



IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Hirn über die Beschwerde der Agrargemeinschaft Z, vertreten durch Obmann AA, Adresse 1, **** Z, dieser vertreten durch BB, Rechtsanwalt in **** Y, gegen die Spruchpunkte 1., 2., 4., 7. und 8. des Bescheides der Tiroler Landesregierung vom 05.03.2025, ZI ***, betreffend Feststellung von Gemeindegut nach dem TFLG 1996 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Z; belangte Behörde: Tiroler Landesregierung), nach Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

zu Recht:

1. Die Beschwerde gegen die Spruchpunkte 1., 2., 4., 7. und 8. des Bescheides der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde vom 05.03.2025, ZI ***, wird als **unbegründet abgewiesen**.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit Schriftsatz vom 08.08.2024 beantragte die Gemeinde Z (= mitbeteiligte Partei) bei der belangten Behörde die Durchführung eines Verfahrens zur Prüfung, ob es sich bei den im bürgerlichen Eigentum der Agrargemeinschaft Z (= Beschwerdeführerin) stehenden Liegenschaften um Gemeindegut im Sinn des (iSd) § 33 Abs 2 lit c Z 2 Tiroler Flurverfassungsgesetzes 1996 (TFLG 1996) handelt.

Die belangte Behörde leitete den Antrag der mitbeteiligten Partei mit Schriftsatz vom 17.09.2024, ZI ***, an die Beschwerdeführerin weiter und räumte die Möglichkeit einer Stellungnahme ein. Die Beschwerdeführerin erstattete in weiterer Folge die Stellungnahmen

vom 31.09.2024, vom 25.11.2024 und vom 17.12.2024. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin äußerte sich die mitbeteiligte Partei in den Repliken vom 06.12.2024 und vom 31.01.2025.

Mit Bescheid vom 05.03.2025, ZI ***,

stellte die belangte Behörde fest,

- dass es sich bei der Beschwerdeführerin um eine Agrargemeinschaft auf Gemeindegut iSd § 33 Abs. 2 lit c Z 2 TFLG 1996 handelt (Spruchpunkt 1.),
- dass näher bezeichnete Grundstücke in EZ ***1, GB ***** Z, sowie das Gst Nr 2354/1 in EZ ***2, GB ***** X, Gemeindegutsgrundstücke iSd § 33 Abs. 2 lit c Z 2 TFLG 1996 seien und die verbleibenden in der EZ ***1, GB ***** Z vorgetragenen Grundstücke solche iSd § 33 Abs. 5 TFLG 1996 darstellen (Spruchpunkt 2.) und
- dass der mitbeteiligten Partei kein Anteilsrecht am Gemeindegut der Beschwerdeführerin zukommt (Spruchpunkt 4.);

erließ die belangte Behörde

- die diesem Bescheid beigelegte Satzung (Spruchpunkt 7.) und
- ordnete an, dass nach Rechtskraft dieses Bescheides in den Eigentumsblättern der EZlen ***1, ***3, ***4, ***5, ***6, ***7, ***8 und ***9, GB ***** Z, in der EZII ***10, GB ***** GB Z-Berg, und in der EZI ***2, GB ***** X, die Bezeichnung „Gemeindegutsagrargemeinschaft“ einzutragen ist (Spruchpunkt 8.), und

wies die belangte Behörde die Anträge der mitbeteiligten Partei

- auf Feststellung, welche Substanzwerte als Surrogat des Gemeindegutes oder des Gemeindevermögens der mitbeteiligten Partei zustehen,
- betreffend die EZ ***1, GB ***** Z, und betreffend die EZ ***2, GB ***** X, die Anmerkung der Einleitung dieses Verfahrens zu bewirken, und
- gegenüber der Agrargemeinschaft Z anzuordnen, dass Verfügungen über Liegenschafts- und sonstiges Vermögen (zB Rücklagen), die über die tägliche ordentliche Verwaltung hinausgehen, nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen dürfen,

als unbegründet ab (Spruchpunkte 3., 5. und 6.).

Gegen diesen Bescheid erhob die rechtsfreundlich vertretene Agrargemeinschaft Z mit Schriftsatz vom 04.04.2025 Beschwerde und beantragte, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass alle Anträge der mitbeteiligten Partei abgewiesen würden. Als Beschwerdegründe machte die Beschwerdeführerin Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie eine unrichtige rechtliche Beurteilung geltend.

Mit Schriftsatz vom 14.04.2025, ZI ***, legte die belangte Behörde den Gegenstandsakt dem Landesverwaltungsgericht Tirol mit dem Ersuchen um Entscheidung über die Beschwerde der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin gegen den Bescheid vom 05.03.2025, ZI ***, dem Landesverwaltungsgericht Tirol vor.

Zum Beschwerdevorbringen äußerte sich die rechtsfreundlich vertretene mitbeteiligte Partei mit Schriftsatz vom 12.05.2025, den das Landesverwaltungsgericht Tirol an die Beschwerdeführerin weiterleitete.

Am 14.10.2025 fand die öffentliche mündliche Verhandlung statt. Die Beschwerdeführerin verwies durch ihren Rechtsvertreter auf das bisherige Vorbringen, insbesondere die Beschwerde vom 07.04.2025. Ergänzend brachte sie vor, dass im konkreten Fall die mitbeteiligte Partei die wertvollsten Grundstücke aus dem Gemeindeeigentum erhalten habe. Demgegenüber hätte sie [= *die Beschwerdeführerin*] die defizitären Almgrundstücke erhalten. Beide Almgrundstücke würden seit Jahrzehnten ordnungsgemäß bewirtschaftet und seien in diese Almgrundstücke beträchtliche Summen investiert worden. Demgegenüber habe die mitbeteiligte Partei die ihr übertragenen Grundstücke aus dem Gemeindegut verkauft und somit verwertet. 3.000 m² Bauland im besten Ortsgebiet ließen sich jedenfalls nicht mit Almgrundstücken vergleichen. Aus diesen Gründen sei das Ansuchen der mitbeteiligten Partei nicht gesetzeskonform.

Nochmals betonte die Beschwerdeführerin, dass die mitbeteiligte Partei alle werthaltigen Grundstücke, die an sie aus dem Gemeindegut übertragen worden seien, verwertet hätte, während sie [= *die Beschwerdeführerin*] das ursprünglich defizitäre, nur durch Mitwirkung der Agrargemeinschaftsmitglieder verwertbare Liegenschaftseigentum übernommen habe. Dass sie [= *die Beschwerdeführerin*] zufälligerweise auf den ursprünglich als Heimnutzung verwendeten Liegenschaften eine Schotternutzung eröffnen habe können, sei im Zeitpunkt der vormaligen anhängigen agrarrechtlichen Verfahren nicht vorhersehbar gewesen. Die nunmehrige Schotternutzung sei in dem über die Anträge der mitbeteiligten Partei eingeleiteten nunmehrigen agrarrechtlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Zusammengefasst sei daher davon auszugehen, dass sie [= *die Beschwerdeführerin*] aufgrund der nunmehr angefochtenen vormaligen Hauptteilung lediglich extrem defizitäre Almliegenschaften und unwirtschaftliche Waldliegenschaften zugewiesen erhalten habe. Alle wertvollen Gemeinschaftsliegenschaften seien der mitbeteiligten Partei zugewiesen worden. Die rechtskräftige Hauptteilung sei daher anzuerkennen. In diesem Zusammenhang betonte die Beschwerdeführerin zudem, dass eine Vereinbarung zwischen der mitbeteiligten Partei und den Nutzungsberechtigten zu Stande gekommen sei. Diese Vereinbarung gelte und habe in weiterer Folge die historische Agrarbehörde diese Vereinbarung umgesetzt. Die historische Agrarbehörde hätte sich genau an jene Vereinbarung gehalten, die zwischen der mitbeteiligten Partei und den Nutzungsberechtigten abgeschlossen worden sei. Selbst wenn man im Nachhinein eine Bewertung vornehme, würde sich herausstellen, dass sie [= *die Beschwerdeführerin*] jene Grundstücke erhalten habe, die nur mit „harter Arbeit“ zu bewirtschaften gewesen wären.

Die mitbeteiligte Partei verwies auf das weitere Vorbringen vom 12.05.2025. Ergänzend dazu hob sie hervor, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin die relevante Rechtsfrage außer Acht ließen. Bei der Hauptteilung durch die historische Agrarbehörde seien die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten worden. Weder Grundstücke noch Anteilsrechte seien bewertet worden. Der „Hauptteilungsbescheid“ aus dem Jahr 1970 weise nur die Überschrift „Hauptteilung“ auf, die für einen derartigen Rechtsakt geltenden agrarrechtlichen

Bestimmungen seien nicht eingehalten worden. Von einer korrekt abgewickelten Hauptteilung könne daher nicht ausgegangen werden.

Beweis wurde aufgenommen durch die Einvernahme des Obmannes der Beschwerdeführerin und des Gemeindesekretärs der Gemeinde Z, jeweils als Partei, sowie durch Einsichtnahme und Verlesung des behördlichen Aktes und des Aktes des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, jeweils samt Beilagen. In diesem Zusammenhang gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin und die mitbeteiligte Partei ausdrücklich bestätigten, dass der Inhalt der für das Beschwerdeverfahren relevanten Aktenstücke bekannt ist.

II. Beschwerdevorbringen und Vorbringen der mitbeteiligten Partei:

1. Beschwerdevorbringen:

Die Beschwerdeführerin machte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und eine unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Zur Mangelhaftigkeit des Verfahrens brachte die Beschwerdeführerin zunächst vor, die belangte Behörde stütze ihre Entscheidung insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22.12.2011, 2011/07/0183 (E-Häselgehr). Allerdings habe es die belangte Behörde verabsäumt, in dem zu ihr [= *Agrargemeinschaft Z*] anhängigen Verfahren die Werteverhältnisse festzustellen.

Die Beschwerdeführerin hob hervor, dass im Zuge des Hauptteilungsverfahrens sämtliche werthaltigen Grundstücke der mitbeteiligten Partei zugeschlagen worden seien. Dies seien insbesondere der alte Steinbruch, seinerzeit ein florierender Betrieb, die Schotterflächen W-Ofen, die für 50 weitere Jahre genützt werden könnten, die Schotterabbaufäche „westlich V-Wand“, das Bauland in der Flur „U“ (sieben ausgewiesene und verkaufte Bauplätze), die T-Mahd und damit ca 3.000 m² Grund und Boden mitten im Ortsgebiet, der S-Anger unmittelbar angrenzend an gewidmetes Gewerbegebiet im Umfang von ca 500 m² und die Entschädigungszahlungen der CC für die Dauer des laufenden Pachtvertrages für einen Ablagerungsplatz. Für eine faire Bewertung ihrer Anteile und der Anteile der mitbeteiligten Partei hätten auch im Jahr 1966 erkennbaren Lasten in den jeweiligen Liegenschaften berücksichtigt und kalkuliert werden müssen. In diesem Zusammenhang wies die Beschwerdeführerin auf folgende Lasten hin:

Lasten für Wegerhaltung und Wegbau 2017 – 2023	Euro 244.848,00
Lasten für die Sanierung der Almgebäude R-Berg	Euro 1.417.965,00
Lasten für näher bezeichnete Almgebäude im Q-Loch	Euro 99.000,00
Negativer Ertragswert für den Almbetrieb Q-Loch	Euro 26.420,00
und für den Almbetrieb R-Berg	Euro 169.140,00
Kosten für die Bewirtschaftung des Waldes im Zeitraum 2017–2023	Euro 636.810,00
Überschuss aus der Jagdverpachtung 2017-2023	Euro 212.000,00

Zusammengefasst sei ihr [= *der Beschwerdeführerin*] als Ergebnis der Hauptteilung die Schutzwaldpflege, die Errichtung und Erhaltung eines umfangreichen Waldwegenetzes und die Bewirtschaftung und laufende Pflege zweier großer Almliegenschaften zugeordnet worden.

Demgegenüber sei die mitbeteiligte Partei von allen Bewirtschaftungs- und Erhaltungsmaßnahmen entlastet worden. Zudem seien der mitbeteiligten Partei alle Liegenschaften zugesprochen worden, die Einnahmen ohne nachhaltigen Aufwand erwarten ließen.

Ausgehend davon sei es nicht nachvollziehbar, weshalb sich die belangte Behörde auf den Standpunkt stelle, dass die mitbeteiligte Partei „zu wenig“ aus der Teilung des Gemeindegutes erhalten hätte, habe es doch die belangte Behörde verabsäumt festzustellen, um welche Flächenausmaße es sich im konkreten Fall handle.

Für die belangte Behörde seien für die Beurteilung der Hauptteilung die Größenverhältnisse von ursprünglich nutzungsbelasteten Grundstücken (Gemeindegut), die im Zuge der Hauptteilung der Gemeinde überlassen worden seien, und Liegenschaften, die von den Grundstücksbesitzern nicht genutzt worden seien und schon als ursprüngliches Gemeindevermögen von vorneherein aus dem Regulierungsgebiet auszuschneiden gewesen wären, relevant. Allerdings qualifiziere die belangte Behörde unstrittiges Gemeindegut nicht mehr als solches, nachdem es im Zuge der Hauptteilung der Gemeinde zuerkannt worden sei. Dies betreffe insbesondere die Grundstücke rund um das Steinbruchgelände, nämlich die Gste Nrn 2049/4, 2047/4, 2057 oder 2050, aber auch die Grundstücke, dem die beiden Schottergruben der Gemeinde zugeordnet worden seien, insbesondere Gst 2358/11 (heute rund 16 ha), alle GB ***** Z. Nach den Darlegungen der belangten Behörde habe es sich dabei um Gemeindevermögen gehandelt, das (lediglich) mit Weiderechten (Dritter) belastet gewesen sei. Nähere Sachverhaltsprüfungen hätte die belangte Behörde unterlassen. Ursprüngliches Gemeindevermögen werde somit aktenwidrig behauptet.

Unrichtig sei auch die Behauptung der belangten Behörde, wonach das Hauptteilungsübereinkommen vom 16.08.1966 rechtlich nicht relevant sei. Die belangte Behörde selbst habe im Jahr 2009 im Befund und Gutachten vom 16.10.2009 bei ausführlicher Erörterung des Sachverhaltes ein Parteienübereinkommen über eine Hauptteilung festgestellt. Der Hauptteilungsplan und die zu Grunde liegende Vereinbarung seien allerdings unrichtig umgesetzt worden.

