargemeinschaft Z steht. Der Regulierungsplan (Bescheid) vom 29.04.1958, ****, wiederholt die bereits im Bescheid vom 23.05.1950, ****, enthaltenen Feststellungen.

Die (historische) Agrarbehörde hat somit das Regulierungsgebiet als Gemeindegut iSd § 36 Abs 2 lit d FLG 1935 und als im Eigentum der Gemeinde stehende Teilwälder gemäß § 36 Abs 2 lit e FLG 1935 rechtskräftig festgestellt (vgl VwGH 30.06.2010, Zlen 2010/07/0091 ua). Das aus verschiedenen Liegenschaften bestehende Regulierungsgebiet, deren Eigentümerin die Gemeinde Z war, hat die Agrarbehörde dann – gleichsam in einem zweiten Rechtsakt – auf die neu errichtete Agrargemeinschaft Z übertragen. Derartige Übertragungen von Gemeindeeigentum – im Wesentlichen Gemeinde- und Fraktionsgut sowie Teilwälder – hat der Verfassungsgerichtshof als „offenkundig verfassungswidrig“ qualifiziert (vgl insbesondere VfGH 11.06.2008, Zlen B 464/07, = VfSlg 18.446/2008). Als Folge der verfassungswidrigen Übertragung des Gemeindegutes, aber auch der Teilwälder, in das Eigentum der Agrargemeinschaft hat sich das Substanzrecht der Gemeinde – ursprünglichen Form des Eigentums – in ein agrargemeinschaftliches Anteilsrecht umgewandelt (VfGH 02.10.2013, Zlen B 550/2012 ua; VfGH 13.10.2016, Zl G 219/2015-28, Rz 170).

Aufgrund des zitierten rechtskräftigen Bescheides des Jahres 1950 iVm mit den entsprechenden Eintragungen im Grundbuch ist die Agrargemeinschaft Z Eigentümerin der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im zivilrechtlichen Sinn; dem gegenüber ist die Gemeinde Z als Anteilsberechtigter zur Disposition über die Substanz dieser Grundstücke berechtigt.

Die Nutzungsrechte der Beschwerdeführer am Gemeindegut, soweit es nicht auch als Teilwald zu qualifizieren ist, bestehen nur im Umfang des Haus- und Gutsbedarfes der berechtigten Liegenschaft. Der die Summe der Nutzungsrechte übersteigende Substanzwert des Gemeindegutes steht der Gemeinde zu.

Die Teilwaldrechte sind zwar nicht auf den Haus- und Gutsbedarf der Nutzungsberechtigten beschränkt und zudem jeweils nur mit einer Liegenschaft bzw Person verbunden, sodass dritte Personen von der Nutzung des territorial abgegrenzten Teilwaldes ausgeschlossen sind. Darüber hinausgehende Befugnisse an der Substanz stehen auch den Teilwaldberechtigten nicht zu und sind diese folglich dem Substanzwert der jeweiligen Gemeinde zuzuordnen.

Auch nach der verfassungswidrigen Übertragung des Eigentums am Regulierungsgebiet sind daher Erträge als Ergebnis von Nutzungen, die keinen konkreten Sachbedarf befriedigen, sondern lediglich einen finanziellen Vorteil bedeuten, dem Substanzwert zuzuordnen. Das Anteilsrecht der übrigen Mitglieder der Agrargemeinschaft hat solche Erträge nie umfasst. Dies gilt auch für die Erträge betreffend jene Grundstücke, die als sogenannte „Ersatzanschaffungen“ zu qualifizieren sind (vgl Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 17.10.2017, ZI LVwG-2017/37/0829-14).