Zum Beschwerdegrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung brachte die Beschwerdeführerin zunächst vor, dass im angefochtenen Bescheid völlig unkritisch die angebliche Fläche des gesamten Regulierungsgebietes mit 4.538 ha mehr oder weniger angeführt werde. Tatsächlich sei damals der belangten Behörde ein Fehler unterlaufen. Dies erläuterte die Beschwerdeführerin in Kapitel B/I. der Beschwerde näher. Insgesamt habe sich die belangte Behörde seinerzeit um rund 1.000 ha geirrt. Dieser Umstand werde im angefochtenen Bescheid ignoriert.

Die Beschwerdeführerin monierte, dass die belangte Behörde übereinstimmend mit der Auffassung der mitbeteiligten Partei von keiner rechtswirksamen Hauptteilung ausginge. In Z hätte eine Scheinhauptteilung stattgefunden. Sowohl die mitbeteiligte Partei, als auch die belangte Behörde würden dadurch ganz bewusst ignorieren, dass sich die Verfahrensparteien im Verlauf eines Regulierungsverfahrens auf eine Hauptteilung geeinigt hätten. Nach der Rechtslage FLG 1952 seien daher die vermissten Verfahrensschritte entbehrlich. Den identen Sachverhalt habe der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 10.11.2011, 2011/07/0126,

als rechtswirksame Hauptteilung, die ein atypisches Gemeindegut nicht hervorkommen lasse, qualifiziert. Die belangte Behörde verabsäume auch festzustellen, welche Flächen aus dem nutzungsbelasteten Gemeindegebiet aufgrund der Hauptteilungsvereinbarung in nutzungsfreies Gemeindevermögen umgewidmet worden seien. Insbesondere seien der mitbeteiligten Partei aus dem Gemeindegebiet die nachfolgenden Flächen zuerkannt worden:

- Schotterfläche W-Ofen im Ausmaß von ca 20 ha (= alte Schottergrube)
- Alter Steinbruch, ca 9,5 ha
- Schotterabbaufäche westlich V-Wand (= ZZ-Grube), rund 5 ha
- „P“, inklusive S-Anger (0,5 ha) Sportplatzfläche (0,5 ha)
- S-Anger (seinerzeit) Teil von Gst 412/7, heute Gst Nr 412/9, ca 0,5 ha
- Waldstück in der Flur „U“, heute: Gste Nrn 1821/14 – 1821/20, ca 0,5 ha
- Gst Nr 1847/2, ca 2,1 ha
- Bescheid „Gebietsfeststellung vom 21.06.1965“, in Summe 6,8 ha wertvoller Grundstücke
- EZ ***11 GB ***** O, seinerzeit „N“ 148 ha

Insgesamt seien daher der mitbeteiligten Partei aus dem Gemeindegut insgesamt ca 195 ha in das nutzungsfreie Gemeindevermögen übertragen worden.

Die Beschwerdeführerin hob hervor, sie habe die Ertragswerte für das ihr verbliebene Gemeindegut berechnet. Ausgehend vom zu kalkulierenden Sanierungsbedarf der Almgebäude aus der Sicht des Jahres 1966, von den Wegbauerfordernissen aus der Sicht des Jahres 1966, von den erkennbaren Erhaltungskosten für das nötige Wegenetz, von den erkennbaren Bewirtschaftungskosten der Almliegenschaften und den erkennbaren Bewirtschaftungskosten der übrigen Liegenschaften, insbesondere der Waldwirtschaft, und unter Berücksichtigung der Einnahmen aus der jährlichen Jagdpacht und den Pachtannahmen CC ab dem Jahr 1975, habe sich ein negativer Ertragswert von schätzungsweise Euro 35.000,00 pro Jahr ergeben. Diesen negativen jährlichen Ertragswert habe sie [= *die Beschwerdeführerin*] nur in Kauf genommen, weil auf die „Frondienste“ der Z Stammsitzliegenschaftseigentümer und deren Familien aufgebaut werden habe können. Zu diesen Darlegungen habe sich die mitbeteiligte Partei nicht geäußert. Der Umstand, dass nachträglich auf der verbliebenen Heimweidefläche ein weiteres Schotterabbaugeliet entwickelt habe werden können, von dem zum Zeitpunkt der vereinbarten Hauptteilung niemand ahnen habe können, sei nicht zu kalkulieren.

Sie [= *die Beschwerdeführerin*] habe auch die Ertragswerte für das Gemeindegut kalkuliert, das die mitbeteiligte Partei als Folge der Hauptteilung erhalten habe. Dieses Vorbringen führte die Beschwerdeführerin für näher bezeichnete Flächen aus (vgl Seite 10 f der Beschwerde). Zusammengefasst seien ihr [= *der Beschwerdeführerin*] Liegenschaften verblieben, die mit einem laufenden Verlust in der Größenordnung von Euro 35.000,00 pro Jahr zu beurteilen seien. Demgegenüber könne als Ergebnis der Hauptteilung im Hinblick auf die der mitbeteiligten Partei zugewiesenen Flächen ein Wert von geschätzt Euro 550.000,00 angenommen werden. Für das gegenständliche Verfahren sei daher, mangels gegenteiliger Erklärungen der mitbeteiligten Partei, davon auszugehen, „dass der Wert des Gemeindeguts, das der Ortsgemeinde im Zuge der Hauptteilung zugewendet wurde, den Wert des der Beschwerdeführerin verbliebenen Gemeindegutes UM EIN VIELFACHES übersteigt.“

Die Beschwerdeführerin erläuterte zusammengefasst nochmals das ursprüngliche Verfahren, beginnend mit Bescheid vom 22.01.1960. Die vorgenommene Änderung des Verfahrensziels von „Regulierung“ auf „Hauptteilung“ sei deswegen erfolgt, um alle Beteiligten von den bisherigen Zwischenergebnissen des Verfahrens zu entbinden. Im Zuge des Regulierungsverfahrens wären für die Gemeinde im Hinblick auf ihre Beteiligung an der Agrargemeinschaft mit einem walzenden Anteil nur Grundstücke auszuscheiden gewesen, die keinem Nutzungsrecht unterlägen wären. Vor diesem Hintergrund habe die damalige belangte Behörde offensichtlich empfohlen, eine Hauptteilung anzustrengen. Auf den walzenden Anteil an der Agrargemeinschaft sollte verzichtet werden, im Gegenzug sei im Einvernehmen das Gemeindegut aufgeteilt worden. Diese Vereinbarungen seien nur deshalb rechtlich möglich gewesen, weil sich die Beteiligten entschieden hätten, von einem laufenden Regulierungsverfahren, in dessen Rahmen nur mehr der Umfang des nutzungsfreien Gemeindevermögens festzustellen gewesen wäre, auf ein Hauptteilungsverfahren umzustellen. Folglich liege entgegen den Darlegungen der belangten Behörde keine Scheinhauptteilung vor. In diesem Zusammenhang hob die Beschwerdeführerin nochmals hervor, dass der mitbeteiligten Partei aus dem Gemeindegut in Konsequenz der vereinbarten und bescheidmäßig umgesetzten Hauptteilung ca 195 ha Grund und Boden zugesprochen worden seien, der aus damaliger Sicht ein Vielfaches des Wertes der Flächen gehabt habe, die der Beschwerdeführerin verblieben seien.

Abschließend brachte die Beschwerdeführerin vor, dass der Sachverhalt im gegenständlichen Fall mit dem der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.11.2011, 2011/07/0126, zu Grunde liegenden Sachverhalt vergleichbar sei. Die Hauptteilung in Z sei daher nach den in der zitierten Entscheidung getroffenen Ausführungen zu beurteilen.

2. Vorbringen der mitbeteiligten Partei:

Die mitbeteiligte Partei brachte vor, dass die Beschwerdeführerin auf die Kriterien der gefestigten VwGH-Judikatur (führende Entscheidung 2011/07/0183 – Häselgehr) nicht eingehe. Es werde lediglich gebetsmühlenartig wiederholt, es hätte eine gesetzmäßige Hauptteilung stattgefunden. Die Beschwerdeführerin habe sich durchgehend auf die Entscheidung VwGH 2011/07/0216 (Igl) gestützt und gemeint, dass dieses Erkenntnis im Ergebnis auch für den Sachverhalt Z heranzuziehen wäre. Damit habe sich die belangte Behörde auseinandergesetzt und auch den Sachverhalt an der Entscheidung VwGH 2011/07/0183 gemessen. Die Entscheidung VwGH 2011/07/0183 sei allerdings aus mehreren Gründen für den gegenständlichen Sachverhalt nicht anwendbar. In der gegenständlichen Angelegenheit sei maßgeblich, dass in Z ein Regulierungsverfahren eingeleitet, aber niemals ordnungsgemäß beendet worden sei. Im Bescheid „Gebietsfeststellung zur Regulierung der gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte des Gemeindegutes der Gemeinde Z“ sei zwischen Grundstücken des Gemeindegutes und solchen des Gemeindevermögens unterschieden worden. Die ursprüngliche Gemeindegutseigenschaft der betreffenden Grundstücke sei nie bestritten worden. Entsprechende rechtskräftige, die Behörde bindende Entscheidungen seien getroffen worden. Dennoch seien im Bescheid vom 21.06.1965 ihr [= *der mitbeteiligten Partei*] Grundstücke zugesprochen worden, die ihr ohnehin bereits als Gemeindevermögen zugestanden wären. Unbelastete Grundstücke seien jedoch nicht in ein

gesetzeskonformes Hauptteilungsverfahren einzubeziehen. Der Bescheid „Hauptteilungsplan für die Agrargemeinschaft Z“ enthalte aber erhebliche Flächen, die nie als „Abfindung“ heranzuziehen gewesen wären. Schon deshalb könne diesem Bescheid kein Hauptteilungscharakter zugeschrieben werden. Unabhängig davon würden sich auch keine Berechnungen über die Wertigkeiten der Rechte und Grundflächen finden, die als Grundlage für die Aufteilung gedient hätten. Eine gesetzmäßige Abwicklung der vermögensrechtlichen Verhältnisse am Gemeindegut liege nur dann vor, wenn nach Berechnungen über die Wertigkeit der Rechte und Grundflächen eine Teilung vorgenommen worden sei, der zufolge zum einen die Gemeinde lastenfreie Grundflächen aus dem ehemaligen Gemeindegut und zum anderen die Agrargemeinschaft Eigentum an ehemaligen Gemeindegutsgrundstücken erhalte.

Ebenso wenig entspreche das Parteienübereinkommen den vom Verwaltungsgerichtshof aufgestellten Kriterien, die zu erfüllen seien, um Gemeindegut untergehen zu lassen. Nur wenn ein den vorgegebenen Kriterien entsprechender und damit korrekter Hauptteilungsverfahren zum Gegenstand eines Parteienübereinkommens gemacht werde, wäre ein solches Übereinkommen durch agrarbehördliche Genehmigung einer Hauptteilung gleich zu halten. Dies liege in Z in mehrfacher Hinsicht nicht vor.

In diesem Zusammenhang verwies die mitbeteiligte Partei auf den Umstand, dass in Z sogar käuflich erworbenes Gemeindevermögen, welches niemals mit Nutzungsrechten belastetes Gemeindegut habe sein können, der Beschwerdeführerin zugewiesen worden sei. Entsprechende Kauf- und Tauschverträge legte die mitbeteiligte Partei mit Schriftsatz vom 12.05.2025 vor.

III. Sachverhalt:

1. Feststellung zur Agrargemeinschaft Z:

Mit Bescheid vom 13.12.1952, ZI ***, leitete die belangte Behörde über den Antrag von mehr als einem Viertel der Nutzungsberechtigten das Verfahren zur Regulierung der Benutzung und Verwaltung des Gemeindewaldes Z, bestehend aus sämtlichen Wald- und Weideparzellen und allen sonstigen Grundstücken, die einer gemeinschaftlichen Benutzung unterliegen, in den EZ ***1 II und ***13 II, KG Z, ***2 II, KG X, und ***11 II, KG O, ein.

In der Begründung heißt es:

„Die oben angeführten Grundstücke wurden nach dem übereinstimmenden Ergebnis der Instruierungsverhandlung vom 18.11.1952 von ca. 120 Beteiligten aufgrund der Gemeindeordnung gemeinschaftlich genutzt und stellen sohin als Gemeindegut zweifelsfrei agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne des § 36 (2 d) des Flurverfassungsgesetzes dar. Von ca. 120 bekannten Teilgenossen haben 54 den Antrag auf Einleitung des Regulierungsverfahrens gestellt, sodass die Bestimmungen des § 47 Abs 3 FLG, die für einen gültigen Antrag auf Einleitung des Regulierungsverfahrens die Zustimmung von mindestens einem Viertel der der Behörde bekannten Beteiligten voraussetzen, erfüllt waren.

Die Einleitung des Regulierungsverfahrens war daher bei der gegebenen klaren Rechtslage auf Antrag vorzunehmen."

Auch im Bescheid „Gebietsfeststellung zur Regulierung“ vom 21.06.1965, Zl ***, qualifizierte die belangte Behörde die dem Regulierungsgebiet zugeordneten, genau bezeichneten Grundstücke als agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne des § 36 Abs. 2 lit d Flurverfassungslandesgesetz 1952 und damit als Gemeindegut.

2. Verfahrensschritte im Rahmen der Regulierung:

2.1. Verhandlung am 20.01.1955 und Besitzerverzeichnis des Gemeindevertreters aus dem Jahr 1958:

Im Rahmen der Verhandlung am 20.01.1955 zur Feststellung des Regulierungsgebietes erfolgte eine Unterscheidung der angeführten Grundstücke in jene, die in das Regulierungsverfahren als gemeinschaftlich genutzte Parzellen einzubeziehen sind und jene Grundstücke, die bei der Gemeinde verbleiben sollten (Gemeindevermögen).

Im Einzelnen ergab sich Folgendes:

Gemeindevermögen:

Gste Nrn 38 (Weide), 39 (Weide), 869 (unproduktiv), 769 (Weide), 768 (Weide), 232 (Weide), 870/1 (Wald), 1814/2 (Weide), 1812/1 (Weide), 881/1 (Weide) und 881/2 (Weide), alle in EZ ***1, GB ***** Z, und 2616, 2618 und 1480/1, alle Weide, alle in EZ ***12 GB ***** Z.