Daran vermag auch der Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz vom 25.05.2012, ZI ****, auf den die Beschwerdeführerin mehrfach verweist, nichts zu ändern. Dieser Bescheid erging zum TFLG 1996 idF LGBl Nr 7/2010. § 36 Abs 2 TFLG 1996 idF LGBl Nr 7/2010 lautete wie folgt:

„Agrargemeinschaften, die im Sinn des § 33 Abs. 2 lit. c Z 2 auf Gemeindegut bestehen, haben zwei voneinander getrennte Rechnungskreise für die Einnahmen und Ausgaben aus der Land- und Forstwirtschaftstätigkeit der Agrargemeinschaft (Rechnungskreis I) und die Einnahmen und Ausgaben aus dem Substanzwert der agrargemeinschaftlichen Grundstücke (Rechnungskreis II) zuführen. In die die Rechnungskreise I und II betreffenden Aufzeichnungen und Belege ist den Organen der Gemeinde auf Verlangen jederzeit Einsicht zu gewähren. Die aus dem Rechnungskreis II erfließenden Erträge stehen der substanzberechtigten Gemeinde zu und können von dieser jederzeit entnommen werden.“

Durch die Novelle LGBl Nr 70/2014 erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 02.10.2013, ZIn B 550/2012 ua, eine grundlegende Neugestaltung des TFLG 1996. Die nunmehrige Definition des § 33 Abs 5 TFLG 1996 deckt mit dem darin verwendeten Begriff „Substanzerlöse“ unmittelbar wie mittelbar aus der Substanz Erwirtschaftetes ab. Substanzerlöse sind somit auch sogenannte „Ersatzanschaffungen“, also beispielsweise Grundstücke, die aus dem Erlös der Veräußerung von Grundstücken des atypischen Gemeindegutes oder sonstigen Erträgen der Substanz angeschafft wurden, sowie Erlöse aus der Nutzung von solchen Grundstücken (Verpachtung, Jagd etc).

Da – entsprechend der Klarstellung durch den Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 02.10.2013, ZIn B 550/2012 ua., – den Nutzungsberechtigten ausschließlich Naturalleistungen in Form eines Sachbezuges zustehen, hat der Landesgesetzgeber das bestehende System der Rechnungskreise aufgegeben und es durch ein einheitliches System der Buchführung mit getrennten Verantwortlichkeiten des Substanzverwalters sowie des Obmannes ersetzt (vgl Erläuternde Bemerkungen zur Novelle LGBl Nr 70/2014 zum TFLG 1996).

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat im gegenständlichen Verfahren das TFLG 1996 in der nunmehr geltenden Fassung (vgl Novellen LGBl Nr 70/2014, 26/2017 und 86/2017) anzuwenden und folglich von einer gegenüber dem im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides vom 25.05.2012, ZI ****, maßgeblich geänderten Rechtslage auszugehen. Eine Bindung an den zur früheren, nicht mehr geltenden Rechtslage ergangenen rechtskräftigen Bescheid der Agrarbehörde vom 25.05.2012, ZI ****, ist nicht gegeben. Der Bescheid vom

25.05.2012, ZI ****, und die darin vertretene Rechtsauffassung der Agrarbehörde sind daher für das gegenständliche Verfahren nicht entscheidungsrelevant.

Es besteht somit kein genereller Anspruch der Agrargemeinschaft gegenüber der substanzberechtigten Gemeinde auf eine Ablöse der auf den verfassungswidrig übertragenen Grundstücken oder auf den als „Ersatzanschaffungen“ zu qualifizierenden Grundstücken geschaffenen Vermögenswerte, auch wenn es sich dabei um Unternehmungen handelt. Ein derartiges, auf die Abgeltung des aktuellen Wertes der zum Stichtag 01.07.2014 vorhandenen Vermögenswerte gerichtetes Begehren – im Falle von Unternehmungen der aktuelle Unternehmenswert – lässt sich auch nicht aus § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 ableiten, der eine finanzielle Abgeltung lediglich für eine besondere unternehmerische Leistung iSd § 86d Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 vorsieht. Diese besondere unternehmerische Leistung ist gemäß § 86d Abs 5 lit a TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 Teil des aktuellen Unternehmenswertes, diesem aber nicht gleichzusetzen. Andernfalls hätte die Gemeinde als Substanzberechtigte eine finanzielle Abgeltung für eben diese Substanz zu leisten.

Sofern die aus den auf den verfassungswidrig übertragenen Grundstücken oder auf den als „Ersatzanschaffungen“ zu qualifizierenden Grundstücken errichteten Betrieben lukrierten Einnahmen reinvestiert wurden, handelt es sich um Investitionen in die Substanz. Abgesehen von der substanzberechtigten Gemeinde hatten die weiteren Mitglieder der Agrargemeinschaft keinen Anspruch auf derartige Einnahmen, beschränkten sich doch deren Nutzungsrechte am Gemeindegut auf Naturalleistungen im Umfang des Haus- und Gutsbedarfes der berechtigten Liegenschaft. Auch Teilwaldrechte begründen und begründeten keinen wie immer gearteten Anspruch auf die Einnahmen aus den Betrieben der Gemeindegutsagrargemeinschaft Z.

Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von € 9.645.000,-- gleichsam als Gegenleistung für den aktuellen Unternehmenswert der in Kapitel 2.2. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses genannten Betriebe ist nicht begründet und widerspricht der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes.

Zu prüfen gilt es aber, ob der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Anspruch gemäß der Bestimmung des § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 als Abgeltung für eine „besondere unternehmerische Leistung“ der Agrargemeinschaft oder ihrer Mitglieder zu qualifizieren ist. Unter einer besonderen unternehmerischen Leistung versteht § 86d Abs 1 lit c iVm Abs 4 TFLG 1996 das Einbringen von Leistungen, Kenntnissen oder Fähigkeiten sowie die Übernahme von Risiken durch die Agrargemeinschaft oder ihre Mitglieder im Rahmen eines nach § 37 Abs 4 TFLG 1996 agrarbehördlich genehmigten erwerbswirtschaftlichen Unternehmens, wodurch nicht nur die unternehmenstypische Fruchtziehung ermöglicht, sondern auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert wurde.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol bestreitet nicht, dass bei einer Nutzung der Grundstücke im Bereich der X-Brücke und des Standortgrundstückes des Agrarhauses für land- und forstwirtschaftliche Zwecke im Gegensatz zur nunmehrigen Nutzung keine oder nur deutlich

geringere Erträge zu erwirtschaften wären. Eine finanzielle Abgeltung sieht § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 aber nur für die näher beschriebene „besondere unternehmerische Leistung“ vor.

Zu den einzelnen Betrieben ist dabei Folgendes festzuhalten:

Für die Errichtung und den Betrieb der in den 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Tankstelle hat die Agrargemeinschaft Z Teilflächen der als Gemeindegut zu qualifizierenden Gste Nrn **2/3, **14/3 und **1, alle GB **** Z, zur Verfügung gestellt. Den entsprechenden Bestandvertrag hat die Agrarbehörde gemäß § 39 TFLG 1952 genehmigt. Die Kosten für die Errichtung dieser Tankstelle hatte die QQ Aktiengesellschaft zu tragen. Aus dem Betrieb der Tankstelle hat die Agrargemeinschaft Pachteinnahmen lukriert.

Der Standort der nunmehr betriebenen Tankstelle befindet sich auf einem im Eigentum der Republik Österreich stehenden Grundstück. Im Zusammenhang mit dem Betrieb dieser Tankstelle hat die Agrargemeinschaft Z die als Gemeindegut zu qualifizierenden Gste Nrn **14/3, **2/32 und **2/33, alle GB **** Z, als Bestandgeberin zwecks Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes zur Verfügung gestellt. Diesen Bestandvertrag hat die Agrarbehörde am 23.02.1987, ZI ****, gemäß § 40 Abs 1 TFLG 1978 genehmigt. Im Zeitraum zwischen Mai 1987 und Dezember 1997 hat die Agrargemeinschaft Z selbst diese Tankstelle betrieben, im Dezember 1997 hat die Agrargemeinschaft Z den Tankstellenbetrieb auf die QQ AG übertragen.

Seit Dezember 1997 erhält die Agrargemeinschaft Pachteinnahmen aus dem Betrieb der Tankstelle.

Der wirtschaftliche Erfolg der Tankstelle ist maßgeblich von der Besucherfrequenz abhängig. Betreiberin der Tankstelle waren – abgesehen vom Zeitraum Mai 1987 bis Dezember 1997 – dritte Personen und stellte die Agrargemeinschaft Z im Wesentlichen die erforderlichen Flächen als Bestandgeberin zur Verfügung. Eine „besondere unternehmerische Leistung“ der Agrargemeinschaft Z oder ihrer Mitglieder iSd § 86d Abs 4 TFLG 1996 vermag das Landesverwaltungsgericht Tirol im Abschluss der Bestandverträge nicht zu erkennen.