Regulierungsgebiet:

Gste Nrn 226, 227, 412/1, 413/1, 413/2, 414 und 415 (alle Weide), 416/1 (alte Kälbersäule), 419 (Weide), 420 (Weide), 1642 (Weide), 1815/1 (Wald), 1815/2 (Wald), 1776 (Gasse), 1777 (Gasse), 1791 (Wald), 1792 (Weide), 1798 (Wald), 1810 (Weide), 1811 (Weide), 1813 (Weide), 1814/1 (Weide), 1847/2 (Wald), Bp. 161 (C-Hütte), 1922/2 (Wald), 1923, 1925 und 1926 (alle Alpe), 2044/1 und 2044/2 (beide Weide), 2044/3, (Wald) 2044/4(Wald), 2044/5 (Wald), 2047/2 (Wald), 2049/1 (Wald), 2049/2 (Wald), 2049/4 (Wald), 2185 (Wald), 2186 (Wald), 2187 (Wald), 2267 (Weide), 2279 (Weide), 2333 (Wiese), 2353 (unproduktiv), 2355 (Weide), 2356 (unproduktiv), 2358 (Wald), 2359 (Wald), 2373 (Wald), 2374 (Wald), Bp. 153 (C-Hütte), 2357 (Alpe), Bp. 152 (C-Hütte), 2392 (Alpe), 2396 (Wald), 2397 (Wald), 2398 (Wald), 2361 (Wald), 2362 (Wald), 2363 (Wald), 2390/1 (Alpe), 2390/2 (See), 2399 (Wald), 2400 (Wald), 2401 (Wald), 2402 (Wald), 2403 (Wald), 2391 (Alpe), 2393 (Wald), 2395 (Wald), 43/3 (Weide), 1821/1 (Wald), 1821/6 (Wald), 2057 (Weide), 2060 (Weide), 1903 (Weide), 2046/2 (Weide), 2046/3 (Weide), 1775/1 (Wald), 1775/2 (Wald), 2047/3 (Wald), 413/3 (Weide), 413/4 (Weide), 413/5 (Weide), 413/6 (Weide), 2348/1 (Weide), 2348/2 (Weide), 2652/9 (Weide), 2652/10 (Wald), Bp. 293 (C-Hütte), 1924/1 (Alpe), 1924/2 (Alpe), 228/1 (Weide), alle in EZ ***1, GB ***** Z; Gste Nrn 1738/1 (Wald), 1738/2 (Wald) und 1738/2, (Wald), alle in EZ ***11, GB ***** O; Gst Nr 2354 (Wald) in EZ ***2, GB ***** X; Gste Nrn 121 (Wald) und 1016 (Wald), beide in EZ ***10, GB ***** Z-Berg.

Der Gemeindevertreter Vizebürgermeister DD übermittelte – ergänzend zu dem im Rahmen der Verhandlung am 20.01.1955 erstellten Verzeichnis – das Besitzerverzeichnis vom 28.01.1958. Darin werden die im Regulierungsgebiet zuzuordnenden und die dem Gemeindevermögen zuzuordnenden Grundstücke aufgelistet.

Im Einzelnen waren dies:

Gemeindevermögen:

Gste Nrn 38, 39, 869, 769, 768, 232, 870/1, 226, 227, 1811, 1813, 1814/1, 1903, 1812/1, 881/1, 881/2, 228/1, 1480/1, 1814/2, 180, 182/2, 183/2, 1812/2, 196, 215/3, .27, .43/2, .48, .155, .185, 416/1, 1932/2, 1932/4 und 940, sowie die Gste Nrn 412/1, 413/1, 413/2, 413/3, 414, 415, 413/4, 413/5 und 413/6, alle in EZ ***1, GB ***** Z;

Gste Nrn 1656, 1799/1, 1799/2, 1833, 1931, 2102, 2103, 2137, 541, 542, 788, 977, 1016, 1017, 1258, 1272, 1418, 1438/2, 1972/1, 1972/2 und 1929, alle in EZ ***14, GB ***** Z [Armenfonds];

Gste Nrn 2687, .95, 197, 2616, 2618, 1934/1, 1934/2, 1934/3, 1934/4, 1902, 1932/1 und 1932/3, in verschiedenen EZlen GB ***** Z.

Regulierungsgebiet:

Gste Nrn 419, 420, 1642, 1815/1, 1815/2, 1776, 1777, 1791, 1792, 1798, 1810, 1847/2, .161, 1922/2, 1923, 1925, 1926, 2044/1, 2044/2, 2044/3, 2044/4, 2044/5, 2047/2, 2049/1, 2049/2, 2049/4, 2185, 2186, 2187, 2267, 2279, 2333, 2353, 2355, 2356, 2358, 2359, 2373, 2374, .153, 2357, .152, 2392, 2396, 2397, 2398, 2361, 2362, 2363, 2390/1, 2390/2, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2391, 2393, 2395, 1821/1, 1821/6, 2057, 2060, 2046/2, 2046/3, 1775/1, 1775/2, 2047/3, 2348/1, 2348/2, 2652/10, .293, 1924/1, 1924/2, 2215, 2360, 2394 und 1821/12, alle in EZ ***1, GB ***** Z

Gste Nrn 1738/1, 1738/2 und 1738/3, alle in EZ ***11, GB ***** O

Gst Nr 2354, in EZ ***2, GB ***** X

Gste Nrn 121, und 1016, beide in EZ 49 in GB ***** Z-Berg

Gst Nr 1922/1 in EZ ***13, GB ***** Z und GB ***** M.

2.2. Regulierungsverfahren bis zum Jahr 1965:

Das „Verzeichnis der der Gemeinde Z am Regulierungsgebiet des Gemeindegutes Z zustehenden Anteilsrechte“ gemäß § 65 FLG erließ die belangte Behörde mit Bescheid vom 22.11.1960, ZI **. Grundlage dieses Bescheides war der am 17.11.1960 zwischen den am Regulierungsgebiet rechtskräftig festgestellten Parteien (vgl Bescheid vom 03.05.1955, ZI **) und der Gemeinde Z, vertreten durch den von der Gemeindeaufsichtsbehörde bestellten Gemeindevertreter DD, abgeschlossene Vergleich. Mit diesem Bescheid begründete die

belangte Behörde zugunsten der Gemeinde Z am Waldbesitz des Regulierungsgebietes ein walzendes Anteilsrecht von 8%. Demgegenüber kam der Gemeinde Z an den zum Regulierungsgebiet gehörenden Weiden und Alpen ein Anteilsrecht nicht zu, die Gemeinde Z nahm aber an den allfälligen Barerlösen aus Grundverkäufen von Weide- und Alpgebieten mit ihrem Anteilsrecht von 8% teil. Am 12.07.1961 erging zu ZI *** der Bescheid „Verzeichnis der Anteilsrechte für die Regulierung des Gemeindewaldes Z“. Das Anteilsrecht der Gemeinde Z wurde vergleichbar dem Bescheid vom 22.11.1960, ZI ***, geregelt. Im Hinblick auf das gemeinschaftlich genutzte Gebiet erfolgte ein Hinweis auf den noch zu erlassenden Regulierungsplan. Dieser Bescheid enthielt auch einen „vorweg erstellten“ Waldwirtschaftsplan.

Gegen diesen Bescheid erhoben zahlreiche Parteien Berufung. Es wurden dann weitere Verhandlungen zur Festlegung der Anteilsrechte der nutzungsberechtigten Parteien geführt.

In der Verhandlung vom 18.11.1964 wurden die Gste Nrn 412/1, 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/5, 414 und 415, GB ***** Z, sowie die Gste Nrn 1738/1, 1738/2 und 1738/3 EZ ***11, GB ***** O (L), als dem Gemeindevermögen zugehörig erkannt. In der Verhandlung am 22.01.1965 wurde vereinbart, dass das Regulierungsgebiet einer zu bildenden Agrargemeinschaft Z zu übertragen sei [vgl Seite 1, Punkt 1)].

2.3. Feststellung des Regulierungsgebiet im Jahr 1965:

Mit dem Bescheid „Gebietsfeststellung zur Regulierung“ vom 21.06.1965, ZI ***, stellte die belangte Behörde die nachfolgenden Grundstücke als Grundstücke des Regulierungsgebietes fest:

EZ ***1, GB ***** Z:

1821/12 (Wald), 413/1, 413/2, 414 und 415 (alle Weide), 419 (K-Wald), 420 (Weide), 1642 (Weide), 1815/1 (Wald), 1815/2 (Wald), 1776 (Weide), 1777 (Weide), 1791 (Wald), 1792 (Weide), 1798 (Wald), 1810 (Wald), 1847/2 (Wald, Gemeindewäldchen), .161 (C-Hütte), 1922/2 (Wald, J-Wald), 1923 (Alpe), 1925 (Weide), 1926/1 (Wald), 2044/1 (Wald), 2044/2 (Wald), 2044/3 (Wald), 2044/4 (Wald), 2044/5 (Wald), 2047/2 (Wald), 2049/1 (Wald), 2049/2 (Weide), 2049/4 (unproduktiv), 2185 (Wald), 2186 (Wald), 2187 (Wald), 2215 (Wald G), 2267/1 (Weide), 2279 (Wald), 2333 (Wiese), 2353 (unproduktiv), 2355 (Weide), 2356/1 (unproduktiv), 2358/1 (Wald, unproduktiv F), 2359 (Wald, unproduktiv E), 2360 (Wald), 2373 (Wald), 2374 (Wald, unproduktiv), .153 (C-Hütte), 2357 (Weide), .152 (C-Hütte), 2392 (Alpe), 2396 (Wald), 2397 (Wald), 2398 (Wald), 2361 (Wald, unproduktiv), 2362 (Wald, unproduktiv), 2363 (Wald, unproduktiv), 2390/1 (Alpe), 2390/2 (See), 2399 (Wald), 2400 (Wald), 2401 (Wald), 2402 (Wald), 2403 (Wald), 2391 (Alpe), 2393 (Wald), 2394 (unproduktiv), 2395 (Wald), 1821/1 (Wald), 1821/6 (Wald), 2057 (Wald), 2060 (Wald), 2046/2 (Wiese), 2056/3 (Wiese), 1775/1 (Wald, D-Wald), 1775/2 (Wald, D-Wald), 2686 (Wiese), 2652/6 (Acker), 2047/3 (Weide), 413/3 (Weide), 413/4 (Weide), 413/5 (Weide), 413/6 (Weide), 2652/9 (Wald), 2652/10 (Wald), .293 (C-Hütte), 1924/1 (Weide), 1924/2 (Weide), 2047/4 (unproduktiv), 2356/2 (Weide), 2267/2 (Wald), 2358/2 (Weide), 2358/3 (Weide), 2358/4 (unproduktiv), 2358/5 (Weide), 2358/6 (unproduktiv), 2358/7 (Weide), 1929 (Wiese), 1932/2

(Wiese), 1943/4 (Wald), 1972/1 (Wiese), 1972/2 (Wald), 412/1 (Weide), 412/7 (Weide), 412/8 (Weide), 2348/1 (Weide), 2348/2 (Weide), 2616 (Weide), 2618 (Garten).

EZ ***11, GB ***** O:

Gste Nrn 1738/1 (Wald), 1738/2 (Wald) und 1738/3 (Wald)

EZ ***2, GB ***** X:

Gst Nr 2354 (Wald)

Bei jedem Grundstück des Regulierungsgebietes wurde die Fläche angeführt, insgesamt ergab sich laut diesem Bescheid für das Regulierungsgebiet eine Fläche von 4.537,0395 ha.

Gemeindevermögen:

Aus der EZ ***1, GB ***** Z, waren die nachfolgenden Grundstücke ab- und dem Gutsbestand der EZ ***14, GB ***** Z, Eigentümerin Gemeinde Z zuzuschreiben:

Bauparzellen .27, .155, .185, .43/2, .48, .245 (Transformatorhäuschen), .331 (ein von der Gemeinde Z erworbenes Wohnhaus), .429 (Holzschuppen im B) sowie die Gste Nrn 180, 182/2, 183/2, 196, 2691 (zusätzlich, A), 212 (zusätzlich; Gemüsegarten), 215/3, 38, 39, 49/2 (zusätzlich, Ortsraum), 226/1, 227, 232, 416/1, 768, 769, 869, 870/1, 1811, 1813, 1814/1, 43/4 (zusätzlich, Weide), 1903, 1814/2, 2689, 1812/1, 1812/2, 1480/1, 881/1, 881/2, 940, 228/1, 412/4 und 226/3 (zusätzlich, B).

Ausdrücklich war aus dem Regulierungsgebiet auch der Steinbruch in den damals bestehenden und im Pachtvertrag mit der Firma EE festgelegten und beschriebenen Grenzen auszuscheiden und der Gemeinde Z als Gemeindevermögen in das Eigentum zu überschreiben.

In der Begründung des Bescheides verwies die Behörde auf die bei der örtlichen mündlichen Verhandlung vom 20.01.1955 durch die Vertreter der Nutzungsberechtigten getroffenen Feststellungen und die dazu durch den bestellten Gemeindevertreter am 28.01.1958 erteilte schriftlichen Zustimmung sowie dessen bei den örtlichen mündlichen Verhandlungen vom 18.11.1964 und 22.01.1965 abgegebenen Erklärungen.

Eine Bewertung der dem Gemeindevermögen sowie dem Regulierungsgebiet zuzuordnenden Grundstücke enthielt dieser Bescheid nicht.

Neben anderen Parteien erhob auch die Gemeinde Z mit Schriftsatz vom 02.08.1965 Berufung gegen den Bescheid „Gebietsfeststellung zur Regulierung“ vom 21.06.1965, ZI ***. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des Flurverfassungslandesgesetzes (FLG) zur Einzelteilung, Hauptteilung und der Regulierung brachte die Gemeinde im Wesentlichen vor, dass sie vermögensmäßig massiv eingeschränkt – so würden etwa die zugewiesenen Grundstücke nur eine Gesamtfläche von 5 ha aufweisen – und folglich benachteiligt werde. Ausdrücklich wies die Gemeinde Z darauf hin, dass es sich bei den die EZ ***14 betreffenden Gste Nrn 1929, 1932, 1972/1 und 1972/2 um nicht von Nutzungsrechten belastetes, folglich „reines“ Gemeindevermögen, und bei den Gste Nrn 412/8, 2616 und 2618 um öffentliches Gut handle. Die Gste Nrn 2057, 2060, 2047/3, 2047/4, 2049/4 und 2049/2 würden zu Steinbruchzwecken

genutzt und die Gste Nrn 2358/6, 2358/3 und 2356/1 seien unproduktiv. Die Gemeinde Z erhob zudem Anspruch auf weitere unproduktive Grundstücke. Die Gste Nrn 1738/1, 1738/2 und 1738/3, alle GB zu GB ***** O, seien zuletzt 1911 gemeinschaftlich genutzt worden.