Die Agrargemeinschaft hat auf dem als Gemeindegut zu qualifizierenden Gst Nr **2/33, GB **** Z, in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts ein Rasthaus errichtet. Dessen Errichtung und Erweiterung wurden maßgeblich mit Fremdmitteln finanziert. Die Aufnahme der dafür erforderlichen Kredite und Darlehen war nur möglich, da Mitglieder des Ausschusses der Agrargemeinschaft Z persönliche Haftungen übernommen haben. Die Darlehensaufnahmen erhielten auch die agrarbehördlichen Genehmigungen.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol verkennt nicht, dass mit der Übernahme persönlicher Haftungen für die jeweiligen Mitglieder der Agrargemeinschaft Z ein wirtschaftliches Risiko verbunden war. Allerdings lässt sich dieses wirtschaftliche Risiko mit dem aktuellen Unternehmenswert des RR Restaurant – diesen macht die Beschwerdeführerin aber geltend – nicht gleichsetzen, da für die Ermittlung des Unternehmenswertes andere Faktoren maßgeblich sind (vgl Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses). Darüber hinaus betreibt seit 1998 das neu errichtete Restaurant die

RR Gesellschaft m.b.H. auf der Grundlage eines mit der Agrargemeinschaft Z abgeschlossenen Bestandvertrages. Der nunmehrige Unternehmenswert resultiert aus dem qualitativ hochwertigen Betrieb dieser RR Filiale. Folglich ist auch bei diesem Restaurant von keiner „besonderen unternehmerischen Leistung“ der Agrargemeinschaft Z oder ihrer Mitglieder auszugehen.

Das Restaurant X-Brücke wurde im Jahr 2004 aus Eigenmitteln gebaut. Seit 2004 betreibt dieses Restaurant eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, mit der die Agrargemeinschaft einen Pachtvertrag abgeschlossen hat. Eine „besondere unternehmerische Leistung“ im Rahmen des erwerbswirtschaftlichen Betriebes durch die Agrargemeinschaft selbst oder ihrer Mitglieder liegt im Hinblick auf diesen Betrieb, dessen Standort sich auf dem als Gemeindegut zu qualifizierenden Gst Nr **14/34, GB **** Z, befindet, nicht vor.

Ab dem Jahr 1964 hat die Agrargemeinschaft im Bereich der X-Brücke auch einen „Kiosk“ betrieben. Zu einem Neubau kam es im Jahr 1989. Der nunmehr auf dem als Gemeindegut zu qualifizierenden Gst Nr **16, GB **** Z, bestehende Touristenmarkt betreibt die Agrargemeinschaft selbst und erzielt dadurch Einnahmen. Das Landesverwaltungsgericht Tirol qualifiziert diese Einnahmen als unternehmenstypische Fruchtziehung. Dass darüber hinausgehende Substanzerlöse erzielt werden, ist für das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht erkennbar.

Der Betrieb einer öffentlichen WC-Anlage auf einem an einer Autobahn gelegenen Rastplatz ist nicht als „besondere unternehmerische Leistung“ zu qualifizieren. Eine finanzielle Abgeltung im Zusammenhang mit den durch den Betrieb dieser Anlage erzielten Einnahmen scheidet somit aus.

Das auf dem als Ersatzanschaffung zu qualifizierenden Gst Nr **71/1, GB **** Z, errichtete Agrarhaus hat die Agrargemeinschaft in den Anfangsjahren für eigene Zwecke genutzt und in weiterer Folge an verschiedene Personen vermietet. Derzeit bestehen vier Bestandsverträge. Der Abschluss dieser Bestandsverträge ist nicht als „besondere unternehmerische Leistung“ im Sinne des § 86d Abs 1 lit c und Abs 4 TFLG 1996 zu qualifizieren.

Abschließend lässt sich Folgendes feststellen:

Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg aller Betriebe im Bereich der X-Brücke sind die durch das massive Verkehrsaufkommen verursachten hohen Besucherfrequenzen im Bereich der Tankstelle und des Rasthauses sowie die hohe Qualität der RR Filiale. Diese maßgeblichen Faktoren sind allerdings nicht als „besondere unternehmerische Leistung“ der Agrargemeinschaft oder ihrer Mitglieder zu qualifizieren.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol bestreitet nicht, dass Geschäftsführer EE im Hinblick auf seine Tätigkeit für die Agrargemeinschaft Z und seine Einbindung in die Entwicklung der Betriebe im Bereich der X-Brücke über ein umfangreiches Wissen verfügt. Daraus lässt sich jedoch keine finanzielle Abgeltung in Höhe der aktuellen Unternehmenswerte für die Agrargemeinschaft selbst auf der Grundlage des § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 ableiten.

Den Aufbau der Betriebe und deren nachfolgenden Erweiterungen/Neugestaltungen ermöglichten zunächst ua die Aufnahme von Fremdmitteln einschließlich der Übernahme persönlicher Haftungen, dann aber auch die aus den Betrieben erzielten Einnahmen. Der aus diesem Umstand abgeleiteten Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin, die Gründung und Erweiterung der Unternehmungen sei als „besondere unternehmerische Leistung“ zu qualifizieren, da die die Anfangsinvestitionen nicht aus der Substanz oder Substanzerlösen getätigt worden seien, vermag sich das Landesverwaltungsgericht Tirol allerdings nicht anzuschließen. Die Eigenmittel, aber auch die zur Rückzahlung der Darlehen verwendeten Gelder stammten aus den Einnahmen der Unternehmungen und waren und sind der Substanz zuzuordnen. Die Rückzahlungen und weiteren Investitionen wurden somit aus vom Substanzanspruch der Gemeinde Z erfassten Substanzerlösen finanziert. Die Gründung und Erweiterung der Unternehmungen selbst sind daher nicht als „besondere unternehmerische Leistung“ zu qualifizieren.

Mit der Übernahme persönlicher Haftungen war für die jeweiligen Mitglieder der Agrargemeinschaft Z ein wirtschaftliches Risiko verbunden. Derartige Haftungsübernahmen waren aber nicht für alle Betriebe im Bereich der X-Brücke, zB nicht für die Tankstelle und das im Jahr 2004 eröffnete Restaurant X-Brücke, erforderlich. Mangels nachweisbarer finanzieller Belastungen lässt sich aus einer solchen Haftungserklärung eine „besondere unternehmerische Leistung“ nicht begründen. Dies gilt umso mehr, als für eine allfällige finanzielle Abgeltung eines solchen, schon lange zurückliegenden Risikos jeglicher Bewertungsansatz fehlt. Eine Gleichsetzung eines derartigen Risikos mit aktuellen Unternehmenswerten lässt sich nicht begründen, da für deren Ermittlung andere Faktoren maßgeblich sind (vgl Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses).

Im Hinblick auf die Betriebe an der X-Brücke gilt es auch zu berücksichtigen, dass über die Jahre aus den erzielten Einnahmen Ausschüttungen an die Mitglieder erfolgten. Die Mitglieder erhielten somit geldwerte Leistungen, die nach der eindeutigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes – unabhängig von der Frage einer allfälligen Rückforderung – vom Substanzwertanspruch der Gemeinde erfasst waren und sind.

Das Agrarhaus hat die Agrargemeinschaft selbst genützt oder deren Räumlichkeiten vermietet. Mangels Vorliegens eines erwerbswirtschaftlichen Unternehmens sind somit die Voraussetzungen für eine finanzielle Abgeltung gemäß § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 nicht gegeben.