3. Hauptteilung:

3.1. Parteienübereinkommen und Bescheide vom 17.08.1966 und 19.10.1966:

Aufgrund der gegen den Bescheid „Gebietsfeststellung zur Regulierung“ vom 21.06.1965, ZI ***, erhobenen Berufungen, insbesondere der Berufung der mitbeteiligten Partei vom 02.08.1965 zu ZI ***, fand am 14.07.1966 eine Verhandlung statt. Gegenstand dieser Verhandlung war der Versuch einer Lösung „zur Hauptteilung des Regulierungsgebiets Z“. Die anwesenden Vertreter der Gemeinde Z – Bürgermeister FF, Gemeindevertreter Ök.Rat DD, Vizebürgermeister GG und Gemeinderat JJ – erklärten „vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates“ der Hauptteilung des Regulierungsgebietes unter den nachfolgenden Bedingungen zuzustimmen:

- „1. Der Strenger-L und der Abtl 12 des Waldwirtschaftsplanes bilden als Abfindungsfläche Gemeindevermögen.
2. Weiters werden aus dem Regulierungsgebiet ausgeschieden und in das Gemeindevermögen übertragen, neben den bereits im Bescheid vom 21.06.1965, ZI ***, als Gemeindevermögen bezeichneten Parzellen:
 - a) die Gp .412/7 (S-Angerplatz)
 - b) die Gp .1821/12; Gp 2616, 2618;
 - c) die Zufahrt zum Müllablagerungsplatz
 - d) der Steinbruch und die alte Schottergrube, sowie der in der Natur noch genau zu umgrenzende Platz bei der ZZ-Grube;
3. Zugunsten der Gemeinde sind die Dienstbarkeiten einzuräumen:
 - a) das Verbot des Verkaufes und des Verbauens der besten Hälfte des östl. Bauhofes befindlichen Platzes;
 - b) der Duldung Bewässerungsanlagen und Kanalisierungsanlagen auf dem Agrargemeinschaftsgebiet entschädigungslos anlegen zu dürfen;
4. Die Skihütte und der Vorplatz sind aus dem Regulierungsgebiet auszuschneiden;
5. Der Ablagerungsplatz der CC bleibt Regulierungsgebiet; solange jedoch von der CC für die Benützung dieses Platzes eine Entschädigung entrichtet wird, Mt dieselbe in die Gemeindekasse;
6. Die bei der Errichtung der Ski-Abfahrt und der Lifttrassen anfallenden Holzmengen stehen zur ausschließlichen Verfügung der Nutzung berechtigten;
7. Allenfalls ist die Gemeinde bereit, auf die Einforstung der gemeindeeigenen Objekte – mit Ausnahme des Gemeinde- und Schulhauses – im Regulierungsgebiet zu verzichten;
8. Alle durch die obigen Punkte nicht berührten Parzellen der Liegenschaften in EZ ***15 II KG Z und ***16 III KG X gehen in das Eigentum der zu bildenden Agrargemeinschaft Z über. Es wird die ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Agrargemeinschaft Z hinsichtlich der Liegenschaften erteilt.

9. Zur Sicherung des wirtschaftlichen Bestandes der Seilbahn soll aus dem Regulierungsgebiet im Bereich der R-Bergalpe eine Teilfläche zur Errichtung von Fremdenbeherbergungsbetrieben für die Gemeinde aus dem Regulierungsgebiet ausgeschieden werden.“

Zu den Punkten 2., 3., 5. und 8. ist in der Niederschrift in Form eines Aktenvermerks eine Stellungnahme der Nutzungsberechtigten angeführt, wobei insbesondere zu Punkt 9. eine Zustimmung nicht zu erzielen sei.

Am 03.08.1996 fand eine weitere Verhandlung statt, an der für die Gemeinde Z Ök.Rat DD und Bgm FF sowie Gemeinderat KK und für die Nutzungsberechtigten Alt-Bgm und Gemeinderat JJ, LL, MM und NN teilnahmen. Ausdrücklich heißt es in dieser Verhandlungsschrift:

„Der Verhandlungsgegenstand besteht in der endgültigen und einvernehmlichen Festlegung des der Vollversammlung der Antragsberechtigten am 16.08.1966 vorzulegenden Vergleichskonzeptes für die Hauptteilung des Regulierungsgebietes Z.“

Ziel dieser Verhandlung war, die Standpunkte der Nutzungsberechtigten mit jenen der Gemeinderepräsentanten in Klang zu bringen. Ausgehend davon kam es zu den nachfolgenden Abänderungen der im Protokoll vom 14.07.1966 festgehaltenen Punkte:

„Zu Punkt 2) lit c): Es wird klargestellt, dass die Zufahrt von der Bundesstraße zum Mullablagerungsplatz auch das Recht der Gemeinde in sich schließen muß, eine eigene Zufahrt der Metzgergrube anzulegen, sofern die bestehende Zufahrt unpassierbar werden sollte.

Zu Punkt 2) lit d): Die auszuscheidenden Flächen im Bereich der alten Schottergrube werden dahingehend festgelegt, daß dadurch der Schuttkegel unter Ausschluß der Weidefläche erfaßt wird; die auszuscheidende Fläche für das Schotterwerk im Beisein der ZZ-Grube ist im östlichen Teil begrenzt durch Auffahrt des Q-Loch Steiges [...] und im westlichen Teil, nördlich des ‚OO‘- Hauses. Der Agrargemeinschaft wird das Recht zuerkannt, aus der alten Schottergrube sowie aus der ZZ-Grube für ihren vollen Bedarf unentgeltlich Schotter und Steine zu entnehmen.

Zu Punkt 3) lit e): Die Möglichkeit, östl. des Bauhofes eine Fläche für die Errichtung eines Objektes für die Maschinen-genossenschaft freizustellen, wird von der Gemeinde ausdrücklich zugestanden.

Zu Punkt 5): Die Entschädigung der CC für die Benützung des Ablagerungsplatzes hat bis zum Jahr 1974 einschließlich in die Gemeindekasse, danach bei Verlängerung des Pachtvertrages in die Agrargemeinschaftskasse zu Men.

Zu Pkt 9) Anstelle der bisherigen Formulierung:

„Die Agrargemeinschaft hat die Verpflichtung zu übernehmen, im Bereich der R-Bergalpe oberhalb der Holzgrenze den für die Errichtung von Fremdenverkehrsbetrieben oder seilbahntechnischen Anlagen erforderlichen verbauungsfähigen Grund zum angemessenen Preis, der im Nichteinigungsfall von der Agrarbehörde im Einvernehmen mit der

Gemeindeaufsichtsbehörde festzulegen sein wird, dem Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Darüberhinausgehende Grundverkäufe werden von dieser Verpflichtung nicht berührt.“

Abschließend heißt es im Protokoll:

„Der Bürgermeister erklärt, vor der Versammlung eine Gemeinderatssitzung mit obigem Vergleichsvorschlag zu befassen und einen endgültigen Beschluss [...] herbeizuführen.“

Am 16.08.1966 fand im Pfarrsaal Z eine weitere Verhandlung statt, an der als Gemeindevertreter Vertreter Ök.Rat DD und Bgm FF und eine große Anzahl der Nutzungsberechtigten teilnahmen. In der Verhandlungsschrift heißt es dann:

„Nach Beantwortung gestellter Fragen verliest der Verhandlungsleiter neuerlich den genauen Wortlaut der Verh. Niederschrift vom 14.07.1966 mit den in der Niederschrift vom 03.08.1966 vorgesehenen Änderungen.

Der Gemeindevertreter Ök.R. DD erklärt auf ausdrückliche Frage des Verh. Leiters, dem Vergleich zuzustimmen.

Im Zuge des Regulierungsverfahrens wird hierauf vom Verh. Leiter folgender Vorschlag eines

Parteienübereinkommens

unterbreitet:

- 1.) Der Strenger-L auf EZ ***11 II KG O und der Abtlg. 12 des Waldbewirtschaftungsplanes bilden als Abfindungsflächen Gemeindevermögen.
- 2.) Weiters werden aus dem Regul. Gebiet ausgeschieden u. in das Gemeindevermögen übertragen, neben dem bereits im Bescheid vom 21.06.1965, ***, als Gemeindevermögen bezeichnete Parzellen:
 - a) die Gp .412/7 (S-Angerplatz)
 - b) die Gp .1821/12, 2616 und 2618
 - c) Zufahrt zum Mullablagerungsplatz, die auch das Recht der Gemeinde in sich schließt, eine eigene Zufahrt zur Metzgergrube anzulegen, sofern die bestehende Zufahrt unpassierbar werden sollte.
 - d) der Steinbruch und die alte Schottergrube, die auszuscheidenden Flächen im Bereich der alten Schottergrube werden dahingehend festgelegt, daß dadurch der Schuttkegel unter Ausschluß der Weidefläche erfasst wird; die auszuscheidende Fläche für das Schotterwerk im Bereich der ZZ-Grube ist im östlichen Teil begrenzt durch Auffahrt des Q-Loch-Steiges (ZY-Breche) und im westlichen Teil nördl. des „OO Hauses“ der zu bildenden Agrargemeinschaft Z wird das Recht zuerkannt, aus der alten Schottergrube sowie aus der ZZ-Grube für ihren vollen Bedarf unentgeltlichen Schotter und Steine zu entnehmen.
 - e) Eine Fläche von 600 bis 1.000 m² für die Relais-Station am ZX-Berg.
- 3.) Zugunsten der Gemeinde sind folgende Dienstbarkeiten einzuräumen:

- a) Das Verbot des Verkaufes und des Verbauens der westlichen Hälfte des östl. Bauhofes befindlichen Platzes; die Möglichkeit, östl. des Bauhofes eine Fläche für die Errichtung eines Objektes für die Maschinengenossenschaft freizustellen, wird von der Gemeinde ausdrücklich zugestanden.
 - b) Duldung Wasserleitungen und Kanalisierungsanlagen auf Agrargemeinschaftsgebiet entschädigungslos anlegen zu dürfen.
- 4.) Die Schihütte u. der Vorplatz sind aus dem Regulierungsgebiet auszuscheiden.
 - 5.) Der Ablagerungsplatz der CC bleibt Regulierungsgebiet; die Entschädigung der CC für die Benützung des Ablagerungsplatzes hat bis zum Jahr 1974 einschließlich in die Gemeindekasse, danach bei Verlängerung des Pachtvertrages in die einzurichtende Agrargemeinschaftskasse zu Men.
 - 6.) Die bei der Errichtung der Schiabfahrt u. der Liftrassen anfallenden Holzmengen stehen zur ausschließl. Verfügung der Nutzungsberechtigten. Die Nutzungsberechtigten stimmen der Rodung der Schiabfahrtstrassen zu, soweit die Trassenschlägerungen lt. Gutachten v. PP notwendig sind und von der Behörde für zulässig erklärt werden.
 - 7.) Die Gemeinde ist bereit, auf die Einforstung der gemeindeeigenen Objekte – mit Ausnahme des Gemeinde- und Schulhauses – im Regulierungsgebiet zu verzichten.
 - 8.) Alle durch die obigen Punkte nicht berührten Parzellen der Liegenschaften in EZI. ***1 II KG. Z u. ***2 II KG. X gehen in das Eigentum der zu bildenden Agrargemeinschaft Z über. Es wird die ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Agrargemeinschaft Z hinsichtlich dieser Liegenschaften erteilt.
 - 9.) Die zu bildende Agrargemeinschaft Z hat die Verpflichtung zu übernehmen, im Bereich der R-Bergalpe oberhalb der Holzgrenze den für die Errichtung von Fremdenbeherbergungsbetrieben oder seilbahntechnischen Anlagen erforderl. verbauungsfähigen Grund zu angemessenem Preis, der im Nichteinigungsfall von der Agrarbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeaufsichtsbehörde festzusetzen sein wird, dem Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeinde, zur Verfügung zu stellen; darüberhinausgehende Grundverkäufe werden von dieser Verpflichtung nicht berührt."

Abschließend heißt es in der Verhandlungsschrift:

„Der Gemeindevertreter erklärt, nachdem sämtliche anwesenden Nutzungsberechtigte dem Vergleich zustimmen, ebenfalls von Seiten der Gemeinde dem Vergleich beizutreten, sodaß dieser voll rechtswirksam wird.“

Das am 16.08.1966 abgeschlossene Parteienübereinkommen war in weiterer Folge Grundlage des Bescheides „Verzeichnis der der politischen Gemeinde Z am Regulierungsgebiet des Gemeindegutes zustehenden Anteilsrechte“ vom 17.08.1966, ZI ***. Ergänzend zu den Vereinbarungen 1.) bis 9.) der Verhandlungsschrift vom 16.08.1966 wurde festgelegt, dass der Gemeinde Z kein prozentuelles Anteilsrecht an den Nutzungen des Gemeindegutes Z zukommt.

Eine Bewertung der entsprechend dem Bescheid vom 17.08.1966, ZI ***, dem Gemeindevermögen sowie dem Regulierungsgebiet zuzuordnenden Grundstücke war nicht Gegenstand dieses Bescheides und auch nicht Gegenstand des diesem Bescheid zugrundeliegenden Parteienübereinkommens vom 16.08.1966.

Ergänzend zum Bescheid vom 17.08.1966, ZI ***, stellte die belangte Behörde im Bescheid vom 19.10.1966, ZI ***, das Eigentum der Agrargemeinschaft an jenen Grundstücken des vormaligen Gemeindegutes der mitbeteiligten Partei fest, die entsprechend den Bescheiden vom 21.06.1965, ZI ***, und vom 17.08.1966, ZI ***, als agrargemeinschaftliche Grundstücke zu qualifizieren waren. Anteilsberechtigt waren die jeweiligen Eigentümer der „für die Regulierung des Gemeindegutes der Gemeinde Z vom 3.5.1955, ZI. ***, festgestellten Stammsitzliegenschaften“. Die Verwaltung wurde mit den einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden provisorischen Verwaltungssatzungen „bis zum rechtskräftigen Abschluß des Regulierungsverfahrens geregelt.