3.3. Ergebnis:

Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte, von Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides erfasste Betrag in Höhe von rund Euro 5,3 Millionen steht in keinem Zusammenhang mit den Einnahmen aus den Betrieben im Bereich der X-Brücke und dem Agrarhaus. Die Beschwerdeführerin begehrt vielmehr die Rückerstattung der gemäß § 86e Abs 4 TFLG 1996 an den Substanzverwalter ausgehändigten Rücklagen sowie eine Abgeltung des Wertes jener Liegenschaften, die sie nach Abschluss der Regulierung erworben hat. Ein derartiges Begehren lässt sich mit der Bestimmung des § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996, die eine

finanzielle Abgeltung ausschließlich für eine näher beschriebene besondere unternehmerische Leistung der Agrargemeinschaft oder ihrer Mitglieder vorsieht, nicht begründen. Die belangte Behörde hat daher diesen in keinem Zusammenhang mit § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 stehenden Anspruch zu Recht als unzulässig zurückgewiesen.

Die im Bereich der X-Brücke befindlichen Betriebe und das Agrarhaus weisen den in Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses festgestellten „objektivierten Unternehmenswert“ auf. Das TFLG 1996 kennt allerdings keinen generellen Anspruch einer Agrargemeinschaft gegenüber einer substanzberechtigten Gemeinde auf Abgeltung des „Mehrwertes“ der jeweiligen Liegenschaften gegenüber dem Zustand vor Errichtung der einzelnen Betriebe etc. § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 iVm § 86d Abs 4 TFLG 1996 sieht eine finanzielle Abgeltung nur für eine näher beschriebene „besondere unternehmerische Leistung“ von der Agrargemeinschaft selbst oder deren Mitgliedern vor, durch die nicht nur die unternehmenstypische Fruchtziehung ermöglicht, sondern auch der Unternehmenswert nachhaltig gesteigert wurde.

Die Beschwerdeführerin hat den Tatbestand der „besonderen unternehmerischen Leistung“ mit dem aktuellen Unternehmenswert der einzelnen Betriebe gleichgesetzt und auf der Grundlage des § 86 Abs 1 lit c und Abs 4 TFLG 1996 gegenüber der Gemeinde Z geltend gemacht. Die für die finanzielle Abgeltung gemäß § 86d Abs 1 lit c TFLG 1996 erforderliche „besondere unternehmerische Leistung“ ist aber – wie eine Zusammenschau des § 86d Abs 1 lit c, Abs 4 und 5 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 zeigt – vom aktuellen Unternehmenswert zu unterscheiden. Dass die die Agrargemeinschaft Z und/oder ihre Mitglieder eine solche „besondere unternehmerische Leistung“ erbracht haben, vermag das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht zu erkennen. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2.2. der Erwägungen des gegenständlichen Erkenntnisses zu verweisen. Die Beschwerdeführerin hat auch ihren Anspruch auf Abgeltung der „besonderen unternehmerischen Leistung“ im Hinblick auf die einzelnen Betriebe betragsmäßig mit dem jeweiligen aktuellen Unternehmenswert angesetzt.

Dementsprechend war die Beschwerde gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde vom 23.10.2017, ZI *****, als unbegründet abzuweisen (vgl Spruchpunkt 1. des gegenständlichen Erkenntnisses).

VII. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Im gegenständlichen Fall hatte das Landesverwaltungsgericht Tirol die Frage zu klären, was unter einer besonderen unternehmerischen Leistung iSd § 86d Abs 1 lit c iVm § 86d Abs 4 TFLG 1996 idF LGBl Nr 70/2014 zu verstehen ist. Konkret galt es, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die Gründung und Erweiterung von Unternehmungen für sich allein, die Übernahme persönlicher Haftungen zwecks Aufnahme von Darlehen zur Errichtung von Betriebsgebäuden, der Betrieb eines Kiosks/Touristenmarkts sowie der Abschluss von Miet- und Pachtverträge, aber auch der immaterielle Wert eines Unternehmens, im konkreten Fall das in der Person des Geschäftsführers gebündelte Wissen über die Entwicklung der Betriebe der Agrargemeinschaft Z, als eine „besondere unternehmerische Leistung“ anzusehen sind.

Der Auslegung der zitierten Bestimmung kommt eine über den gegenständlichen Fall hinausgehende Bedeutung zu.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hatte daher eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zu erörtern. Dementsprechend erklärt das Landesverwaltungsgericht Tirol die ordentliche Revision für zulässig (Spruchpunkt 2. des gegenständlichen Erkenntnisses).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Hirn
(Richter)