3.2. Hauptteilungsplan:

Am 01.09.1970 erließ die belangte Behörde zu ZI *** den Bescheid „Hauptteilungsplan für die Agrargemeinschaft Z“. Einleitend heißt es in diesem Bescheid:

„Das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz hat mit Bescheid vom 13.12.1952, ZI. ***, über den Antrag der Nutzungsberechtigten am Gemeindegut Z das Verfahren zur Regulierung des Gemeindegutes rechtskräftig eingeleitet. Im Zuge dieses Verfahrens wurde nach eingehenden Verhandlungen mit Bescheid vom 21.06.1965, ZI ***, das Regulierungsgebiet festgestellt und dabei eine Reihe von Parzellen als Gemeindevermögen der Gemeinde Z festgestellt. Bei den Verhandlungen über die von der Gemeinde Z gegen diesen Bescheid eingebrachte Berufung wurde eine Hauptteilung des Gemeinschaftsbesitzes vereinbart und diese Vereinbarung im Bescheid vom 17.08.1966, ZI ***, rechtskräftig niedergelegt. Aufgrund der beiden oben genannten Bescheide und der zwischenzeitlich erstellten Vermessungspläne ergeht nun dieser Hauptteilungsplan.

Mit diesem Bescheid wurde das aus Gst Nr 121 neu gebildete Gst Nr 121/1 von der EZ ***10, GB ***** Z-Berg, ab- und der EZ ***14, GB ***** Z, zugeschrieben; die Bauparzellen 27, 155, 185, 43/2, 48, 245, 331 und 429, die Gste Nrn 180, 182/2, 183/2, 196, 2691, 212, 215/3, 38, 39, 49/2, 226/1, 232, 768, 869, 870/1, 1811, 1813, 1814/1, 43/4, 1903, 1814/2, 2689, 1812/2, 1480/1, 881/1, 881/2, 940, 226/3, 1847/2, 415/2, 2356/1 (ZZ-Grube), 412/7 (P incl. S-Anger und Sportplatz), 1821/12, 2616, 2618 und ebenso die Gste Nrn 227, 412/4, 416/1, 769, 1812/1, 228/1, 2049/7 (Alter Steinbruch), 2358/10, 2358/11, 2358/12 (Schotter, Sand und Steingewinnung) wurden lastenfrei von der EZ ***1 ab- und der EZ ***14, beide GB ***** Z, zugeschrieben. Hinsichtlich der EZ ***11, GB ***** O, wurde neuerlich festgestellt, dass es sich um Gemeindevermögen handelt. An den verbleibenden Grundstücken der EZ ***1, GB ***** Z, und EZ ***10, GB ***** Z-Berg, verfügte die belangte Behörde die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Beschwerdeführerin.

Der Hauptteilungsplan vom 01.09.1970 wurden von der mitbeteiligten Partei mit Berufung angefochten. Über diese Berufung führte die belangte Behörde am 06.10.1970 eine Verhandlung durch. Die belangte Behörde gab der Berufung der mitbeteiligten Partei statt und änderte den Hauptteilungsplan vom 01.09.1970 mit Bescheid vom 14.05.1971, ZI ***, bezeichnet als „Anhang I.“, ab. In diesem Bescheid verfügte die belangte Behörde neben anderen - hier nicht wesentlichen - Änderungen den Ersatz der EZ ***14, GB ***** Z

(Armenfonds der Gemeinde Z), durch die EZ ***17, GB ***** Z (Gemeindevermögen) [Spruchpunkt 2.], die Teilung des Gst Nr 1821/12 in dieses und die Gste Nrn 1821/14, 1821/15, 1821/16, 1821/17, 1821/18 und 1821/19 [Spruchpunkt 4. lit a)], die Teilung des Gst Nr 1821/1 in dieses und Gst Nr 1821/20 (Waldstück in der Flur U) [Spruchpunkt 4. lit c) 3.], die lastenfreie Abschreibung der Gste Nrn 2049/4, 2047/4, 2057, 2060 (Steinbruchgelände), 1821/14, 1821/15 und 1821/16, sowie die Abschreibung der Gste Nrn 1821/17, 1821/18, 1821/19 und 1821/20 unter Mitübertragung der Dienstbarkeiten der Weide und der Wasserleitung und Zuschreibung derselben zum Gutsbestand der EZ ***17, GB ***** Z [Spruchpunkt 4. lit c) 5.].

4. Ergebnis:

Auf der Grundlage der Bescheide vom 17.08.1966, ZI ***, vom 19.10.1966, ZI ***, vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***, in denen auch auf den Bescheid vom 21.06.1965, ZI ***, Bezug genommen wird, kam es betreffend das Gemeindegut zu einer Übertragung von Grundstücken in das Eigentum der Beschwerdeführerin sowie der mitbeteiligten Partei (Gemeindevermögen). Die nachfolgenden, vormals dem Gemeindegut zuzuordnenden Grundstücke, wurden in das Eigentum der Beschwerdeführerin übertragen:

.152, .153, .161, .293, 412/1, 412/55, 413/1, 413/2, 413/3, 1642, 1775/1, 1775/2, 1775/6, 1776, 1777, 1791, 1792, 1798/1, 1798/2, 1810, 1815/, 1815/2, 1821/1, 1821/6, 1821/21, 1821/22, 1821/23, 1922/2, 1923/1, 1925, 1926/1, 1926/3, 1929/1, 1932/4, 1972/2, 2044/1, 2044/2, 2044/3, 2044/4, 2044/5, 2046/2, 2049/1, 2049/8, 2053, 2185, 2186, 2187/1, 2187/2, 2267/2, 2355, 2356/3, 2356/4, 2357, 2358/1, 2358/2, 2358/3, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/8, 2358/9, 2359/1, 2359/2, 2360/1, 2360/2, 2361/1, 2361/2, 2362/1, 2362/2, 2363/1, 2363/2, 2373, 2374/1, 2374/2, 2390/1, 2390/2, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2652/9, 2686 und 2910, alle in EZ ***1, GB ***** Z, sowie Gst Nr 32054/1 in EZ ***2, GB ***** X.

Die weiteren in der EZ ***1, GB ***** Z, einliegenden Grundstücke hat die Beschwerdeführerin nach Erlassung des Hauptteilungsplanes vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, erworben.

Dem Gemeindevermögen wurden zugeordnet die

- Gste Nr .27, .155, .43/2, .48, .185, .245, .331, .429, 180, 182/2, 183/2, 196, 2691, 212, 215/3, 38, 39, 49/2, 226, 232, 768, 869, 870/1, 1811, 1813, 1814/1, 43/4, 1903, 1814/2, 2689, 1812/2, 1480/1, 881/1, 881/2, 940, 226/3, 1847/2, 415/2, 2356/1, 412/7, 1821/12, 1821/14, 1821/15, 1821/16, 2047/, 2049/4, 2057, 2060, 2616 und 2618,
- Gste Nrn 227, 412/4 und 416/1 unter Mitübertragung der Dienstbarkeit der Übertragungsleitung), das Gst Nr 769 unter Mitübertragung der Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung einer Warntafel, das Gst Nr 1812/1 unter Mitübertragung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges, das Gst Nr 228/1 unter Mitübertragung der Dienstbarkeit der Übertragungsleitung, das Gst Nr 2049/7 unter Mitübertragung der

Dienstbarkeit der Weide, die Gste Nrn 2358/10, 2358/11 und 2358/12 unter Mitübertragung der Dienstbarkeit der Weide und der Dienstbarkeit des Viehtriebes, die Gste Nrn 1821/17, 1821/18, 1821/19 und 1821/20 unter Mitübertragung der Dienstbarkeiten der Weide und der Wasserleitungen, alle in EZ ***17, GB ***** Z [Das Gst Nr 2358 war im Zeitpunkt der Übertragung mit der Dienstbarkeit der Weide mit den auf den unmittelbar angrenzenden Alpen der ZW Gste Nrn 2349, 2350, 2351, 2352 und 2354 aufgetrieben Ochsen und Pferden zugunsten des Grundbuchskörpers in EZ ***18 II und das Gst Nr 2049/1 im südöstlichen Teil mit dem in ZV und ZU überwinterten Vieh und auf den übrigen Teilen mit den auf ZV und ZU überwinterten Ochsen zugunsten der Gemeindefraktion Z-Berg belastet. Weideberechtigt nach dem Wald- und Weideservitutengesetz (WWSG) waren somit die ZW - Alpen- und Gemeindefraktion Z-Berg (nunmehr Agrargemeinschaft Unterberg und ZV).]

- die Gste Nrn 1738/1, 1738/2 und 1738/3, GB ***** O,
- und das Gst Nr 354/1, GB 84003 X.

Die der Agrargemeinschaft übertragenen Grundstücke waren vor deren Übertragung Gemeindegut. Der mitbeteiligten Partei wurden ua die Gste Nrn 1929, 1932/2, 1972/1 und 1972/2, alle GB ***** Z, übertragen, welche in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts käuflich oder im Tauschweg erworben wurden und daher nicht mit Nutzungsrechten belastet waren. Die ebenfalls an die mitbeteiligte Partei übertragenen Gste Nrn 412/8, 2616 und 2618, alle GB ***** Z, waren öffentliches Gut und somit reines Gemeindevermögen. Auch bei weiteren, der Gemeinde zugewiesenen Grundstücke lässt sich eine Zuordnung zum Gemeindegut oder Gemeindevermögen nicht feststellen.

Eine Bewertung der in das Gemeindevermögen und in das Eigentum der Beschwerdeführerin übertragenen Grundstücke sowie der am vormaligen Gemeindegut eingeräumten Nutzungsrechte/Anteilsrechte erfolgte im Rahmen des historischen agrarbehördlichen Verfahrens nicht.

IV. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen der Kapitel 1. bis 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses ergeben sich aus den Unterlagen zum historischen agrarbehördlichen Verfahren im Zeitraum von 1952 bis 1971. Einzelne Anmerkungen zu den dem Gemeindevermögen zugeordneten Grundstücken (vgl Kapitel 2.3. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses) übernimmt das Landesverwaltungsgericht aus dem angefochtenen Bescheid, da die Beschwerdeführerin diese von der belangten Behörde vorgenommenen näheren Umschreibungen nicht in Zweifel zog. Die Belastung genau bezeichneter Grundstücke mit Nutzungsrechten nach dem WWSG – vgl Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses – erläuterte die belangte Behörde bereits in ihrem an die mitbeteiligte Partei gerichteten Schreiben vom 07.10.1970.

Im Rahmen der von der belangten Behörde durchgeführten mündlichen Verhandlung erfolgte die Außerstreitstellung, dass die der Agrargemeinschaft übertragenen Grundstücke aus dem

Gemeindegut stammten. Dementsprechend lautet die Feststellung in Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses

Die mitbeteiligte Partei wies bereits in ihrer Beschwerde vom 02.08.1965 – übereinstimmend mit ihrer Stellungnahme vom 12.05.2025 – darauf hin, dass die Gste Nrn 1929, 1932/2, 1972/1 und 1972/2, alle GB ***** Z, nicht mit Nutzungsrechten belastet seien und folglich „reines“ Gemeindevermögen bilden würden. Ebenso hielt die mitbeteiligte Partei in der Berufung vom 02.08.1965 fest, dass die Gste Nrn 412/8, 2616 und 2618, alle GB ***** Z, öffentliches Gut, und folglich nicht mit Nutzungsberechtigten belastet seien. Für das Landesverwaltungsgericht ging die belangte Behörde auch nachvollziehbar davon aus, dass die Baugrundstücke Nrn 245 (Transformatorhäuschen), 331 (ein von der Gemeinde Z erworbenes Wohnhaus) und 429 (Holzschuppen im B), aber auch die Gste Nrn 2691 (A), 212 (Gemüsegarten), 49/2 (Ortsraum), 2689 (Weg; ZT-Weg) und 226/3 (B), alle GB ***** Z, von den Nutzungsberechtigten und der mitbeteiligten Partei schon am Beginn des Regulierungsverfahrens als „reines“ Gemeindevermögen bewerteten. Diesen Darlegungen widersprach die mitbeteiligte Partei nicht.

Die mitbeteiligte Partei brachte in ihrer Berufung vom 02.08.1965 ausdrücklich vor, dass die Gste Nrn 2057, 2060, 2047/3, 2047/4, 2049/4, 2049/2 und Teile des Gst Nr 2049/1, alle GB ***** Z, Steinbruchzwecken dienen und daher wohl irrtümlich dem Gemeindegut zugeordnet worden seien. Dieses Vorbringen steht im Einklang mit der Anordnung des Bescheides vom 21.06.1965, Zl ***, wonach aus dem Regulierungsgebiet auch der Steinbruch in den damals bestehenden und im Pachtvertrag mit der Firma EE festgelegten und beschriebenen Grenzen auszuscheiden und in das Gemeindevermögen der mitbeteiligten Partei zu übertragen war. Die Gemeinde bestritt in dieser Beschwerde auch, dass auf den Gste Nrn 2358/6, 2358/3 und 2356/1, alle GB ***** Z, auf welchen zum damaligen Zeitpunkt Schotter gewonnen wurde, eine Weide- und Holznutzung stattgefunden hätte. Zu weiteren, genau bezeichneten Grundstücken hielt die mitbeteiligte Partei in der Berufung vom 02.08.1965 fest, dass diese weitgehend unproduktiv, für die Gemeinde aber von hohem Interesse seien. Allerdings wurden insbesondere die Gste Nrn 412/7 (S-Angerplatz und Sportplatzflächen), 2356/1 (Schotterabbaufäche westlich V-Wand) 2049/7 (alter Steinbruch), 1821/14 bis 1821/20, 228/1, 1811, 1847/2 und 1903, aber auch die EZ ***11 GB ***** O im historischen Agrarverfahren als Gemeindegut behandelt und erfolgte diesbezüglich eine „lastenfreie“ Abschreibung in das Gemeindevermögen.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol stellt in Kapitel 4. der Sachverhaltsdarstellung des gegenständlichen Erkenntnisses fest, dass die im Zuge der Hauptteilung übertragenen Gste Nrn 1929, 1932/2, 1972/1 und 1972/2 sowie 412/8, 2616 und 2618, alle GB ***** Z, „reines“ Gemeindevermögen bildeten und bei weiteren der mitbeteiligten Partei zugewiesenen Grundstücken deren Qualifizierung als Gemeindegut oder Gemeindevermögen sich nicht mehr feststellen lässt. Selbst der Obmann der Beschwerdeführerin wies bei seiner Einvernahme am 14.10.2025 darauf hin, dass in das historische agrarbehördliche Verfahren offensichtlich nicht nur Gemeindegut, sondern auch sonstige im Eigentum der Gemeinde gestandenen Liegenschaften einbezogen wurden.

Die Beschwerdeführerin betonte, dass im Zuge des Hauptteilungsverfahrens sämtliche werthaltigen Grundstücke der mitbeteiligten Partei zugeschlagen worden seien. Dies gelte insbesondere für die nachfolgenden Flächen:

- Schotterfläche W-Ofen im Ausmaß von ca 20 ha (= alte Schottergrube)
- Alter Steinbruch, ca 9,5 ha
- Schotterabbaufäche westlich V-Wand (= ZZ-Grube), rund 5 ha
- „P“, inklusive S-Anger (0,5 ha) Sportplatzfläche (0,5 ha)
- S-Anger (seinerzeit) Teil von Gst 412/7, heute Gst Nr 412/9, ca 0,5 ha
- Waldstück in der Flur „U“, heute: Gst 1821/14 – 1821/20, ca 0,5 ha
- Gst Nr 1847/2, ca 2,1 ha
- Bescheid „Gebietsfeststellung vom 21.06.1965, in Summe 6,8 ha wertvoller Grundstücke
- EZ ***11 GB ***** O, seinerzeit „N“ 148 ha

Der Wert für diese Flächen könne mit Euro 550.000,00 angenommen werden.

Die Beschwerdeführerin monierte zudem, dass auch die im Jahr 1966 erkennbaren Lasten in den jeweiligen Liegenschaften berücksichtigt und kalkuliert werden hätten müssen. Dabei wies die Beschwerdeführerin auf folgende Lasten hin:

Lasten für Wegerhaltung und Wegbau 2017 – 2023	Euro 244.848,00
Lasten für die Sanierung der Almgebäude R-Berg	Euro 1.417.965,00
Lasten für näher bezeichnete Almgebäude im Q-Loch	Euro 99.000,00
Negativer Ertragswert für den Almbetrieb Q-Loch	Euro 26.420,00
und für den Almbetrieb R-Berg	Euro 169.140,00
Kosten für die Bewirtschaftung des Waldes im Zeitraum 2017–2023	Euro 636.810,00
Überschuss aus der Jagdverpachtung 2017-2023	Euro 212.000,00

AA, Obmann der Beschwerdeführerin, hielt im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 14.10.2025 ausdrücklich fest, dass die Bewertungen im Nachhinein erfolgt seien.

Im Zuge des mit dem Hauptteilungsplan vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***, abgeschlossenen agrarbehördlichen Verfahrens erfolgten keine Bewertungen von Grundstücken, Anteilsrechten etc. Diesen Umstand räumte auch die Beschwerdeführerin ein, hob aber gleichzeitig hervor, dass sich eine solche Bewertung erübrigt hätte, da die mitbeteiligte Partei und die Nutzungsberechtigten sich über die Aufteilung der Gemeindegutsgrundstücke geeinigt und das Parteienübereinkommen vom 16.08.1966 abgeschlossen hätten. Die historische Agrarbehörde habe in weiterer Folge, insbesondere im Hauptteilungsplan, die Zuordnung der Grundstücke in das Eigentum der Beschwerdeführerin und jenes der mitbeteiligten Partei entsprechend dem Parteienübereinkommen vorgenommen und nähere Erhebungen daher nicht durchzuführen gehabt. Für die Prüfung der relevanten Rechtsfrage, ob die historische Agrarbehörde eine den damals geltenden Vorschriften entsprechende Hauptteilung durchführte, welche das Vorliegen von Gemeindegut beendete, ist eine nachträglich vorgenommene Bewertung nicht entscheidend. Das Landesverwaltungsgericht Tirol ermittelte folglich nicht den Wert der in das

historische Agrarverfahren einbezogenen, an die Beschwerdeführerin und die mitbeteiligte Partei übertragenen Grundstücke. Dementsprechend sah das Landesverwaltungsgericht Tirol auch von einer konkreten Auflistung allfälliger, mit den an die Beschwerdeführerin übertragenen Alm- und Waldgrundstücken verbundenen Lasten ab.

V. Rechtslage:

1. Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996 (TFLG 1996), LGBl Nr. 74/1996 in den Fassungen LGBl Nr 74/1996 (§ 73) und LGBl Nr 70/2014 (§ 33), lauten samt Überschriften auszugsweise wie folgt:

„Agrargemeinschaftliche Grundstücke

§ 33. (1) Agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die von allen oder mehreren Mitgliedern einer Gemeinde oder von den Mitgliedern einer Nachbarschaft, einer Interessentschaft, einer Fraktion oder einer ähnlichen Mehrheit von Berechtigten kraft einer mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundenen oder einer persönlichen (walzenden) Mitgliedschaft gemeinschaftlich und unmittelbar für land- und forstwirtschaftliche Zwecke auf Grund alter Übung genutzt werden. Als gemeinschaftliche Nutzung gilt auch eine wechselweise sowie eine nach Raum, Zeit und Art verschiedene Nutzung.

(2) Agrargemeinschaftliche Grundstücke sind, unbeschadet der Rechte aus einer bereits vollendeten Ersitzung, insbesondere:

[...]

c) Grundstücke, die

1. im Eigentum einer Gemeinde stehen und zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes von Stammsitzliegenschaften dienen oder
2. vormals im Eigentum einer Gemeinde gestanden sind, durch Regulierungsplan ins Eigentum einer Agrargemeinschaft übertragen wurden, vor dieser Übertragung der Deckung des Haus- und Gutsbedarfes von Stammsitzliegenschaften gedient haben und nicht Gegenstand einer Hauptteilung waren (Gemeindegut);

[...]

(5) Der Substanzwert von Grundstücken im Sinn des Abs. 2 lit. c Z 2 ist jener Wert, der nach Abzug der Belastungen durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechte verbleibt. Er umfasst

- a) die Erträge aus der Nutzung der Substanz dieser Grundstücke einschließlich des beweglichen und unbeweglichen Vermögens, das daraus erwirtschaftet wurde, (Substanzerlöse) und
- b) den über den Umfang des Haus- und Gutsbedarfes der Nutzungsberechtigten erwirtschafteten Überschuss aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (Überling).

Die Substanz eines Grundstückes im Sinn des Abs. 2 lit. c Z 2 wird insbesondere dann genutzt, wenn es veräußert, verpachtet oder dauernd belastet wird, wenn darauf eine Dienstbarkeit oder ein Baurecht begründet oder die Jagd ausgeübt wird oder wenn es als Schottergrube,

Steinbruch und dergleichen verwendet wird. Der Substanzwert steht der substanzberechtigten Gemeinde zu.

[...]“

„Zuständigkeit der Agrarbehörde außerhalb eines Verfahrens

§ 73. Der Agrarbehörde steht außerhalb eines Verfahrens (§ 72) die Entscheidung über die Fragen zu,

[...]

d) Ob Gemeindegut oder Gemeindevermögen vorliegt oder ob es sich um Grundstücke nach § 33 Abs. 2 lit d handelt,

[...]“

2. Flurverfassungs-Landesgesetz 1935:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 06. Juni 1935, betreffend die Regelung der Flurverfassung (Flurverfassungs-Landesgesetz) LGBl Nr. 43/1935, lauten samt Überschriften wie folgt:

§ 41. (1) Die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei agrargemeinschaftlichen Grundstücken kann entweder durch Teilung oder durch Regelung (Regulierung) erfolgen, bei den in § 36 (2) e) angeführten Grundstücken (Teilwäldern) aber nur durch Regelung.

(2) Die Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke, bei welcher Teilflächen den Teilgenossen ins Eigentum übergeben werden, kann eine Hauptteilung (Generalteilung) oder eine Einzelteilung (Spezialteilung) sein.

[...]

(4) Die Hauptteilung ist die Auseinandersetzung zwischen bestandenen Obrigkeiten einerseits und Ortsgemeinden (Ortschaften) oder ehemaligen Untertanen andererseits oder zwischen Ortsgemeinden (Ortschaften) oder Gemeindeabteilungen oder zwischen der Gemeinde (Ortschaft oder Gemeindeabteilung) und einer agrarischen Gemeinschaft oder zwischen mehreren agrarischen Gemeinschaften.

[...]

(6) Bei der Teilung (4) und (5) treten die Abfindungsgrundstücke und Geldausgleichungen hinsichtlich aller rechtlichen Beziehungen zu dritten Personen an die Stelle der früheren Anteilsrechte, soweit nicht anderes vereinbart oder gesetzlich bestimmt ist.

(7) Die Regelung der gemeinschaftlichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte erfolgt durch Feststellung des nachhaltigen Ertrages der gemeinschaftlichen Grundstücke, durch Feststellung der Anteilsrechte der einzelnen Berechtigten, durch Aufstellung oder Genehmigung des Wirtschaftsplanes oder der Verwaltungssatzungen. Bei den in § 36 (2) e) bezeichneten agrargemeinschaftlichen Grundstücken (Teilwäldern) ist die Größe, Form, Lage und servitutsfreie Bringungsmöglichkeit der Forsterzeugnisse zu berücksichtigen.

Mit der Regelung kann auch die Vornahme der für die Wirtschaft notwendigen Verbesserungen verbunden werden.

„Ermittlungsverfahren. Gegenstand des Ermittlungsverfahrens

§ 49. Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist bei einer Hauptteilung die Feststellung der Grenzen des Gebietes, der zugehörigen Grundstücke, ihre Einschätzung und Bewertung, die Feststellung der Parteien, des Ausmaßes ihres Anspruches (Anteilsrechtes oder Forderungsrechtes), der für jede Partei entfallenden Teilfläche (Abfindung), die Ermittlung und Planung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen sowie die Feststellung der Grundlagen für die Regulierung aller sonstigen Rechts- und wirtschaftlichen Verhältnisse, die anlässlich der Hauptteilung einer Regulierung bedürfen. Das Ermittlungsverfahren hat sich auch auf die Erhebung zur Erstreckung, ob und inwieweit an allen oder einzelnen Teilen noch bestimmte gemeinschaftliche Benützungsrechte der Parteien fortzubestehen haben. Solche gemeinsame Benützungsrechte sind jedoch nur im Fall unbedingter wirtschaftlicher Notwendigkeit zuzulassen.“

„Ansprüche der Parteien

§ 51. (1) Bei der Hauptteilung hat jeder Teilgenosse nach dem festzustellenden Wert seines Anteiles Anspruch auf vollen Gegenwert tunlichst in Grund. Erfolgt die Auseinandersetzung zwischen einer Ortsgemeinde einerseits und einer oder mehrerer Agrargemeinschaften andererseits, so gebührt der Ortsgemeinde ein ihrer tatsächlichen durchschnittlichen Nutzung entsprechender Anteil, mindestens jedoch ein Anteil, der dem Fünftel des Wertes der der Hauptteilung unterzogenen Liegenschaft entspricht. Dieses Anteilsrecht steht der Ortsgemeinde nur dann zu, wenn sie in den öffentlichen Büchern als Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen ist oder die Steuern für diese aus eigenen Mitteln trägt und außerdem über eine ihr als Eigentümerin einer Stammsitzliegenschaft oder als Inhaberin eines walzenden Anteiles zustehenden Berechtigung hinaus an der Nutzung teilgenommen hat. Die letzterwähnte Berechtigung ist bei der Hauptteilung nicht zu berücksichtigen. Ein größerer Anspruch der Ortsgemeinde, der für einen besonderen Rechtstitel beruht, wird durch die vorangehenden Bestimmungen nicht berührt.
[...]"

„Bewertung der Grundstücke, Ausgleichungen, Forderungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Gegenleistungen

§ 52. (1) Die Einschätzung und Bewertung der Grundstücke hat gemäß den Bestimmungen des § 14 (1) bis (3) zu geschehen. Das Ergebnis ist in einem Bewertungsplan zusammenzustellen. [...] Die einer besonderen Nutzung gewidmeten Pflanzungen, z.B. Obstbäume u.dgl., und die zur Holzgewinnung bestimmten Bestände sind besonders einzuschätzen und zu bewerten.

Allfällige Bestandswertausgleichungen haben entweder in Geld oder im Vereinbarungsweg derart zu erfolgen, dass die mit Beständen unzulänglichen Wertes beteiligten Teilgenossen berechtigt werden, während einer von der Behörde festzusetzenden Zeit eine von ihr bestimmte Menge Walderzeugnis aus den Abfindungen der anderen Parteien zu beziehen. Wenn einem Teilgenossen eine Teilfläche zugewiesen wird, die er früher schon genutzt und für die er Aufwendungen gemacht hat, so sind diese Nutzungen und Aufwendungen bei der Abschätzung, Bewertung und Ausgleichung nicht in Betracht zu ziehen. [...]

„Hauptteilungsplan

§ 54. (1) Die Hauptteilung ist durch Waldplan der Behörde auszusprechen, der sich auf die Feststellung des auf jeden Teilgenossen entfallenen Teiles des bisher gemeinschaftlichen Gebietes und die anlässlich der Hauptteilung notwendigen Regelung der rechts -und wirtschaftlichen Verhältnisse zu erstrecken hat.

(2) Hinsichtlich der Berufung gegen diesen Plan gelten die Bestimmungen des § 43 (1).“

3. Flurverfassungs-Landesgesetz 1952:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Gesetzes vom 16. Juli 1952 über die Regelung der Flurverfassung (Flurverfassungs-Landesgesetz, FLG), LGBl Nr 32/1952, lauten samt Überschriften wie folgt:

„Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei agrargemeinschaftlichen Grundstücken durch Teilung oder Regulierung

§ 41. (1) Die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei agrargemeinschaftlichen Grundstücken kann entweder durch Teilung oder durch Regulierung erfolgen, bei den in § 36 Abs. 2 lit. e angeführten Grundstücken (Teilwäldern) aber nur durch Regulierung.

(2) Die Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke, bei welcher Teilflächen den Teilgenossen ins Eigentum übertragen werden, kann eine Hauptteilung (Generalteilung) oder eine Einzelteilung (Spezialteilung) sein.

[...]

(4) Die Hauptteilung ist die Auseinandersetzung zwischen bestandenen Obrigkeiten einerseits und Ortsgemeinden (Ortschaften) oder ehemaligen Untertanen andererseits oder zwischen Ortsgemeinden (Ortschaften) oder Gemeindeteilen oder zwischen der Gemeinde (Ortschaft oder Gemeindeteil) und einer agrarischen Gemeinschaft oder zwischen mehreren agrarischen Gemeinschaften.

[...]

(6) Bei der Teilung gemäß Abs. 4 und 5 treten die Abfindungsgrundstücke und Geldausgleichungen hinsichtlich aller rechtlichen Beziehungen zu dritten Personen an die Stelle der früheren Anteilsrechte, soweit nicht anderes vereinbart oder gesetzlich bestimmt ist.

(7) Die Regulierung der gemeinschaftlichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte erfolgt durch Feststellung des nachhaltigen Ertrages der gemeinschaftlichen Grundstücke, durch Feststellung der Anteilsrechte der einzelnen Berechtigten, durch Aufstellung oder Genehmigung des Wirtschaftsplanes und der Verwaltungssatzungen; bei den in § 36 Abs. 2 lit. e bezeichneten agrargemeinschaftlichen Grundstücken (Teilwäldern) ist die Größe, Form, Lage und servitutsfreie Bringungsmöglichkeit der Forsterzeugnisse zu berücksichtigen. Teilwaldrechte können auch, insoweit ihre Inhaber zustimmen, in Anteilsrechte am agrargemeinschaftlichen Wald umgewandelt werden, die keinen Anspruch auf die ausschließliche Nutzung bestimmter Flächen geben. Mit der Regulierung kann auch die Vornahme der für die Wirtschaft notwendigen Verbesserungen verbunden werden.

§ 47 [...]

(2) Das Regulierungsverfahren ist auf Antrag oder von Amts wegen einzuleiten.

(3) Auf Antrag ist das Regulierungsverfahren einzuleiten, wenn sich mindestens $\frac{1}{4}$ der bekannten Teilgenossen für die Einleitung des Verfahrens erklärt; bei den in § 36 Abs. 2 lit. e angeführten agrargemeinschaftlichen Grundstücken (Teilwäldern) aber nur dann, wenn mindestens $\frac{2}{3}$ der Mitglieder der Agrargemeinschaft für die Einleitung des Regulierungsverfahrens sind und der Wert ihrer Nutzungen nach vorläufiger Schätzung mehr als $\frac{2}{3}$ des Gesamtwertes der Nutzungen im ganzen Regulierungsgebiet ausmacht. Von der Einleitung eines Regulierungsverfahrens kann jedoch abgesehen werden, wenn der Zweck des Regulierungsantrages auf einfachere Art, z.B. durch die Aufstellung von Wirtschaftsplänen und Verwaltungssatzungen nach den Bestimmungen des § 87 oder von Wirtschaftsplänen und Verwaltungsstatuten nach dem Alpenschutzgesetz vom 29.01.1920, BGBl. Nr. 81, oder durch ein von der Agrarbehörde in die Wege zu leitendes Übereinkommen, erreicht werden kann. Solche Übereinkommen haben, wenn sie von der Agrarbehörde genehmigt werden, die Rechtswirkung behördlicher Bescheide. Die Agrarbehörde ist auch in diesen Fällen zur Vornahme aller erforderlichen Amtshandlungen berechtigt. Unter den Voraussetzungen kann auch die Einleitung des Verfahrens einfacher Art beantragt werden.

[...]

„Ansprüche der Parteien

§ 51. (1) Bei der Hauptteilung hat jeder Teilgenosse nach dem festzustellenden Wert seines Anteiles Anspruch auf vollen Gegenwert, tunlichst in Grund.

(2) Erfolgt die Auseinandersetzung zwischen einer Ortsgemeinde einerseits und einer oder mehreren Agrargemeinschaften andererseits, so gebührt der Ortsgemeinde ein ihrer tatsächlichen durchschnittlichen Nutzung entsprechender Anteil, mindestens jedoch ein Anteil, der dem Fünftel des Wertes der der Hauptteilung unterzogenen Liegenschaft entspricht. Dieses Anteilrecht steht der Ortsgemeinde nur dann zu, wenn sie in den öffentlichen Büchern als Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen ist oder die Steuern für diese aus eigenen Mitteln trägt und außerdem über eine ihr als Eigentümerin einer Stammsitzliegenschaft oder als Inhaberin eines walzenden Anteiles zustehenden Berechtigung hinaus an der Nutzung teilgenommen hat. Ein größerer Anspruch der Ortsgemeinde, der für einen besonderen Rechtstitel beruht, wird durch die vorangehenden Bestimmungen nicht berührt.

[...]

„Bewertung der Grundstücke, Ausgleichungen, Forderungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Gegenleistungen.

§ 52. (1) Die Einschätzung und Bewertung der Grundstücke hat gemäß den Bestimmungen des § 13 zu geschehen. Das Ergebnis ist in einem Bewertungsblatt zusammenzustellen. Die einer besonderen Nutzung gewidmeten Pflanzungen, z.B. Obstbäume u.dgl., und die zur Holzgewinnung bestimmten Bestände sind besonders einzuschätzen und zu bewerten. Allfällige Bestandswertausgleichungen haben entweder in Geld oder im Vereinbarungsweg derart zu erfolgen, daß die mit Beständen unzulänglichen Wertes beeilten Teilgenossen berechtigt werden, während einer von der Agrarbehörde festgesetzten Zeit eine von ihr bestimmte Menge Walderzeugnisse aus den Abfindungen der anderen Parteien zu beziehen. Wenn einem Teilgenossen eine Teilfläche zugewiesen wird, die er früher schon genutzt und für die er

Aufwendungen gemacht hat, so sind diese Nutzungen und Aufwendungen bei der Abschätzung, Bewertung und Ausgleichung nicht in Betracht zu ziehen.

[...]

„Hauptteilungsplan

§ 54. (1) Die Hauptteilung ist durch Plan der Agrarbehörde auszusprechen, der sich auf die Feststellung des auf jeden Teilgenossen entfallenden Teils des bisher gemeinschaftlichen Gebietes und die anlässlich der Hauptteilung notwendige Regulierung der Rechts- und wirtschaftlichen Verhältnisse zu erstrecken hat.

[...]

„Regulierung der gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte, Ermittlungsverfahren

§ 75. Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist bei der Regulierung der gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte die Feststellung der Grenzen des Gebietes, der zugehörigen Grundstücke, bei Teilwäldern der Nutzungsfläche, ihres nachhaltigen Ertrages und der wirtschaftlich zulässigen Nutzungen, weiters die Feststellung der Parteien, ihrer Anteil- oder Forderungsrechte, die Ermittlung des dem Anteilrecht entsprechenden Anspruches der einzelnen Parteien auf die Nutzungen, die Ermittlung und Planung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen, die Schaffung der Grundlagen für einen Wirtschaftsplan und für Verwaltungssatzungen sowie für die Regulierung aller sonstigen Verhältnisse, die einer solchen bedürfen.“

„§ 76. Für das Ermittlungsverfahren gelten die Bestimmungen der §§ 57 bis 65 mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

[...]

2. Jede Partei hat nach dem Verhältnis ihres festgestellten Anteilrechtes Anspruch auf Zuerkennung eines solchen Bruchteiles der Gesamtnutzung als es nach Beschaffenheit und Menge den Verhältnissen ihres bisherigen Rechts zu den Rechten der anderen Parteien entspricht, oder, wenn die Regulierung in der Feststellung der einzelnen Benutzungsrechte selbst besteht, auf die ungeschmälernte Belassung seines Rechtes. In beiden Fällen jedoch gilt dies vorbildlich der für unerhebliche Verschiedenheiten etwa eintretenden Ausgleichungen in Geld und jener Einschränkungen, die entweder zur zweckmäßigen Regulierung der Ausübung der einzelnen Rechte notwendig sind oder sich aus der verhältnismäßigen Herabsetzung aller oder einzelner Nutzungen zur Wahrung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit des Grundes ergeben. Müßten zu diesem Zweck gewisse Nutzungen so herabgesetzt oder ausgeschlossen werden, daß hiedurch einzelne Parteien unverhältnismäßig beeinträchtigt würden, so sind dieselben hiefür zu Lasten der Gemeinschaft entweder durch Einräumung oder Erweiterung anderer Nutzungen oder Entgelt zu entschädigen, je nachdem der eine oder andere Vorgang angemessener und den Wünschen der Beteiligten entsprechender ist.

„Teilungs- oder Regulierungsplan der Parteien“

§ 85. (1) Die Agrarbehörde kann nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides auf Einleitung eines Hauptteilungs-, Einzelteilungs- oder Regulierungsverfahrens eine oder mehrere Parteien auf ihren Antrag ermächtigen, den Teilungs- und Regulierungsplan selbst vorzubereiten.

(2) In diesem Fall obliegt die Schaffung der Grundlagen des Planes in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht den antragstellenden Parteien.

(3) Einigen sich die Parteien, so ist der von ihnen ausgearbeitete Plan, falls er für geeignet befunden wird, iSd § 71 bzw. § 83 aufzulegen und das Verfahren nach dem Gesetz zu Ende zu führen. Kommt eine Einigung in angemessener Zeit nicht zustande oder ist der vorgelegte Plan ungeeignet, so ist das Verfahren so weiterzuführen, als ob eine Ermächtigung, einen Plan vorzubereiten, nicht erteilt worden wäre.

4. Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetz 1969:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetzes 1969 (TFLG 1969) in der Stammfassung lauten samt Überschriften wie folgt:

„Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei agrargemeinschaftlichen Grundstücken durch Teilung oder Regulierung

§ 40. Die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken kann durch Teilungen oder Regulierungen erfolgen.

„Teilungen

§ 41. (1) Die Teilung agrargemeinschaftlicher Grundstücke, bei der Teilflächen in das Eigentum von Mitgliedern der Agrargemeinschaft übergehen, kann eine Haupt- oder Einzelteilung sein.

(2) Die Hauptteilung besteht in der Auseinandersetzung zwischen der Gemeinde (Ortschaft oder Gemeindeteil) und einer Agrargemeinschaft oder zwischen mehreren Agrargemeinschaften.

[...]

„Ermittlungsverfahren, Gegenstand des Ermittlungsverfahrens

§ 43. Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist bei einer Hauptteilung die Feststellung der Grenzen des Gebietes, der zugehörigen Grundstücke, ihre Einschätzung und Bewertung, die Feststellung der Parteien, des Ausmaßes ihres Anspruches (Anteilsrechtes oder Forderungsrechtes), der auf jede Partei entfallende Teilflächen (Abfindung), die Ermittlung und Planung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen sowie die Feststellung der Grundlagen für die Regulierung aller sonstigen Rechts- und wirtschaftlichen Verhältnisse, die anlässlich der Hauptteilung einer Regulierung bedürfen. Das Ermittlungsverfahren hat sich auch auf die Erhebung zu erstrecken, ob und inwieweit an allen oder einzelnen Teilen noch bestimmte gemeinschaftliche Benützungsrechte der Parteien fortzubestehen haben. Solche gemeinsamen Benützungsrechte sind jedoch nur im Fall unbedingter wirtschaftlicher Notwendigkeit zuzulassen.“

„Bewertung der Grundstücke, Ausgleichungen, Forderungsrechte, Grunddienstbarkeiten,
Gegenleistungen

§ 45. (1) Die Bewertung der Grundstücke hat sinngemäß nach den Bestimmungen der §§ 12, 13, 14 und 20 zu erfolgen.

[...]

§ 62. Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist bei der Regulierung der gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte die Feststellung der Grenzen des Gebietes, der zugehörigen Grundstücke, bei Teilwäldern der Nutzungsfläche, ihres nachhaltigen Ertrages und der wirtschaftlich zulässigen Nutzungen, weiters die Feststellung der Parteien, ihrer Anteils- oder Forderungsrechte, die Ermittlung des dem Anteilsrecht entsprechenden Anspruches der einzelnen Parteien auf die Nutzungen, die Ermittlung und Planung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen, die Schaffung der Grundlagen für einen Wirtschaftsplan und für Verwaltungssatzungen sowie für Regulierung aller sonstigen Verhältnisse, die einer solchen bedürfen.

„Widerruf von Anträgen und Parteienerklärungen, Bindung der Rechtsnachfolger, Genehmigung von Übereinkommen

§ 74. [...]

(4) Die zur Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken abgeschlossenen Parteienübereinkommen bedürfen der Genehmigung der Agrarbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften eintritt, landeskulturelle Interessen verletzt werden oder eine erhebliche Störung des Verfahrens zu befolgen ist.

5. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG), BGBl I Nr 133/2013 in den Fassungen BGBl I Nr 24/2017 (§ 29), BGBl I Nr 138/2017 (§ 28) und BGBl I Nr 57/2018 (§ 31), lauten samt Überschriften 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.

[...]“

„Verkündung und Ausfertigung der Erkenntnisse

§ 29. [...]

(2) Hat eine Verhandlung in Anwesenheit von Parteien stattgefunden, so hat in der Regel das Verwaltungsgericht das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen sogleich zu verkünden.

[...]

(3) Die Verkündung des Erkenntnisses entfällt, wenn

[...]

2. das Erkenntnis nicht sogleich nach Schluss der mündlichen Verhandlung gefasst werden kann

und jedermann die Einsichtnahme in das Erkenntnis gewährleistet ist.

[...]“

VI. Erwägungen:

1. Zur Rechtzeitigkeit:

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

Der Bescheid der belangten Behörde vom 05.03.2025, ZI ***, wurde der Beschwerdeführerin zuhänden ihres Rechtsvertreters am 10.03.2025 zugestellt. Die Beschwerde der rechtsfreundlich vertretenen Agrargemeinschaft Z wurde am 07.04.2025 und damit innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist bei der gemäß der Bekanntmachung des Landesamtsdirektors vom 15.03.2021, ZI ***, für Anbringen im elektronischen Verkehr vorgesehene E-Mail-Adresse eingebracht. Die Erhebung der Beschwerde erfolgte somit fristgerecht.

2. Zum Prüfungsumfang:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht Tirol den angefochtenen Bescheid aufgrund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG) zu überprüfen.

Die Beschwerdeführerin beantragte, den angefochtenen Bescheid vom 05.03.2025, ZI ***, in seinem gesamten Umfang dahingehend abzuändern, „dass alle Anträge der Ortsgemeinde abgewiesen werden“.

Die belangte Behörde wies bereits mit den Spruchpunkten 3., 5. und 6. näher bezeichnete Anträge der mitbeteiligten Partei einschließlich des Eventualbegehrens als unbegründet ab. Die Beschwerdeführerin ist somit durch die Spruchpunkte 3., 5. und 6. des angefochtenen Bescheides vom 05.03.2025, ZI ***, nicht beschwert. Dies gilt auch für die Abweisung des Eventualbegehrens.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 14.10.2025 konkretisierte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter ihr Beschwerdevorbringen dahingehend, dass lediglich die Spruchpunkte 1., 2., 4., 7. und 8. des Bescheides der belangten Behörde vom 05.03.2025, ZI ***, angefochten werden. Die eben zitierten Spruchpunkte sind somit Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

3. In der Sache:

3.1. Allgemeines:

§ 73 lit d TFLG 1996 ist als Rechtsgrundlage für Feststellungen geeignet, die eine Abgrenzung von Gemeindegut und Gemeindevermögen voneinander beinhalten. Darüber hinaus ist diese Bestimmung auch eine geeignete Rechtsgrundlage für eine Feststellung darüber, ob und wenn ja, um welche Art von Gemeindegut es sich bei bestimmten Grundstücken handelt (VwGH 30.06.2011, 2010/07/0074).

3.2. Zur Qualifikation als Gemeindegut:

§ 33 Abs 2 lit c TFLG 1996 nennt in seinen beiden Ziffern zwei Arten von Gemeindegut. Z 1 betrifft solche Grundstücke, die im Eigentum einer politischen Gemeinde stehen. Mit der Formulierung in der Z 2 „vormals im Eigentum einer Gemeinde gestanden sind“ ist gemeint, dass die fraglichen Grundflächen vormals, also vor dem Zeitpunkt der Übertragung an die Agrargemeinschaft, im Eigentum einer politischen Gemeinde gestanden sind. Bei der Prüfung des Vorliegens der Voraussetzung des § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 kommt es auf die Art des Bescheides, mit dem das Eigentum an die Agrargemeinschaft übertragen wurde, nicht entscheidend an. Der vom Gesetzgeber gewählte Begriff „durch Regulierungsplan“ in § 33 Abs 2 lit c TFLG 1996 ist weit zu verstehen; alle Bescheide, die derartige Übertragungen beinhalten, erfüllen gleichermaßen die Voraussetzung des § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 (VwGH 30.06.2011, 2010/07/0074).

Schon im Einleitungsbescheid im Regulierungsverfahren Z vom 13.12.1952 stellte die belangte Behörde fest, dass die in den EZlen ***1, GB ***** Z, ***2, GB ***** X, und ***11, GB ***** O, inliegenden Grundstücke des Gemeindewaldes von den Beteiligten aufgrund der Gemeindeordnung gemeinschaftlich genutzt wurden und sohin als Gemeindegut agrargemeinschaftliche Grundstücke iSd § 36 Abs 2 lit d Flurverfassungsgesetz 1935 darstellen. Die mitbeteiligte Behörde brachte sohin bereits im Jahr 1952 bindend zum Ausdruck, dass diese Grundstücke Gemeindegut waren und damit im Eigentum der Gemeinde standen. Diesbezüglich erfolgte auch eine Außerstreitstellung im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20.02.2025.

Die unter Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides eigens aufgezählten Grundstücke der EZ ***1, GB ***** Z, und EZ ***2, GB ***** X, waren ursprünglich Gemeindegut nach § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 (vgl auch VwGH 30.06.2011, 2010/07/0091). Die sonstigen in diesem Grundbuchkörper aufscheinenden Grundstücke erwarb die Beschwerdeführerin nach Erlassung des Hauptteilungsplanes vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***. Sofern – wie im angefochtenen Bescheid festgestellt – von keiner gültigen Hauptteilung auszugehen ist, sind die sonstigen Grundstücke Substanzerlöse im Sinne des § 33 Abs 5 lit a TFLG 1996.

Eine weitere Voraussetzung für eine Feststellung nach § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 ist – abgesehen von der nicht strittigen Nutzung der Flächen zur Deckung des Haus- und

Gutsbedarfes von Stammsitzliegenschaften – das Fehlen einer Hauptteilung zwischen Gemeinde und Agrargemeinschaft. Dabei ist nach § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 allein relevant, ob in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen agrargemeinschaftlichen Grundstücke eine Hauptteilung stattgefunden hat oder nicht (VwGH 13.10.2011, 2011/07/0001, VwGH 13.10.2011, 2011/07/0079). Ein rechtskräftiger Hauptteilungsplan soll nach der Intention des Gesetzgebers der Qualifikation als Gemeindegutsagrargemeinschaft deshalb entgegenstehen, weil die Gemeinde in einem solchen Fall – idealtypisch betrachtet – mit den von bisherigen Nutzungen unbelasteten Grundstücken aus dem Gemeindegut abgefunden wurde. Dabei sollte diese Aufteilung der Grundflächen zwischen der Gemeinde und der Agrargemeinschaft dem Wert der Rechte der beiden Seiten entsprechen (VwGH 22.12.2011, 2011/07/0183).

Für die Frage der Zuordnung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken zu § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 kann aber auch ein Übereinkommen relevant sein, wenn dessen Gegenstand ein Vorgang wäre, der einer Hauptteilung, also einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung zwischen der Gemeinde und der Agrargemeinschaft, gleichkäme. Fand nämlich eine gesetzmäßige Abwicklung der vermögensrechtlichen Verhältnisse am Gemeindegut in der Form statt, dass nach Berechnungen über die Wertigkeit der Rechte und der Grundflächen eine Teilung vorgenommen wurde, der zufolge zum einen die Gemeinde lastenfrei Grundflächen und zum anderen die Agrargemeinschaft Eigentum an ehemaligen Gemeindegutsgrundstücken erhielt, und war ein solcher Vorgang Gegenstand eines agrarbehördlich genehmigten Übereinkommens, so wäre dies einer Hauptteilung gleichzuhalten (VwGH 13.10.2011, 2011/07/0001).

3.3. Schlussfolgerungen:

Die historische Agrarbehörde leitete aufgrund des Antrages vom 13.12.1952 zu den als Gemeindegut festgestellten Grundstücken der EZIn ***1 und ***13, ***** Z, ***2, GB ***** X, und ***11, GB ***** O ein Regulierungsverfahren ein. In dem nicht in Rechtskraft erwachsenen Bescheid vom 21.06.1965, ZI ***, traf die belangte Behörde Feststellungen zum Gemeindegut der mitbeteiligten Partei. Aus dem Gemeindegut sollten genau bezeichnete „Parzellen“ ausgeschieden und als „Gemeindevermögen“ der mitbeteiligten Partei zugeordnet werden. Ausgehend von der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung, insbesondere der Berufung der mitbeteiligten Partei vom 02.08.1965 sollte eine Hauptteilung stattfinden. Die Verhandlungen am 14.07. und 03.08.1966 endeten letztendlich im Parteienübereinkommen vom 17.08.1966, welches in den Bescheiden vom 17.08.1966, ZI ***, vom 19.10.1966, ZI ***, und im Hauptteilungsplan vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***, seinen Niederschlag fand. Entscheidungswesentlich ist daher die Klärung der Frage, ob dieses Parteienübereinkommen einschließlich der nachfolgenden zitierten Bescheide als Hauptteilung zu qualifizieren ist. Ein rechtskräftiger Hauptteilungsplan beendet jedenfalls das Vorliegen von Gemeindegut im Sinne des § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 (VwGH 10.11.2011, 2010/07/0216). Dass die Möglichkeit, eine Hauptteilung durchzuführen, im damals geltenden Flurverfassungsrecht vorgesehen war, ist unbestritten.

Ein Bescheid, der zwar mit „Hauptteilung“ überschrieben ist, inhaltlich aber nur die Belassung von (schon bestanden habendem) Gemeindevermögen bei der Gemeinde umfasst, also nichts

mit der Hauptteilung vom Gemeindegut zu tun hat, kann daher nicht dazu führen, dass wegen einer „Hauptteilung“ die Qualifikation als Gemeindegutsagrargemeinschaft wegfiel. Für die Annahme, es sei eine Hauptteilung vorgenommen worden und damit die Eigenschaft des Gebietes als Gemeindegut beendet, kommt es daher nicht auf den Titel des Aktes, als vielmehr auf den Inhalt der mit ihm verfüigten rechtserheblichen Vorgänge an (VwGH 22.12.2011, 2011/07/0183). Lag bei einem als „Hauptteilung“ bezeichneten Akt Gemeindevermögen vor und wurde es deshalb der Gemeinde belassen, so ist ein derartiges Verfahrensergebnis nicht mit dem Ergebnis eines Hauptteilungsverfahrens gleichzusetzen (VwGH 13.10.2011, 2011/07/0079).

Im konkreten Fall erging der auf § 47 TFLG 1969 gestützte Hauptteilungsplan vom 01.09.1970, ZI ***, der sich allerdings im Wesentlichen in der Wiedergabe des Parteienübereinkommens vom 17.08.1966 erschöpft. Dem Parteienübereinkommen vom 17.08.1966 und dem Hauptteilungsplan vom 01.09.1970 gingen keine Bewertungen der Grundstücke und Anteilsrechte voraus. Zwar handelte es sich bei der überwiegenden Anzahl der an die mitbeteiligte Partei übergebenen Grundstücke um Gemeindegut, einzelne übertragene Grundstücke waren allerdings nicht mit Nutzungsrechten belastet, so jedenfalls die Gste Nrn 1929, 1932/2, 1972/1 und 1972/2, alle GB ***** Z, und dem öffentlichen Gut zuzuordnenden Gste Nrn 412/8, 2616 und 2618, alle GB ***** Z. Bei bestimmten Grundstücken, wie etwa bei den Gste Nrn 2057, 2060, 2047/3, 2047/4, 2049/4, 2049/2 und Teilen des Gst Nr 2049/1, alle GB ***** Z, welche Steinbruchzwecken dienten, ist unter Berücksichtigung des Bescheides vom 21.06.1965, ZI ***, und dem Vorbringen der mitbeteiligten Partei in der Berufung vom 02.08.1965 die Frage der Belastung mit Nutzungsrechten – auch aufgrund des Fehlens der nach dem Flurverfassungsrecht im Zusammenhang mit Hauptteilungen erforderlichen Erhebungen – strittig.

Laut dem Parteienübereinkommen vom 16.08.1966 und den in weiterer Folge erlassenen Bescheiden, insbesondere dem Hauptteilungsplan im Jahr 1970, wurden der mitbeteiligte Partei jene Grundstücke zugesprochen, deren Übertragung sie bereits in der Berufung vom 02.08.1965 gefordert hatte. Das Landesverwaltungsgericht Tirol verkennt nicht, dass es sich dabei auch um – insbesondere für die mitbeteiligte Partei – wertvolle Grundstücke handelte. Gegenteiliges brachte die mitbeteiligte Partei auch nicht vor. Es handelte sich dabei aber gerade nicht um ausschließlich aus dem Gemeindegut stammende Grundstücke. Einzelne Grundstücke waren eindeutig ursprüngliches Gemeindevermögen, bei weiteren Grundstücken ist eine Belastung mit Anteilsrechten nach den flurverfassungsrechtlichen Bestimmungen zumindest strittig. Die Zuordnung der Grundstücke erfolgte anhand von Parteienerklärungen, wobei die ursprünglich vorgesehene und im Bescheid vom 21.06.1965, ZI ***, vorgenommene Feststellung des Regulierungsgebietes und des Gemeindevermögens als Folge der Berufung vom 02.08.1965 korrigiert und der mitbeteiligten Partei weitere Grundstücke ins Gemeindevermögen übertragen wurden. Ermittlungen iSd §§ 49 ff FLG 1952 oder 43 ff TFLG 1969 wurden nicht durchgeführt. Folglich fand eine gesetzesmäßige Abwicklung der vermögensrechtlichen Verhältnisse in einer den rechtlichen Vorgaben für eine Hauptteilung entsprechenden Form nicht statt. Zwar liegt ein rechtskräftiger Hauptteilungsplan vor, allerdings wurde der Gemeinde unbestritten auch Gemeindevermögen belassen, sodass das im Hauptteilungsplan vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***,

und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***, festgestellte Ergebnis nicht dem Ergebnis eines Hauptteilungsverfahrens gleichzusetzen ist.

4. Ergebnis:

4.1. Zum Erkenntnis:

Im Zuge des historischen agrarbehördlichen Verfahrens wurde der mitbeteiligten Partei unbestritten auch Gemeindevermögen belassen, sodass das im Hauptteilungsplan vom 01.09.1970, ZI ***, in der Fassung des Bescheides „Anhang I“, ZI ***, und des Bescheides vom 25.11.1971, ZI ***, festgestellte Ergebnis nicht dem Ergebnis eines Hauptteilungsverfahrens gleichzusetzen ist. Das Vorliegen von Gemeindegut wurde somit durch den als „Hauptteilungsplan“ überschriebenen Rechtsakt nicht beendet. Folglich war die Beschwerde der Agrargemeinschaft Z gegen die Spruchpunkte 1., 2., 4., 7. und 8. des Bescheides der Tiroler Landesregierung vom 05.03.2025, ZI ***, als unbegründet abzuweisen. Dementsprechend lautete Spruchpunkt 1. des gegenständlichen Erkenntnisses.

4.2. Zur schriftlichen Ausfertigung des Erkenntnisses:

Gemäß § 29 Abs 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht bei einer Verhandlung in Anwesenheit der Parteien das Erkenntnis mit den wesentlichen Entscheidungsgründen „in der Regel“ sogleich zu verkünden. Indem die sofortige mündliche Verkündung nicht zwingend nach dem Schluss der Verhandlung zu erfolgen hat, lässt das Gesetz dem Verwaltungsgericht einen (weiten) Spielraum, zumal dazu korrespondierend in der Z 2 des § 29 Abs 3 VwGVG nur ganz allgemein normiert wird, die Verkündung des Erkenntnisses entfällt, wenn es nicht sogleich nach Schluss der mündlichen Verhandlung gefasst werden kann (vgl VwGH 30.04.2021, Ra 2021/21/0071).

Im gegenständlichen Verfahren führte das Landesverwaltungsgericht Tirol ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durch, um den entscheidungsrelevanten Sachverhalt festzustellen. Dies erforderte auch eine gründliche Beweiswürdigung. Darüber hinaus waren äußerst komplexe Rechtsfragen zu erörtern. Die Beschwerdeführerin als auch die mitbeteiligte Partei verzichteten zudem anlässlich der mündlichen Verhandlung am 14.10.2025 auf die mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

VII. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hatte im konkreten Fall die Frage des Vorliegens von Gemeindegut im Sinne des § 33 Abs 2 lit c TFLG 1996 zu klären. Insbesondere war zu erörtern, ob im Konkreten Fall anhand der Rechtsakte in den Jahren zwischen 1965 bis 1971 von einer Hauptteilung auszugehen ist, mit welcher das Vorliegen von Gemeindegut beendet wurde. Diese Frage erörterte das Landesverwaltungsgericht Tirol unter Berücksichtigung der einheitlichen höchstgerichtlichen Judikatur. Folglich waren keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung zu klären. Dementsprechend wird die ordentliche Revision für nicht zulässig erklärt (vgl 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 oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabengebühr von Euro 340,00 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)